TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 420/2019/DS-ST
Ngày: 03/7/2019
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ma Văn Nhất

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thuần

2. Ông Võ Văn Tốt

Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Thế Chung - cán bộ Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 303/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 94/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2019/QĐST – DS ngày 13/6/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Mộng T ,** sinh năm 1967;
Thường trú: A, Chu Văn A, phường 12, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tạm trú: A, Huỳnh Văn N, phường 12, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Đỗ Văn Ngh** , sinh năm 1959
Thường trú: A, Đường Quốc lộ A, khu phố 1, phường T, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh (đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Bà **Trần Thị Kh** , sinh năm 1962 (vợ ông Nghĩa)
Thường trú: A, Đường Quốc lộ A, khu phố 1, phường Th, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh (đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và trong biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày:

Vào ngày 18/12/2017, qua sự giới thiệu của bà Độ Thị B tôi có coi và mua căn nhà của ông Đỗ Văn Ngh tại số 699/5 đường TA 28, khu phố 7, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 645.000.000 đồng. Diện tích 3.5m x 7 m, tổng diện tích 24.5 m^2 một trệt một lầu. Cùng ngày tôi và ông Ng có ký hợp đồng mua bán nhà đất, tôi đặt cọc 30.000.000 đồng. Vì nhà ông Ng đang cho thuê nên tôi không vào xem nhà được, đến ngày 18/01/2018 tôi vào xem nhà để đo vẽ lại thì phát hiện diện tích không đúng như trong hợp đồng, thực tế diện tích là 19,02m^2. Tôi có mời ông Ng đến để thương lượng thì ông Ng cho vợ đến nói ngày 22/01/2018 sẽ giải quyết dứt điểm nhưng đến nay ông Ng vẫn không trả lại tiền cọc cho tôi

Vì vậy, nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 buộc ông Đỗ Văn Ngh phải thanh toán cho tôi khoản tiền nhận cọc cho tôi là 3**0.000.000 đồng**.

Tại biên bản hòa giải ngày 16/11/2018, Bị đơn Đỗ Văn Ngh yên bày:

Đúng là tôi và bà Nguyễn Thị Mộng T có ký hợp đồng mua bán nhà đất ngày 18/12/2017. Căn cứ vào bản đồ hiện trạng vị trí đã được đo vẽ thể hiện diện tích nhà 24,5 m^2. Việc bà T không tiếp tục mua căn nhà trên thì bà T phải mất tiền cọc. Bà T nói vợ tôi hẹn ngày 22/01/2018 để thanh toán là không chính xác vì vợ tôi không nói.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt trực tiếp cho Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Kh nhưng bà Kh vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản đến Tòa để thể hiện ý kiến của mình về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án, Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1/ Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Các đương sự tranh chấp với nhau về giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2017 về việc mua bán căn nhà tại số 699/5 đường TA 28, khu phố 7, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là quan hệ "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", bị đơn đang cư trú tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về thủ tục tố tụng:

Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các bên theo quy định tại Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nguyên đơn có đơn xin vắng mặt, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà T , ông Ng và bà Kh theo quy định tại Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

2/ Về các yêu cầu của đương sự:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự; căn cứ vào các giấy tờ, tài liệu do các đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được có đủ cơ sở pháp lý để kết luận:

Theo Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 18/12/2017giữa bên bán là ông Đỗ Văn Ngh (gọi tắt là bên A) và bên mua là bà Nguyễn Thị Mộng T (gọi tắt là bên B) có ghi nhận: Bên A đồng ý bán cho bên B căn nhà trong khuôn đất tọa lạc tại 699/5 đường TA 28, khu phố 7, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích ngang 3,5m^2 x 7m = 24,5m^2 trong nhà có 1 triệt 1 lầu gác gỗ có giá 645.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bên B đặt cọc trước cho bên A số tiền là 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại bên B trả cho bên A là 615.000.000 đồng khi giao nhà và bên B sẽ giao tiền. Đồng thời các bên xác nhận đã giao đủ tiền cọc cho nhau.

Về trách nhiệm của mỗi bên:

Bên A có trách nhiệm giao đủ diện tích nhà và đất, các giấy tờ liên quan đến đất. Sẵn sàng ký tên khi nào nên B cần, không đòi hỏi thêm chi phí tiền bạc, không gây khó khăn cho bên B. Bên A cam kết nhà và đất hoàn toàn thuộc sử dụng hợp pháp của bên A trước khi bán cho bên B, không có tranh chấp, cầm cố, thế chấp. Nếu bên A đổi ý không bán nữa phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên B.

Bên B có trách nhiệm giao đủ tiền trong hợp đồng mua bán, đúng thời gian thỏa thuận. sau khi đã giao đủ tiền thì được toàn quyền sử dụng căn nhà và đất ghi trên. Nhận đủ diện tích nhà và đất có sự chứng kiến của hai bên và người làm chứng. Nếu bên B đổi ý không mua nữa thì sẽ mất toàn bộ số tiền giao cho bên A mà không có quyền khiếu nại.

Tại phần dưới hợp đồng có cam kết: Nếu có tranh chấp quy hoạch giải tỏa thì bên bán sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho bên B.

Trong quá trình thu thập chứng cứ, ngày 19/11/2018, Tòa án nhân dân Quận 12 ra Quyết định số 107/2018/QĐ- TĐTC về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tại địa chỉ nhà và đất tranh chấp. Đồng thời tòa án đã tống đạt hợp lệ cho các bên về thời gian địa chỉ về việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc. Tuy nhiên khi Tòa án và chính quyền địa phương cùng người có mặt đến địa chỉ tranh chấp để xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc thì căn nhà đang tranh chấp khóa cửa từ bên ngoài nên không thể tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc được. Tòa án đã lập biên bản không tiến hành đo vẽ được.

Từ những sự việc nêu trên Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Hai bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán nhà và đất: Bên A có trách nhiệm giao đủ diện tích nhà và đất. Sau khi xem xét vào lời khai của nguyên đơn cho rằng diện tích nhà và đất không giao đủ như đã cam kết theo hợp đồng chỉ có 19,02m^2 không chính xác là 24,5m^2.

Thực tế tranh chấp xảy ra vi phạm hợp đồng là do xác định chính xác diện tích đất và căn nhà. Do đó, Tòa án cho tiến hành đo vẽ, mặt dù đã được tống đạt hợp lệ ngày giờ, địa chỉ để tiến hành đo vẽ nhưng ông Ng và bà Kh không có mặt vào thời điểm trên và cũng không có lý do chính đáng về sự vắng mặt. Đồng thời ông Ng và Khiếu đã cho khóa cửa từ bên ngoài nên không thể tiến hành đo vẽ, xem xét được diện tích căn nhà. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định người vi phạm hợp đồng là Đỗ Văn Ngh và Trần Thị Kh

Mặt khác, sau khi có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc với bà T , ông Ng tiếp tục ký hợp đồng mua bán căn nhà trên với ông Phạm Hữu Nh vào ngày 14/10/2018. Hiện nay Tòa án nhân dân Quận 12 đang giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Ng, bà Kh với ông Nh trong một vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo số thụ lý 1129/TLST- DS ngày 17/12/2018. Điều này một lần nữa khẳng định ý chí của ông Đỗ Văn Ngh muốn chấm dứt việc thực hiện hợp đồng mua bán với bà T .

Hợp đồng mua bán đất ngày 18/12/2017 được ký kết bằng giấy tờ tay không qua công chứng theo quy định của khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên hợp đồng này là vô hiệu. Căn cứ vào các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hủy Hợp đồng mua bán đất ngày 18/12/2017 và buộc ông Đỗ Văn Ngh phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Mộng T số tiền cọc mà ông Ng đã nhận là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá 1.500.000 đồng.

Hoàn trả số tiền tạm số tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Mộng T đã nộp khi khởi kiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1/ Hủy hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 18/12/2017 tại địa chỉ số 699/5 đường TA 28, khu phố 7, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được ký kết giữa ông Đỗ Văn Ngh và bà Nguyễn Thị Mộng T .

Hợp đồng mua bán đất ngày 18/12/2017 không còn giá trị.

2/ Buộc ông Đỗ Văn Ngh phải hoàn trả số tiền cọc là **30.000.000** (ba mươi triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Mộng T ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Việc giao nhận tiền do các bên tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa giao trả hết số tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

-Buộc ông Đỗ Văn Ngh phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mộng T số tiền tạm ứng án phí khi nộp đơn khởi kiện là 750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0035967 ngày 29/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5/ Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TANDTPHCM;
- VKS ND Quận 12;
- Chi cục THA DS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ma Văn Nhất