

Bản án số: 593/2019/DS-ST

Ngày: 22/10/2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Em

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Phú Hiển
2. Bà Huỳnh Thị Thanh Diệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Xuân – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 842/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2019/QĐST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 42/8 đường số 4, Khu phố T, phường B, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hải D, sinh năm 1981; địa chỉ: Vinh H, huyện P, tỉnh T - là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 22/5/2019); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Cao Thị B, sinh năm 1957; địa chỉ đăng ký thường trú: Số 105 đường T, phường T, quận P, Thành phố H; địa chỉ nơi cư trú sau cùng: Số 226 đường G, phường B, quận B, Thành phố H; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2017, các bản tự khai, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án,

người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - bà Dương Thị Huyền T, Bà Phạm Thị Hải D trình bày:

Ngày 30/10/2017, Bà Lê Thị H và Bà Cao Thị B có ký kết giấy nhận cọc (hợp đồng đặt cọc) để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Số 226 đường G, phường B, quận B, Thành phố H, theo Giấy chứng nhận số H00951/2008/Bình Hưng Hòa A; thửa đất 02, tờ bản đồ 62-BĐĐC do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 05/4/2008 do ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị M đứng tên sở hữu, đã cập nhật thay đổi ngày 09/5/2011 cho ông Trần Ngọc T và Bà Cao Thị B đứng tên sở hữu, bà B cam kết bà là người được toàn quyền sở hữu tài sản trên và đang chờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chủ quyền.

Hai bên thỏa thuận tổng giá trị mua bán nhà, đất là 5.500.000.000đ (năm tỷ năm trăm triệu đồng); cùng ngày 30/10/2017 ngay khi ký giấy nhận cọc bà H đã giao trực tiếp cho bà B số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc mua bán nhà; sau 40 ngày kể từ ngày ký giấy nhận cọc hai bên ra công chứng ký hợp đồng mua bán thì thanh toán tiếp số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng); khi hoàn tất đăng bộ sang tên sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/10/2017, bà B chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận cho bà được toàn quyền sở hữu tài sản trên. Đồng thời, việc ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán và giao nhận tiền chỉ một mình cá nhân bà B thực hiện, không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác của ông T. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 03/11/2017 bà B được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sở hữu đối với tài sản trên nhưng do giá nhà trên thị trường tăng cao hơn so với giá thỏa thuận mua bán với bà H nên bà B thay đổi ý kiến không muốn tiếp tục việc mua bán với bà H. Vào ngày 10/12/2017, tức là sau 40 ngày kể từ ngày ký kết đặt cọc, bà H đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà B ra phòng công chứng để tiếp tục việc mua bán nhà và ký kết hợp đồng mua bán nhà, bà H trả tiếp số tiền 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng bà B cố tình không đến. Sau đó bà H tiếp tục liên hệ yêu cầu bà B hoặc là ra công chứng để tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà hoặc là chấm dứt việc mua bán nhà thì trả lại tiền cọc đã nhận cho bà H. Tuy nhiên, bà B hứa hẹn nhiều lần nhưng không ra công chứng ký hợp đồng và cũng không trả lại tiền cọc đã nhận.

Bà H nộp đơn khởi kiện ở Tòa án nhân dân quận Tân Phú yêu cầu giải quyết nhưng bà B không đến nên sự việc kéo dài. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết thì bà B đã bán nhà cho người khác. Hiện nay, căn nhà trên đã bán qua nhiều đời, cho người khác nhau nhưng bà B không trả lại tiền cọc cho bà H. Do bà B thay đổi ý kiến không muốn tiếp tục mua bán nhà nên bà H yêu cầu bà B có nghĩa vụ trả lại một lần số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, không yêu cầu tính lãi suất.

Tòa án đã nhiều lần triệu tập Bà Cao Thị B đến để giải quyết vụ án, nhưng bà B không đến do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà B.

Tại phiên Tòa:

Bị đơn vắng mặt không rõ lý do. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

- Về Thủ tục tố tụng: Các văn bản tố tụng của Tòa án đều được tổng đạt cho đương sự theo đúng quy định pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự tố tụng quy định của pháp luật; thời hạn đưa vụ án ra xét xử chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng ngày 30/10/2017 giữa bà H với bà B có thỏa thuận giao dịch đặt cọc mua bán nhà đất 226 Gò Xoài, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân. Tại thời điểm mua bán nhà đã được cấp chủ quyền mang tên Trần Ngọc Triều, Cao Thị Bảy nhưng chỉ một mình bà B đứng ra giao dịch với bà H mà không có sự tham gia của các đồng sở hữu khác. Như vậy, giao dịch này là không hợp pháp nên không được pháp luật công nhận.

Căn cứ vào Giấy nhận cọc ngày 30/10/2017 thấy rằng bà B đã nhận đủ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) từ bà H. Bà H chỉ có yêu cầu đòi lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), ngoài ra không còn yêu cầu nào khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn - Bà Lê Thị H, Tòa án xác định đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn - Bà Cao Thị B có nơi cư trú sau cùng tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Phiên tòa xét xử vụ án được mở vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 03/10/2019 và 08 giờ 00 phút ngày 22/10/2019, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Bà Cao Thị B để thông báo về thời gian và địa điểm xét xử vụ án

nhưng bà B vắng mặt không lý do. Ngày 23/8/2019, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Căn cứ vào Giấy nhận cọc ngày 30/10/2017 do nguyên đơn cung cấp thể hiện bà B đã nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng, có chữ ký và chữ viết tên của Bà Cao Thị B. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc trên để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Số 226 đường G, phường B, quận B, Thành phố H, theo giấy chứng nhận số H00951/2008/Bình Hưng Hòa A; thửa đất 02, tờ bản đồ 62-BĐĐC đã cập nhật thay đổi ngày 09/5/2011 cho ông Trần Ngọc T và Bà Cao Thị B đứng tên sở hữu. Các bên thỏa thuận giá mua bán là 5.500.000.000đ (Năm tỷ năm trăm triệu đồng); bà H đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, việc giao nhận tiền cọc cùng ngày 30/10/2017; các bên thỏa thuận khi ký hợp đồng mua bán nhà, đất tại phòng công chứng, bà H sẽ thanh toán cho bà B số tiền 5.000.000.000 đồng và khi hoàn tất đăng bộ sang tên sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng.

Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định về giao nộp tài liệu, chứng cứ: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền và nghĩa vụ giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án; nếu đương sự không giao nộp hoặc giao nộp không đầy đủ tài liệu, chứng cứ....thì Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã giao nộp và Tòa án thu thập được....để giải quyết vụ án.

Trên cơ sở xem xét các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử đã có đủ cơ sở xác định: Bà Cao Thị B có nhận của Bà Lê Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng theo Giấy nhận cọc ngày 30/10/2017.

Theo tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cung cấp ngày 31/5/2019: Vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T và bà B cùng đứng tên sở hữu đối với nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ Số 226 đường G, phường B, quận B, Thành phố H. Tuy nhiên, chỉ có cá nhân bà B đứng ra ký kết đặt cọc và nhận tiền cọc, không có sự tham gia và cũng không có tài liệu thể hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc của bà B có sự đồng ý của các đồng thừa kế của ông T. Do vậy, việc ký kết hợp đồng đặt cọc trên là chưa đảm bảo theo quy định tại 119 của Luật nhà ở nên vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia kể từ khi giao kết hợp đồng, các bên phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Mặt khác, bà H xác định rằng sau khi cơ quan có thẩm quyền công nhận cho bà B được toàn quyền sở hữu đối với tài sản trên thì bà B thay đổi ý kiến không muốn tiếp tục mua bán nhà với bà H, do vậy bà H đã nhiều lần liên lạc yêu cầu bà B ra công chứng để tiếp tục việc mua bán, ký hợp đồng chuyển nhượng và giao nhận tiền như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc hoặc nếu

không tiếp tục mua bán thì trả lại tiền cọc đã nhận cho bà H nhưng bà B không đến. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Bình Tân cung cấp ngày 31/5/2019, căn nhà trên bà B đã chuyển nhượng cho ông Lê Ngọc Đa vào tháng 4/2018. Như vậy, lời trình bày của bà H về việc xác định bà B đã thay đổi ý kiến không muốn tiếp tục việc mua bán nhà với bà H là có cơ sở xem xét.

Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh.

Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; thông báo về phiên hòa giải; quyết định đưa vụ án ra xét xử; quyết định hoãn phiên tòa. Các thông báo trên đã ghi rõ nội dung yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn, nhưng phía bị đơn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không có ý kiến phản hồi đối với lời trình bày của nguyên đơn về việc xác định bị đơn đã thay đổi ý kiến không muốn tiếp tục việc mua bán nhà với nguyên đơn. Bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh đã trả lại số tiền nhận cọc nêu trên cho nguyên đơn. Như vậy bị đơn đã tự tước bỏ quyền chứng minh và cung cấp chứng cứ của mình. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự nên có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại một lần số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Kiểm sát viên đã trình bày tại phiên tòa về hướng giải quyết vụ án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Yêu cầu khởi kiện của Bà Lê Thị H được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Trả lại cho Bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

Bà Cao Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 96, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 131, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 119 của Luật nhà ở;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Bà Lê Thị H về việc yêu cầu Bà Cao Thị B trả lại tiền cọc đã nhận.

2. Buộc Bà Cao Thị B có nghĩa vụ trả cho Bà Lê Thị H số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà người phải thi hành án chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Cao Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Trả lại cho Bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0010445 ngày 29/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND quận Bình Tân;
- TAND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Lưu VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Ngọc Em