TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 260/2018/DS-ST
Ngày: 26- 4 -2018
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà ở và đất ở

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Giàu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Hoàng S Trâm.
2. Ông Lại Thị Đắc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên toà: Bà Ngô Thị Kim Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và đất ở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2018/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: đường BĐ, phường X, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền ông HQQ, sinh năm 1983 theo giấy ủy quyền ngày 03/5/2017. (có mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1957.

Địa chỉ: đường H, phường T, Quận U, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền ông Đỗ S, sinh năm 1954 theo giấy ủy quyền ngày 18/8/2017. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Đỗ S, sinh năm 1954. (có mặt)

Địa chỉ: Đường T, phường E, Quận O, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung khởi kiện và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/02/2016 bà T và bà M lập giấy mua bán nhà và hợp đồng đặt cọc theo đó bà M đồng ý chuyển nhượng cho bà T căn nhà tọa lạc tại địa chỉ 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8 với giá 300.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 07 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Bà T đã giao cho bà M số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng. Bà M chưa giao nhà cho bà T mặc dù đã hết hạn theo thỏa thuận của hợp đồng mua bán nhà. Nay bà T đề nghị hủy bỏ giấy mua bán nhà và việc đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán nhà tọa lạc tại 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8. Yêu cầu một mình bà M hoàn trả số tiền 250.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực.

Đại diện bị đơn trình bày: Ông S thừa nhận việc vào ngày 02/02/2016 bà M có ký giấy mua bán nhà, hợp đồng đặt cọc để bán cho bà T căn nhà tại địa chỉ 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, thỏa thuận đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, Bà M chỉ nhận số tiền 140.000.000 đồng, không phải nhận 250.000.000 đồng vì 75.000.000 đồng là tiền lãi bà T nhận trước và 35.000.000 đồng là tiền ứng ra để làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8. Nay bị đơn thống nhất hủy bỏ giấy mua bán nhà và việc đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán nhà tọa lạc tại 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, hoàn lại số tiền thực nhận 140.000.000 đồng cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: ông S thống nhất như ý kiến của bà M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng, việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở theo quy định của pháp luật.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở có bất động sản tọa lạc tại Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Bà M và ông S là người thực tế đang quản lý và sử dụng căn nhà tại địa chỉ 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Nhà ở chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, vì thế việc bà M bán nhà ở cho bà T là không phù hợp với quy định tại Điều 118 của Luật nhà ở năm 2014. Nay nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và giấy mua bán nhà ký ngày 02/02/2016, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà M có trách nhiệm thanh toán cho bà T số tiền 250.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Việc bà M cho rằng bà chỉ nhận có 140.000.000 đồng trong tổng số tiền cọc 250.000.000 đồng vì số tiền 75.000.000 đồng là tiền lãi bà T nhận trước và 35.000.000 đồng là tiền để làm thủ tục hợp thức hóa căn nhà 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8 nên chỉ hoàn trả số tiền 140.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Căn cứ vào Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định thì đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ, thì Tòa án tiến hành giải quyết vụ việc dân sự theo thủ tục chung. Đương sự phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được hoặc chứng minh không đầy đủ. Do bà M không cung cấp được cho Tòa án các chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên phải chịu trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 250.000.000 đồng.

[4]. Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 118 Luật nhà ở năm 2014;
- Căn cứ vào Luật thi hành án dân sự năm 2009 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014);
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T.

1.1. Hủy bỏ giấy mua bán nhà và hợp đồng đặt cọc ký ngày 02/02/2016 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và bà Nguyễn Kim M về việc chuyển nhượng căn nhà tọa lạc tại số 2695/14/3/3 Phạm Thế Hiển, Phường 7, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

1.2 Buộc bà Nguyễn Kim M thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3 Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí:

2.1 Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí. Số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0027324 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8 được hoàn trả cho bà T.

2.2 Bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí số tiền là 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

***Nơi nhận*:**
- TAND TP.HCM.
- VKSND Q8.
- Chi cục Thi hành án dân sự Q8.
- Các đương sự.
- Lưu:VT, hs.

Lê Văn Giàu