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

Bản án số: 1517/2019/DS-ST
Ngày: 05- 9 -2019
V/v tranh chấp đặt cọc mua
bán nhà và hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Linh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Kim Yến

2. Bà Nguyễn Thị Bính Thân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thương, cán bộ tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 9 năm 2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 967/2017/TLST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2019, về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 280/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn* là bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: 106/35 đường V, Phường c, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp là bà Hà Thanh T, đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 5 năm 2017) (có mặt);

2. *Bị đơn* là bà Cao Thị Hồng N; địa chỉ: Nguyễn Thị Kim H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là ông Huỳnh Minh H; địa chỉ: Nguyễn Thị Kim H, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

4. *Người làm chứng* là bà Nguyễn Thị Kim H; địa chỉ: 33 đường P, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 12 năm 2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21 tháng 12 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Hà Thanh T yêu cầu: Ngày 22 tháng 7 năm 2016, bị đơn viết giấy nhận tiền cọc của nguyên đơn số tiền là 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng, về việc bán căn nhà số 249/3C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá thỏa thuận là 480.000.000 (Bốn trăm tám mươi triệu) đồng. Ngoài ra, ngày 20 tháng 9 năm 2016, bị đơn còn vay của nguyên đơn số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Bị đơn cam kết trong vòng ba tháng sẽ hoàn tất các thủ tục giấy tờ nhà, tiến hành việc mua bán nhà tại Phòng Công chứng, nhưng cho đến nay bị đơn vẫn không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc mua nhà là 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng và số tiền bị đơn đã vay là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn không còn bất cứ yêu cầu nào khác.

Bị đơn là bà Cao Thị Hồng N đã được Tòa án thực hiện thủ tục tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần nhưng cũng không đến Tòa án để đưa ra ý kiến và nộp các tài liệu, chứng cứ để Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Minh H đã được Tòa án thực hiện thủ tục tống đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần nhưng cũng không đến Tòa án để đưa ra ý kiến và nộp các tài liệu, chứng cứ để Tòa án xem xét.

Người làm chứng là bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Ngày 22 tháng 7 năm 2016 bà có chứng kiến giao dịch đặt cọc mua bán nhà giữa bà Nguyễn Thị H và bà Cao Thị Hồng N. Nay có tranh chấp xảy ra, bà không có ý kiến gì và cũng không có yêu cầu gì.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ quy định của pháp luật về tố tụng. Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

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 thủ tục tố tụng:*

Bị đơn là bà Cao Thị Hồng N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Minh H đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc mua bán nhà và hợp đồng vay tài sản. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là loại vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] *Về yêu cầu của đương sự:*

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tài sản đặt cọc là 70.000.000 đồng do đã vi phạm thỏa thuận tại giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 22 tháng 7 năm 2016, không yêu cầu bị đơn phải bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và thông báo kết quả phiên họp, nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Mặc khác, do các bên trong vụ án không yêu cầu Tòa án định giá tài sản, nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại, vì thế Tòa án không cần thiết phải tiến hành định giá tài sản trong vụ kiện này.

Căn cứ giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 22 tháng 7 năm 2016, thể hiện nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng, để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đối với căn nhà số 249/3C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Cũng tại giấy nhận cọc nêu trên, các bên có thỏa thuận: "…Khi nào có giấy hồng, bên bán sang tên cho bên mua, thì bên mua sẽ hoàn tất số tiền còn lại là 410.000.000 đồng cho bên bán. Trong thời gian là 03 tháng đôi bên sẽ tiến hành đầy đủ thủ tục mua bán. Nếu bên nào sai phải chịu trách nhiệm trước pháp luật". Hội đồng xét xử xét thấy, tại thời điểm giao dịch, nguyên đơn chưa được nhà nước công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà mua bán, nên giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn đã vô hiệu ngay từ khi ký kết. Lỗi là của hai bên, dẫn đến hậu quả làm hợp đồng vô hiệu, bởi lẽ bên mua nhà biết bà Nên chưa được công nhận quyền sở hữu đối với căn nhà giao dịch mà vẫn mua. Còn bên bán chưa là chủ sở hữu căn nhà mà vẫn ký kết bán nhà. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng là có cơ sở, nên chấp nhận.

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 12 năm 2017, thì ngoài tranh chấp về hợp đồng mua bán nhà thì nguyên đơn còn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp

về hợp đồng vay tài sản giữa bà và bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: tại giấy vay tiền ngày 15 tháng 9 năm 2016, thể hiện bị đơn vay của nguyên đơn số tiền là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng. Tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng đến nay bị đơn cũng chưa trả lại cho nguyên đơn số tiền đã vay và nguyên đơn cũng không nhận của bị đơn bất kỳ khoản tiền lãi nào. Về phía bị đơn vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết và cũng không có bất cứ ý kiến nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng là có cơ sở.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc mua bán nhà là: 70.000.000 đồng x 5% = 3.500.000 đồng;

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận đối với hợp đồng vay tài sản là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng;

Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 đồng + 5.000.000 đồng = 8.500.000 đồng

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034982 ngày 15 tháng 5 năm 2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003693 ngày 02 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 123, 131, 463 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 22 tháng 7 năm 2016, giữa bên mua nhà là bà Nguyễn Thị H với bên bán nhà là bà Cao Thị Hồng N, về việc đặt cọc mua bán căn nhà số 249/3C đường B, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, vô hiệu.

Bà Cao Thị Hồng N có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị H 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng tiền đặt cọc. Trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy giấy mượn (vay) tiền ngày 15 tháng 9 năm 2016, giữa bên cho vay tiền là bà Nguyễn Thị H với bên vay tiền là bà Cao Thị Hồng N.

Bà Cao Thị Hồng N phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền nợ là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng, theo giấy mượn (vay) tiền ngày 15 tháng 9 năm 2016, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H không yêu cầu bà Cao Thị Hồng N phải trả tiền lãi đối với số tiền đã vay.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Bà Cao Thị Hồng N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.500.000 (Tám triệu năm trăm ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh;

Bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 1.750.000 (Một triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0034982 ngày 15/5/2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003693 ngày 02/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại 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, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. *Quyền kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Cao Thị Hồng N, ông Huỳnh Minh H không có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Linh Phượng