

Ngày: 22-5-2018

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Lê Diễm Thúy.

Các Hội thẩm nhân dân:

- ## 1. Ông Lê Đình Tiến

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đài Trang – Thư ký Tòa án nhân dân

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Trong ngày 22 tháng 5 năm 2018 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét

- *Nguyên đơn*: Ông Trịnh Huy H, sinh năm 1991; địa chỉ tại: đường L,

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Dương Ngọc Thái B, sinh năm

(Ông B có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1978; địa chỉ: đường C, Phường

(Ông L2 vắng mặt).

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Quang N, sinh năm

(Ông N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, phía nguyên đơn do ông Dương Ngọc Thái B đại diện trình bày: Vào ngày 25/12/2015 ông Trịnh Huy H và ông Nguyễn Văn L2 có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H có đặt cọc cho ông L2 số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và hai bên hẹn đến ngày 25/01/2016 sẽ ra Phòng công chứng ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà, khi đó ông sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc, ông có đi kiểm tra diện tích thực tế thì thấy ít hơn diện tích trong giấy chủ quyền khoảng 5m², việc kiểm tra diện tích căn nhà do ông H nhờ người đến đo, có mặt ông L2 nhưng sự việc này không có lập biên bản hay xác nhận của hai bên. Ông H đến Phòng tài nguyên môi trường Quận D tìm hiểu thì được biết ông Nguyễn Văn L2 không phải là chủ sở hữu của căn nhà H1, Phường C, Quận D vào thời điểm đặt cọc. Do đó, ông H không đồng ý mua nhà nữa và yêu cầu ông L2 trả lại tiền cọc nhưng ông L2 không trả. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu ông L2 phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông H. Tại Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 25/12/2015, có ghi bên mua là ông Trịnh Huy H, nhưng tại chữ ký bên mua là chữ ký và tên ông Lê Quang N là do ông N là người quen nên ông H nhờ giao dịch với ông L2 và giao tiền đặt cọc mua nhà giùm ông H.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn L2 trình bày tại bản tự khai ngày 06/6/2016: Ông xác nhận có đồng ý bán nhà H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Trịnh Huy H với giá 3.980.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng, sau thời gian 30 ngày sẽ ra công chứng. Sau đó, ông điện thoại nhiều lần nhưng ông H không nghe máy. Ông L2 không đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang N trình bày: Ông H do bận việc có đưa cho ông N 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua nhà H1, Phường C, Quận D nhờ ông N giao lại cho ông L2 giùm. Sau khi điện thoại hỏi ý kiến của ông H đồng ý nên ông N đã ký tên vào hợp đồng giùm cho ông H. Nay giữa ông H và ông L2 có tiếp tục mua nhà hay nhận lại tiền thì ông cũng không có ý kiến gì vì tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là tiền của ông H. Ông N không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn do ông Dương Ngọc Thái B đại diện hợp pháp trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông L2 phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc mua nhà H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh vì sau khi đặt cọc khoảng 05 ngày ông H có đến xem và đo lại diện tích thì thấy nhỏ hơn 5m² so với diện tích ghi trong giấy chủ quyền. Ông H yêu cầu ông L2 giảm bớt tiền nhưng ông L2 không giảm nên ông H không đồng ý mua nhà nữa và yêu cầu ông L2 trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng. Khi thỏa thuận mua bán, đặt cọc phía ông L2 có đưa cho ông H 01 bản photo giấy chủ quyền nhà không có tên ông L2 đứng tên chủ quyền nhà H1, Phường C, Quận

D, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H có xuống xem nhà thì nghe người trong nhà nói ông L2 đang làm thủ tục sang tên nhà và sau đó ông L2 cũng đã cập nhật sang tên nhà. Lý do để ông H yêu cầu ông L2 trả tiền cọc là vì diện tích nhà thực tế nhỏ hơn diện tích trong giấy chủ quyền. Việc sau khi khởi kiện có ghi thêm trong hợp đồng nội dung “*Bên bán cam kết diện tích thực tế đúng với diện tích trong sổ hồng*” là do sau khi khởi kiện, ông H có gặp ông L2 thỏa thuận và ghi thêm câu này cho bảo đảm, nhưng hai bên không có ký xác nhận vào nội dung ghi thêm này. Sau đó, tại phần tranh luận, ông B trình bày do đến ngày hẹn ra ký tên tại Phòng công chứng thì ông L2 không đến nên ông L2 phải trả lại tiền đặt cọc cho ông H.

Bị đơn, ông Nguyễn Văn L2 vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, còn thời hiệu khởi kiện, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào hồ sơ, tài liệu và lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa, nguyên đơn đưa ra 02 lý do để yêu cầu bị đơn phải trả tiền cọc. Lý do thứ nhất: Diện tích nhà thực tế thấp hơn diện tích ghi trong giấy chủ quyền. Tuy nhiên, tại hợp đồng mua bán, đặt cọc ký kết giữa 02 bên ngày 25/12/2015 thì không ghi việc thỏa thuận mua bán nhà căn cứ vào Giấy chứng nhận chủ quyền nào và cũng không ghi diện tích của căn nhà là bao nhiêu, bên bán cũng không cam kết diện tích trên giấy tờ và diện tích thực tế bằng nhau nên lý do này không có căn cứ. Lý do thứ hai nguyên đơn đưa ra là ông L2 chưa có chủ quyền nhà tại thời điểm ký kết hợp đồng và nhận tiền đặt cọc. Tuy nhiên, theo trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thì đã cập nhật sang tên cho ông L2 từ tháng 01/2015, như vậy lý do này của nguyên đơn cũng không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu 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, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về pháp luật tố tụng:

Nguyên đơn – ông Trịnh Huy H khởi kiện đòi bị đơn – ông Nguyễn Văn L2 trả lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc mua bán nhà số H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L2 cư trú tại quận Y nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo qui

định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Nguyễn Văn L2 – bị đơn chỉ đến Tòa án để làm bản tự khai. Sau đó khi Tòa án triệu tập để tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì ông L2 đều vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa, ông L2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ 2 không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về pháp luật nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn – ông Trịnh Huy H đòi bị đơn – ông Nguyễn Văn L2 phải trả số tiền đặt cọc mua nhà 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng do sau khi đặt cọc, ông H kiểm tra hiện trạng nhà có diện tích không đúng như trong giấy chủ quyền và ông L2 không phải là chủ sở hữu khi ký hợp đồng mua bán cũng như khi nhận tiền đặt cọc nên ông H yêu cầu ông L2 trả lại tiền cọc mua bán nhà:

[2.1] Căn cứ vào hợp đồng mua bán nhà ngày 25/12/2015 (không có công chứng) thể hiện bên bán nhà (bên A) là ông Nguyễn Văn L2, bên mua nhà (bên B) là ông Trịnh Huy H thỏa thuận bên A đồng ý bán và bên B đồng ý mua căn nhà số H1, Phường C, Quận D với giá mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thống nhất giữa hai bên là 3.980.000.000 (ba tỷ chín trăm tám mươi triệu) đồng. Tại Điều 2 của hợp đồng quy định về thể thức thanh toán: Ngay khi ký hợp đồng này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và trong thời hạn chậm nhất 30 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên cùng ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhà. Phía dưới hợp đồng có phần ghi số tiền đã thanh toán là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, chữ ký bên bán đã nhận và bên mua đã trả. Tại bản tự khai ngày 06/6/2016 ông L2 thừa nhận có thỏa thuận bán căn nhà H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông H và có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng nhưng ông L2 không đồng ý trả lại số tiền trên vì cho rằng đã thỏa thuận sau 30 ngày sẽ ra công chứng nhưng bên mua là ông H không ra công chứng mặc dù ông L2 nhiều lần gọi điện thoại. Tuy phần chữ ký của bên mua nhà và giao tiền cọc là của ông Lê Quang N nhưng ông N đã có lời khai số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là của ông H nhờ ông N ký giùm và giao tiền cọc giùm cho ông H, việc có tiếp tục mua bán hay không là việc của ông H và ông L2. Đại diện nguyên đơn, ông Dương Ngọc Thái B cũng xác nhận đúng như lời khai của ông N. Như vậy, đã thể hiện ông L2 có nhận 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là tiền ông H đặt cọc để mua nhà H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh do ông N giao.

[2.2] Tại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 19101/2001 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/9/2001 bản photo do ông L2 nộp và bản do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận D cung cấp cho Tòa án thể hiện: Chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở nói trên là ông Trần L3 và bà Đỗ Thị B1. Tại phần “Nội dung thay đổi và tên chủ mới” có

ghi “ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L2, CMND số E (số cũ F), địa chỉ C, Phường X, quận Y, TP. Hồ Chí Minh” có xác nhận của Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận D và tại công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh số 3954/VPĐK-CNQD ngày 18/10/2016 có nêu: “*Căn nhà H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn L2 do nhận chuyển nhượng, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận D cập nhật biến động chuyển quyền ngày 18/01/2015*”. Như vậy, việc nguyên đơn cho rằng ông L2 không phải là chủ sở hữu của căn nhà H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm đặt cọc là không có cơ sở.

[2.3] Ông B - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có nêu lý do ông H không ra Phòng công chứng để ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L2 là do khi kiểm tra thì thấy diện tích nhà thực tế giảm 5m² so với diện tích ghi trong giấy chủ quyền. Tuy nhiên, việc kiểm tra hay đo đạc này ông B thừa nhận không có lập bản vẽ hay biên bản, cũng không có sự xác nhận của ông L2. Mặt khác, ông B khai khi nguyên đơn nộp hồ sơ khởi kiện ban đầu cho Tòa án, có nộp bản photo Hợp đồng mua bán ngày 25/12/2015, có đóng dấu đối chiếu bản chính của Tòa án thì trong hợp đồng không có câu “*Bên bán cam kết diện tích thực tế đúng với diện tích trong sổ hồng*” nhưng hiện nay bản chính hợp đồng có ghi thêm nội dung này là do sau khi nộp đơn khởi kiện phía ông H có đến gặp ông L2 để thương lượng thỏa thuận nếu bị đơn trả tiền thì đồng ý rút đơn khởi kiện và yêu cầu người môi giới ghi thêm dòng cam kết trước mặt nguyên đơn và bị đơn để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, việc ghi thêm nội dung “*Bên bán cam kết diện tích thực tế đúng với diện tích trong sổ hồng*” không có chữ ký xác nhận của ông L2 và phía nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho việc thỏa thuận này. Tại phiên tòa, lời khai của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn có nhiều mâu thuẫn, trước sau không thống nhất, lúc đầu khai sau khi đặt cọc, ông H thấy diện tích nhà nhỏ hơn trong giấy chủ quyền nên không đồng ý mua nhà nữa và yêu cầu ông L2 trả lại tiền cọc, sau đó lại nêu lý do ông L2 không ký hợp đồng công chứng nên ông H mới yêu cầu trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản làm việc tại Tòa án, biên bản không tiến hành hòa giải được và lời khai ban đầu tại phiên tòa thì phía nguyên đơn và người đại diện ủy quyền là ông B đều trình bày do kiểm tra thấy diện tích nhà nhỏ hơn 5m² nên ông H không đồng ý mua nhà nữa và yêu cầu ông L2 trả lại tiền cọc nhưng ông L2 không trả.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy, những lý do nguyên đơn đưa ra để không tiếp tục tiến hành thủ tục mua bán nhà với bị đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn là ông H đã tự ý không tiếp tục thực hiện việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất số H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 thì số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc là ông L2. Do đó, việc ông H yêu cầu ông L2 phải trả lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Quang N xác nhận số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc cho ông L2 là tiền của ông H, ông N chỉ ký tên và giao tiền giùm cho ông H. Ông N không có yêu cầu gì trong vụ án nên hội đồng xét xử không xem xét.

Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.5] Về án phí: Căn cứ khoản 3 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án, ông H không được chấp nhận yêu cầu nên phải chịu án phí theo qui định của pháp luật là 10.000.000 (mười triệu) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005800 ngày 22/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, ông H còn phải nộp tiếp số tiền án phí 5.000.000 (năm 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 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 điều 358 Bộ luật dân sự 2005; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 3 điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Trịnh Huy H về việc đòi ông Nguyễn Văn L2 phải trả lại số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc để mua bán căn nhà số H1, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng do ông Trịnh Huy H phải chịu toàn bộ, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005800 ngày 22/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, ông Trịnh Huy H còn phải nộp tiếp số tiền án phí 5.000.000 (năm triệu) đồng.

3/ Về quyền kháng cáo: Ông Trịnh Huy H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Nguyễn Văn L2, ông Lê Quang N được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy