TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Pc**

Bản án số: **27**/2020/DS – ST
Ngày: 26/02/2020
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thanh Huyền**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Vũ Ngọc Tiến**

Bà **Nguyễn Thị Kim Dung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Thúy Hằng** - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà **Lưu Thị Thúy Hằng** – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020 tại Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 307/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 07 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên toà số: 09/2020/QĐST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Ngọc N**, sinh năm 1968 *(có mặt)*
Địa chỉ: Số 25/30 Khu phố 3B, Đường A, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông **Trần Ái Q**, sinh năm 1968 *(vắng mặt)*
Bà **Hoàng Mộng V**, sinh năm 1968 *(vắng mặt)*
Thường trú: 73/4A Khu phố 1, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ liên lạc: Số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1970 *(vắng mặt)*

Bà **Lê Thị Minh P**, sinh năm 1973 *(vắng mặt)*
Cùng thường trú: 436B/71B/4 đường E, Phường I, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

*** Tại đơn khởi kiện ngày 09/07/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Ngọc N trình bày:**

Qua người môi giới - ông Vòng Minh H là người ký tên với tư cách người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa bà Phạm Ngọc N và vợ chồng ông Trần Ái Q – bà Hoàng Mộng V, ngày 10/11/2014, bà N ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt là Căn nhà số 207/12 Đường E) với ông Q và bà V.

Khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 10/11/2014, ông Q bà V chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn nhà số 207/12 Đường E. Họ nói đang làm thủ tục xin cấp chủ quyền nhà và có Phiếu tiếp nhận và trả kết quả ngày 08/10/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 10 nên bà N đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, hẹn 04 tháng sau khi làm được giấy tờ nhà ông Q – bà V sẽ bán nhà cho bà N với giá 5 tỷ đồng.

Khi nhận tiền cọc ngày 10/11/2014, ông Q bà V vẫn ở tại căn nhà số 207/12 Đường E, sau đó ông Q bà V cho thuê nhà và đi nơi khác. Hiện nay bà N không biết ông Q bà V ở đâu, bà N cũng không biết địa chỉ và số điện thoại của người môi giới là ông Vòng Minh H để cung cấp cho Tòa án.

Xem chứng cứ tại hồ sơ, bà N được biết trước khi bán nhà cho bà N, ông Q và bà V đã bán nhà cho ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Minh P. Khi đặt cọc mua nhà của ông Q bà V, bà N không biết việc này, nếu biết ông Q - bà V đã bán cho người khác thì bà N sẽ không đặt cọc mua Căn nhà số 207/12 Đường E.

Ngày 10/11/2014, bà N đã giao cho ông Q bà V số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, hẹn 04 tháng sau sẽ làm giấy tờ nhà nhưng họ không làm được mà còn vay thêm của bà N số tiền 350.000.000 đồng. Số tiền vay thêm không liên quan gì đến việc đặt cọc mua nhà, bà V nhắn qua điện thoại rồi bà N đến giao tiền cho bà V không làm giấy biên nhận.

Đến khoảng tháng 5/2019, bà N không còn liên lạc được với bà V ông Q nữa nên mới khởi kiện.

Bà V ông Q không thể bán nhà được cho bà N nên bà N yêu cầu ông Q bà V trả lại cho bà N số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày bà N yêu cầu ông Q bà V trả lại là ngày 14/04/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/năm.

Bà N rút lại yêu cầu giải quyết về số tiền 350.000.000 đồng bà N cho bà V ông Q vay.

Số tiền bà N đặt cọc mua nhà của ông Q bà V là tiền riêng của bà N, không liên quan đến chồng của bà N là ông Ngô Văn H.

*** Tại bản khai ngày 25/09/2019 và quá trình giải quyết vụ án - bà Lê Thị Minh P trình bày:**

Ngày 14/09/2013 giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Minh P và ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 207/12

Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán là 5.400.000.000 đồng. Từ ngày 14/09/2013 đến ngày 16/08/2014, ông L bà P nhiều lần giao tiền đặt cọc mua nhà cho ông Q bà V tổng số tiền là 3.100.000.000 đồng và đã nhận bàn giao nhà trong thời gian chờ ông Q bà V hoàn tất thủ tục mua bán. Tuy nhiên đến nay ông Q bà V vẫn không hoàn tất được thủ tục mua bán nhà và ông L bà P vẫn đang quản lý sử dụng căn nhà. Ông Q bà V nhận tiền cọc bán nhà cho ai nữa không thì ông L bà P không biết và không liên quan gì đến ông L bà P.

*** Trong quá trình giải quyết vụ án**: Tòa án đã thực hiện thủ tục tống đạt cho các bị đơn là ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V (tại địa chỉ thường trú và địa chỉ ghi trong hợp đồng đặt cọc) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Minh P: Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo hòa giải theo quy định tại các Điều 177, 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông Q, bà V, ông L, bà P không đến làm việc. Riêng bà P chỉ nộp bản khai về vụ án. Ngày 11/12/2019, Tòa án lập biên bản về việc không tiến hành hòa giải được do ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V, ông Nguyễn Văn L và bà Lê Thị Minh P đã được triệu tập hợp lệ đến tham gia hòa giải nhưng vắng mặt, đồng thời N đơn là bà Phạm Ngọc N có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

*** Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn – bà Phạm Ngọc N:

Giữ nguyên quan điểm như trên và bổ sung:

Khi ký hợp đồng đặt cọc nhà ngày 10/11/2014, bà V ông Q đưa cho bà N giữ các giấy tờ liên quan quan đều là bản phô tô, có cho xem bản chính Phiếu tiếp nhận và trả kết quả ngày 08/10/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 10. Sau 04 tháng không làm được giấy tờ nhà nên ngày 14/04/2015, bà N yêu cầu bà V ông Q trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng nhưng cho đến nay họ vẫn chưa trả.

Bà N yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc nhà ngày 10/11/2014, yêu cầu bà V ông Q trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền lãi trên số tiền đặt cọc từ ngày 14/04/2015 đến ngày 26/02/2020 là hơn 4 năm 10 tháng nhưng đồng ý làm tròn là 4,5 năm, thành tiền là: 150.000.000 đồng x 4,5 năm x 10%/năm = 67.500.000 đồng.

Tổng số tiền bà N yêu cầu ông Q bà V phải trả cho bà N là: 150.000.000 đồng + 67.500.000 đồng = 217.500.000 đồng.

- Bị đơn - ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V: Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Minh P: Vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:

Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy

trình tố tụng giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia các buổi làm việc, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải là đã tự từ bỏ quyền trình bày và cung cấp chứng cứ của mình.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, nhận thấy ngày 10/11/2014 bà N ký hợp đồng đặt cọc mua căn nhà số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Q và bà V. Do ông Q bà V không thể bán nhà được cho bà N nên bà N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông Q bà V trả lại số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày bà N yêu cầu ông Q bà V trả lại là ngày 14/04/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 10%/năm là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà N đã rút lại yêu cầu giải quyết về số tiền cho bà V ông Q vay nên đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

Về án phí: Các bị đơn chịu án phí tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của bà Phạm Ngọc N, xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

Theo xác minh của Công an phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V có đăng ký hộ khẩu thường trú tại nhà số 73/4A, Khu phố 1, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/04/2013, năm 2017 đã bỏ địa phương đi đâu không rõ. Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/11/2014, ông Q bà V ghi địa chỉ tại số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng theo xác minh của Công an Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Q bà V cũng không cư trú tại địa chỉ này. Như vậy thời điểm bà N nộp đơn khởi kiện ông Q bà V vào ngày 09/07/2019 do không biết nơi cư trú của ông Q bà V nên ghi địa chỉ của người bị kiện là nơi cư trú cuối cùng tại nhà số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định tại Điểm đ Khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự và hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 5 Nghị Quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/05/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Nơi cư trú cuối cùng của bị đơn ở Quận 10; tài sản tranh chấp ở Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Về thủ tục xét xử vắng mặt một số đương sự: Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai cho ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V (tại địa chỉ thường trú và địa chỉ ghi trong hợp đồng đặt cọc); ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Minh P nhưng ông Q, bà V, ông L, bà P vắng mặt. Xét thấy việc ông Q, bà V, ông L, bà P vắng mặt tại phiên toà lần thứ hai không phải vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó quyết định tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V, ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Minh P theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của N đơn:

Hợp đồng đặt cọc nhà ngày 10/11/2014 ký giữa bên bán là vợ chồng ông Trần Ái Q – bà Hoàng Mộng V, bên mua là bà Phạm Ngọc N có nội dung: Ông Q bà V bán cho bà N căn nhà số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà N đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng trong thời hạn 04 tháng để bên bán hợp thức hóa chủ quyền nhà và tiếp tục bán nhà cho bên mua. Bà N khai đã giao tiền cọc nhưng sau 04 tháng ông Q bà V vẫn chưa làm giấy tờ nhà để ra công chứng ký hợp đồng mua bán với bà N. Xét thời điểm ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ông Q bà V chưa phải là chủ sở hữu căn nhà số 207/12 Đường E. Tại công văn ngày 03/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh, Chi nhánh Quận 10 cho biết ngày 08/10/2014 bà Hoàng Mộng V có nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận cho căn nhà số 207/12 Đường E nhưng do căn nhà đang có tranh chấp nên chưa đủ điều kiện để được cấp giấy. Như vậy, việc bà V ông Q ký hợp đồng nhận tiền đặt cọc bán nhà khi nhà chưa có giấy chứng nhận là vi phạm về điều kiện tham gia giao dịch nhà ở quy định tại Điều 118 Luật nhà ở.

Ông Q, bà V không thể làm giấy tờ nhà để tiếp tục bán nhà cho bà N trong thời hạn 04 tháng nên ngày 14/04/2015, bà N yêu cầu ông Q bà V trả lại cho bà N số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng là đúng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Như vậy từ ngày 14/04/2015, ông Q bà V đã có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền cọc là 150.000.000 đồng, hai bên không có thỏa thuận về nghĩa vụ chậm thực hiện nên theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự thì tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ tính từ ngày 14/04/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là 10%/năm.

Bà N yêu cầu tính tiền lãi trên số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, từ ngày 14/04/2015 đến ngày 26/02/2020 là hơn 4 năm 10 tháng nhưng đồng ý làm tròn là 4,5 năm, thành tiền là: 150.000.000 đồng x 4,5 năm x 10%/năm = 67.500.000 đồng.

Tổng số tiền bà N yêu cầu ông Q bà V phải trả: 150.000.000 đồng (tiền cọc) + 67.500.000 đồng (tiền lãi) = 217.500.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Việc giải quyết Hợp đồng đặt cọc giữa bà N và ông Q bà V không liên quan đến Hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 207/12 Đường E, Phường F, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Minh P và

ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V. Nếu có phát sinh tranh chấp, ông L bà P và ông Q bà V có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn.

Đình chỉ giải quyết việc bà Phạm Ngọc N yêu cầu ông Trần Ái Q và bà Hoàng Mộng V phải trả số tiền vay là 350.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

Các bị đơn chịu án phí tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 10.875.000 đồng. Trả lại cho N đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tại phiên tòa là phù hợp với phần nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 118 Luật nhà ở năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Q Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc N.

Hủy Hợp đồng đặt cọc nhà ngày 10/11/2014 ký giữa bên bán là ông Trần Ái Q – bà Hoàng Mộng V, bên mua là bà Phạm Ngọc N.

Ông Trần Ái Q và bà Hoàng Mộng V cùng có trách nhiệm trả cho bà Phạm Ngọc N số tiền là 217.500.000 đồng (hai trăm mười bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) (gồm 150.000.000 đồng tiền cọc, 67.500.000 đồng tiền lãi).

Việc trả tiền được thực hiện một lần tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Phạm Ngọc N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng ông Trần Ái Q và bà Hoàng Mộng V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất

quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ giải quyết việc bà Phạm Ngọc N yêu cầu ông Trần Ái Q và bà Hoàng Mộng V phải trả số tiền vay là 350.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ái Q và bà Hoàng Mộng V chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.875.000 đồng (mười triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Phạm Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) theo biên lai số: AA/2018/0017607 ngày 18/07/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Bà Phạm Ngọc N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Trần Ái Q, bà Hoàng Mộng V, ông Nguyễn Văn L, bà Lê Thị Minh P có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự,
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Thanh Huyền