TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2022/DS-ST
Ngày: 30/8/2022
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: **Bà Vũ Kim Liên**
Các Hội thẩm nhân dân: **Ông Lâm Văn Vô**
Bà Trần Nguyệt Mai

-***Thư ký phiên toà*:Bà Hoàng Thị Cẩm Vân-** Thư ký Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hố Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** **Bà Trần Thị H** – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2020/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đăt cọc mua bán nhà".Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2022/QĐXX-DS ngày 08 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2022/QĐST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông DTQ, sinh năm 1983 (có mặt)

1.2. Bà NTKT, sinh năm 1993

Người đại diện theo ủy quyền của bà NTKT: Ông DTQ, sinh năm 1983 (văn bản ủy quyền ngày 08/02/2020) (có mặt)

Cùng địa chỉ: 6 LQK, Phường A, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.*Bị đơn:*

2.1. Bà NTS, sinh năm 1951 (vắng mặt)

2.2. Ông NVP, sinh năm 1961 (vắng mặt)

2.3. Ông NVT, sinh năm 1963 (vắng mặt)

2.4. Bà NTH, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Bà NTML, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Địa chỉ: 97/103 THĐ, Phường C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh

2.6. Bà Ngô Thị Ánh H, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: 154/13 đường VL, phường APĐ, Quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông VVV, sinh năm 1964 (vắng mặt)

3.2. Bà TTTM, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 43 TL, Phường B, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31/12/2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông DTQ và bà NTKT (ông Q là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Vào ngày 11/11/2019 ông Q, bà T (vợ ông Q) là bên mua và bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH (bên bán) đã ký Hợp đồng đặt cọc mua nhà số 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh diện tích 19,57m^2, số tầng 04, diện tích sàn 58,7m^2, thửa đất BK 5376 hộ 10, tờ 3(CL-CQ), do bà Nguyễn Thị N (mẹ của bà L, bà H, ông T, ông P, bà H) đứng tên chủ sở hữu (bà N đã chết), theo thỏa thuận giá mua căn nhà trên là 7.150.000.000 đồng, ngày 11/11/2019 vợ chồng ông Q đã giao bên bán số tiền 200.000.000 đồng, phần còn lại bên mua sẽ T toán khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất. Vợ chồng ông Q đã đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng và bên bán cam kết ngày 20/11/2019 sẽ đưa biên nhận hồ sơ nhà do Ủy ban nhân dân Quận X hoặc Phòng T nguyên và Môi trường Quận X cấp để làm thủ tục ra sổ hồng cho vợ chồng ông giữ vì căn nhà này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất, nếu không có bên bán sẽ bồi thường gấp 3 lần số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 đồng nhưng bên bán không cung cấp giấy hẹn như cam kết là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Ông Q, bà T yêu cầu Tòa án buộc bên bán là bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH có trách nhiệm trả lại cho ông DTQ và bà NTKT số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và đồng thời bồi thường 02 lần số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Bị đơn bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH, đã được Tòa án tống đạt hợp L nhưng không đến tòa làm việc nên không có ý kiến trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VVV trình bày:

Vào ngày 17/3/2020, ông có mua căn nhà số 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH bán với giá 3.500.000.000 đồng, mua bán giấy tay, bên phía bán nhà đã giao nhà cho cho hai vợ chồng ông sử dụng. Vì giấy tờ pháp lý căn nhà này vợ chồng ông vẫn chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền sở hữu nhà và đất. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà TTTM (vợ của ông V), đã được Tòa án tống đạt hợp L nhưng không đến tòa làm việc nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông DTQ, ông Q cũng là đại diện cho bà NTKT giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bị đơn là bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH có trách nhiệm trả lại cho ông và bà NTKT số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và đồng thời bồi thường 02 lần số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X phát biểu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, vụ án có nhiều đương sự ở nhiều nơi cần có thời gian xác minh, thu thập chứng cứ nên đã quá thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc mua nhà, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn chưa tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua nhà mà đã bán nhà cho người khác, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường số tiền là 600.000.000 đồng cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự và quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông DTQ và bà NTKT khởi kiện bị đơn bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH, yêu cầu các bị đơn phải trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 02 lần số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Nguyên đơn khởi kiện kèm theo Hợp đồng đặt cọc mua nhà 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/11/2019 và xác nhận giao dịch hai bên mới thực hiện ở giai đoạn đặt cọc. Như vậy, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà". Đối tượng trong hợp đồng đặt cọc là bất động sản tọa lạc tại Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng bị đơn bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản phản hồi, nên được coi là từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ, quyền tự bảo vệ quyền và lợi ích của mình.

[3] Bị đơn bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông VVV và bà TTTM đã được tống đạt hợp L tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Theo Giấy chứng nhận hợp thức hóa chủ quyền nhà số 981/GP-UB ngày 10/9/1993 của Ủy ban nhân dân Quận X thể hiện: Bà Nguyễn Thị N và chồng ông Ngô Văn Thu chết 1990 là sở hữu chủ căn nhà 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

[5] Theo Hợp đồng đặt cọc mua nhà 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/11/2019 có nội dung: bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH cam kết"...căn nhà số 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là của bà Nguyễn Thị N, là cha mẹ của chúng tôi, nay chúng tôi được quyền thừa hưởng và quyết định nhận cọc và bán căn nhà này, lý do cha mẹ của chúng tôi đã chết", " Bên bán có nhận cọc 200.000.000 đồng chẵn của ông DTQ, bà NTKT.... giá bán căn nhà là

7.150.000.000 đồng. Phần còn lại bên mua sẽ T toán khi bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và T sản khác gắn liền với đất...". Các bên thống nhất cho ông NVP nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng. Trong quá trình chuyển nhượng bên bán phải có trách nhiệm làm thủ tục bổ túc giấy tờ có liên quan đến căn nhà. Thời gian hoàn thành thủ tục căn nhà có sổ hồng để giao dịch đến ngày 01/6/2020. Hai bên không được đơn P hủy bỏ hợp đồng, nếu vi phạm sẽ giải quyết như sau: Bên mua hủy hợp đồng coi như mất số tiền đặt cọc. Bên bán hủy hợp đồng phải trả lại số tiền cọc cho bên mua và bồi thường cho bên mua số tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc. Đến ngày 01/6/2020, bên mua không T toán số tiền còn lại cho bên bán coi như bên mua mất cọc. Nếu đến ngày 01/6/2020, bên bán không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất để chuyển nhượng cho bên mua thì xem như bên bán đơn P chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng mua bán này. Nếu đến ngày 01/6/2020, bên bán có sổ hồng mà bên mua không đồng ý mua hoặc không T toán số tiền còn lại thì xem như bên mua tự ý hủy bỏ hợp đồng. Ngoài ra, hai bên còn cam kết và thỏa thuận như sau: Gia đình chúng tôi được đọc và đồng ý bán căn nhà trên do mẹ chúng tôi là Nguyễn Thị N đứng tên, có ai tranh chấp đến căn nhà này chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngày 20/11/2019 bên mua sẽ đặt cọc lần 2 là 300.000.000 đồng. Đến ngày 20/11/2019, bên bán phải đưa biên nhận hồ sơ nhà do Ủy ban nhân dân Quận X hoặc Phòng T nguyên môi trường Quận X cấp để làm thủ tục ra sổ hồng cho bên mua giữ, nếu không có xem như bên bên bán tự ý hủy bỏ hợp đồng này và phải bồi thường gấp ba lần số tiền bên mua đặt cọc.

[6] Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2019, có căn cứ xác định ông NVP đại diện cho bên bán nhà có nhận của ông Q và bà T số tiền cọc 200.000.000 đồng.

[7] Về hình thức Hợp đồng đặt cọc mua nhà 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/11/2019, giữa: bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH với ông DTQ và bà NTKT được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[8] Về nội dung Hợp đồng đặt cọc mua nhà 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 11/11/2019, hai bên thỏa thuận thống nhất cho ông NVP đại diện cho bên bán nhà có nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, để đảm bảo việc bán căn nhà 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá chuyển nhượng là 7.150.000.000 đồng; phần còn lại bên mua sẽ T toán khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất. Thời hạn hai bên thỏa thuận, bên bán nhà phải đưa biên nhận hồ sơ làm thủ tục ra giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do Ủy ban nhân dân Quận X hoặc Phòng T nguyên và Môi trường Quận X cấp cho bên mua nhà giữ là ngày 20/11/2019, nếu không có xem như bên bán tự ý hủy bỏ hợp đồng này và phải bồi thường gấp ba lần số tiền bên mua đặt cọc.

[9] Xét, sau khi ông P đại diện cho bên bán nhà nhận số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc của ông Q và bà T, nhưng bên bán nhà bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH không thực hiện nghĩa vụ của mình làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và giao biên nhận hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận cho bên mua ông Q và bà T ngày 20/11/2019 như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Như vậy, bên bán nhà bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 11/11/2019, nên lỗi thuộc về bên bán nhà. Do đó, nguyên đơn ông Q và bà T yêu cầu bị đơn bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH là bên bán nhà phải bồi thường cho bên mua nhà gấp 3 lần số tiền đặt cọc như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc nêu trên, cụ thể: trả lại tiền đặt cọc

200.00.00 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, là có căn cứ nên chấp nhận.

[10] Ngoài ra, theo Hợp đồng mua bán nhà, giữa bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH với ông VVV ngày 17/3/2020, do Ủy ban nhân dân Phường B, Quận X cung cấp và tại bản tự khai ngày 19/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông VVV trình bày: Vào ngày 17/3/2020, ông có mua căn nhà số 45 TTK, Phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh do bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH bán với giá 3.500.000.000 đồng, mua bán giấy tay, phía bán nhà đã giao nhà cho cho hai vợ chồng ông sử dụng. Như vậy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc mua nhà ngày 11/11/2019, bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 11/11/2019 mà lại tiếp tục bán nhà cho ông VVV theo Hợp đồng mua bán nhà ngày 17/3/2020.

[11] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận X phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi thường số tiền 600.000.000 đồng cho nguyên đơn, là có căn cứ, nên chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là 28.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

Quyết Định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông DTQ và bà NTKT.

Buộc bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH có trách nhiệm trả lại cho ông DTQ và bà NTKT số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và bồi thường 02 lần số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà NTS, bà NTML, bà Ngô Thị Ánh H, ông NVT, ông NVP, bà NTH chịu 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng).

Hoàn lại cho ông DTQ và bà NTKT số tiền tạm ứng án phí 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) theo biên lai số: 0035748 ngày 15/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp L hoặc được niêm yết công khai.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 5 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; 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:
- *TAND TPHCM*
- *VKSQ5*
- *Chi cục THADSQ5*
- *Đương sự*
- *Lưu VP, HS*

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

Vũ Kim Liên