

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số 24/2022/DS-ST.

Ngày 24-01-2022

V/v tranh chấp đặt cọc mua bán
nhà.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

- 1. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hạnh.**
- 2. Ông Lê Văn Khanh.**

Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Tiên Quý Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 355/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp đặt cọc mua bán nhà theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 235/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 165/2021/QĐST-DS ngày 31/12/2021, giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1942;

Địa chỉ: phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Bị đơn: Ông Hoàng H, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Ông Ánh T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1989

Địa chỉ: phường T, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, ông Nguyễn Chí L, trình bày: Vào ngày 04/11/2017, ông có đặt cọc cho ông Hoàng H với số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) để đảm bảo cho việc mua bán căn nhà trên đường H12, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Đôi bên thỏa thuận thời gian đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 04/11/2017 đến ngày 19/01/2018 và thỏa thuận về phương thức thanh toán như sau: Đợt 1: Ngày 04/11/2017, ông đặt cọc cho bên ông H số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng); Đợt 2: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1, hai bên thực hiện việc lập vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận BT, bên ông tiếp tục thanh toán cho bên ông H số tiền là 1.160.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng). Khi ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng, ông thanh toán cho bên ông H số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Khi đặt cọc cho ông Hoàng H, ông có nói với ông H là để ông bán được căn nhà ở Quận 8 để lấy tiền trả tiền mua nhà cho ông H hoặc đổi nhà ở Quận 8 cho ông H nhưng ông H không đồng ý. Ông H có nói với ông nếu chờ ông bán nhà bên Quận 8 thì rất lâu nên có yêu cầu để ông H bán nhà ở đường H12 cho người khác và sẽ bán căn nhà khác cho ông ở đường ML, quận BT và ông đã đồng ý. Tuy nhiên, khi ông H xây nhà bên đường ML xong, ông cũng chưa bán được nhà ở Quận 8 để có tiền trả cho ông H, vì vậy ông H có đề nghị bán nhà cho người khác nên ông cũng đồng ý.

Ông H cũng có nói sẽ trả tiền cọc lại cho ông nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Nay, ông yêu cầu ông H phải trả cho ông số tiền đã nhận đặt cọc mua bán nhà là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Ông Hoàng H, trình bày: Trước đây, vào ngày 04/11/2017, ông có nhận tiền đặt cọc từ ông Nguyễn Chí L với số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) để bán căn nhà ở đường H12, quận BT. Ông và ông L có thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày đặt cọc, đôi bên sẽ thực hiện việc mua bán nhà nhưng đến thời hạn thực hiện việc mua bán thì ông L không có đủ tiền để thực hiện hợp đồng mua bán nhà nói trên, đồng thời có xin gia hạn thêm thời gian. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn mà đôi bên gia hạn thì ông L vẫn không có tiền để thực hiện việc mua bán nhà như thỏa thuận. Qua yêu cầu của ông L về việc buộc ông phải trả lại số tiền đặt cọc, ông không đồng ý với yêu cầu của ông L.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc P, trình bày: Việc giữa ông H và ông L thực hiện việc nhận đặt cọc mua bán nhà thì bà không biết và hiện nay qua yêu cầu của ông Nguyễn Chí L, bà không có ý kiến tranh chấp gì và cho rằng đó là việc tranh chấp riêng giữa ông Nguyễn Chí L và ông Hoàng H.

- Bà Ông Ánh T, trình bày: Bà T đã có bản tự khai ngày 02/11/2020, có nội dung trình bày thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Chí L và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông Nguyễn Chí L, vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông H phải trả cho ông số tiền đã nhận đặt cọc mua bán nhà là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Hoàng H đã được Tòa án đã tổng đạt hợp lệ lần thứ hai, yêu cầu có mặt để Tòa án tiến hành xét xử giải quyết việc tranh chấp đặt cọc mua bán nhà với ông Nguyễn Chí L nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Bà Nguyễn Thị Ngọc P có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bà Ông Ánh T thống nhất với ý kiến của ông L.

Căn cứ Điều 228, Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Hoàng H và bà P.

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

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định, tuy nhiên về thời hạn xét xử có chậm hơn so với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Giữa Nguyễn Chí L với ông Hoàng H có ký đặt cọc mua bán nhà đề ngày 04/11/2017, theo đó ông L đã đặt cọc cho ông H số tiền 150.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán “một phần sở hữu nhà và đất với các đặc điểm sau: Một phần thửa 586 + 587...(căn số 11)”. Tuy nhiên, theo sự thừa nhận của ông Hoàng H tại biên bản đối chất ngày 22/4/2021, thì căn nhà mà đôi bên ký đặt cọc vào ngày 04/11/2017, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà (vì đang đang chờ thủ tục hoàn công) chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh Chí T đứng tên quyền sử dụng. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà của ông L và ông H đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu của ông L, hủy đặt cọc mua bán nhà đề ngày 04/11/2017 giữa ông L và ông H, buộc ông H phải trả lại cho ông L và bà T số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

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]. Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về đặt cọc mua bán nhà, bất động sản có liên quan đến tranh chấp đặt cọc thuộc địa

bản quận BT, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, qua đối chất, ông H khai nhận căn nhà mà đôi bên ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất vào ngày 04/11/2017 chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh Chí T đứng tên quyền sử dụng và ông H thay mặt ông T thực hiện việc nhận cọc của ông Nguyễn Chí L. Tòa án đã ban hành quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 26/2021/QĐ-CCTLCC ngày 13/5/2021, yêu cầu ông H cung cấp địa chỉ cư trú của ông T để Tòa án triệu tập và đưa ông T tham gia tố tụng trong vụ án nhưng ông H đã không thực hiện. Vì vậy, Tòa án không thể đưa ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án này.

[2]. Về nội dung: Ngày 04/11/2017, giữa ông L và ông H có lập “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất”, quá trình thực hiện giao dịch, giữa đôi bên có tranh chấp nên ông L có đơn khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông L và ý kiến của ông H, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1]. Vào ngày 04/11/2017, giữa ông L với ông H có làm “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” và ông L đã đặt cọc cho ông H số tiền 150.000.000 đồng để cam kết mua một phần quyền sở hữu nhà và đất có đặc điểm là một phần thửa 586+587 (căn số 11) với giá 1.330.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi triệu đồng). Đôi bên cam kết “*trong vòng 45 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 1, hai bên đi công chứng vi bằng tại văn phòng thừa phát lại Quận Bình Tân bên B thanh toán cho bên A số tiền là 1.160.000.000 đồng (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng). Khi ký hợp đồng mua bán tại văn phòng công chứng, bên B thanh toán cho bên A số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng)*”. Từ chứng cứ nói trên, có cơ sở xác định giữa ông L và ông H có thực hiện việc giao dịch đặt cọc với số tiền 150.000.000 đồng để thực hiện mua bán một phần quyền sở hữu nhà như đôi bên đã thừa nhận.

Qua đối chất ngày 22/4/2021 của Tòa án, thì ông L cho rằng ông biết căn nhà đôi bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 04/11/2017 là chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì đang đang chờ thủ tục hoàn công mà chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do ông tin tưởng ông H nên đã đặt cọc, khi đôi bên ký đặt cọc, ông có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nhớ rõ do ai đang đứng tên quyền sử dụng. Còn ông H thì cho rằng: Căn nhà mà đôi bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán vào ngày 04/11/2017 chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà vì đang đang chờ thủ tục hoàn công, chỉ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh Chí T đứng tên quyền sử dụng và ông thay mặt ông T thực hiện việc nhận cọc của ông L, khi nào các bên tiến hành ký hợp đồng mua bán thì ông T sẽ thực hiện ký hợp đồng với ông L. Như vậy, tại thời điểm ông L và ông H thực hiện giao dịch đặt cọc mua bán nhà thì

căn nhà trên chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu và do ông Nguyễn Chí T đứng tên quyền sử dụng đất, như đôi bên đã thừa nhận. Ông H cũng cho rằng ông T đã ủy quyền để ông thực hiện việc đặt cọc với ông H nhưng xác nhận việc ủy quyền này chỉ được thực hiện bằng lời nói chứ không có văn bản ủy quyền.

Theo điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật nhà ở năm 2014, quy định về điều kiện của các bên tham gia giao dịch về nhà ở thì: *“Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự...”*.

Từ quy định nói trên, việc ông H nhận đặt cọc mua bán nhà cho ông L khi nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, đồng thời quyền sử dụng đất do người khác đứng tên là đã vi phạm điều kiện tham gia các giao dịch liên quan về nhà ở nên giao dịch đặt cọc giữa ông L và ông H đã vô hiệu kể từ khi đôi bên ký kết.

Xét thấy, theo Điều 122 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác”*; theo điểm c khoản 1 Điều 117, quy định: *“Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”* và theo khoản 1; 2 Điều 131, quy định: *“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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, có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa ông L và ông H không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ dân sự của đôi bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và đôi bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những nhận định nói trên, yêu cầu của ông L cùng với ý kiến của bà T về việc hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” ngày 04/11/2017, giữa ông Nguyễn Chí L và ông Hoàng H, buộc ông Hoàng H phải trả lại số tiền đặt cọc mua bán nhà 150.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, nên chấp nhận.

[2.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng chỉ đại diện ông Trịnh Chí T để thực hiện giao dịch đặt cọc với ông L và sau khi nhận tiền đặt cọc 150.000.000 đồng của ông L thì đã giao cho ông Trịnh Chí T.

Tòa án đã ban hành quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ số 26/2021/QĐ-CCTLCC ngày 13/5/2021, yêu cầu ông H cung cấp địa chỉ cư trú của ông T để đưa ông T tham gia tố tụng trong vụ án nhưng ông H đã không thực hiện và trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, ông H không có tranh chấp đối với số tiền nói trên với ông T cũng như không có đơn yêu cầu nên Tòa không xét và được tách ra giải quyết ở một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3]. Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Chí L về việc hủy “Hợp

đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” ngày 04/11/2017, giữa ông Nguyễn Chí L và ông Hoàng H, buộc ông Hoàng H phải trả lại số tiền đặt cọc mua bán nhà 150.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tại phiên Tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, thì: ông H chịu trách nhiệm trả tiền cho ông L nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 150.000.000 đồng.

Số tiền án phí là 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng. Ông H phải chịu án phí là 7.500.000 đồng.

Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Chí L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 227; Điều 228; Điều 235 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 119 của Luật nhà ở năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của UBTVQH.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí L.

Về việc hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” ngày 04/11/2017, giữa ông Nguyễn Chí L và ông Hoàng H, buộc ông Hoàng H phải trả lại cho ông Nguyễn Chí L và bà Ông Ánh T số tiền đặt cọc mua bán nhà là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông H chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí DSST: Ông Hoàng H phải chịu số tiền án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Chí L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án tại địa phương.

“Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 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”.

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Tân;
- CC THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; VP (Nhân).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Thái