

Bản án số: 505/2017/DS-ST

Ngày: 28/9/2017

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ.

2. Bà Nguyễn Thanh Vân.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nhã - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Sinh – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2005/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2005 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2017/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Đoàn Thị Ng.

1.2 Ông Lê Văn L.

Cùng địa chỉ: đường ADL, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy H, địa chỉ liên lạc: đường NTH, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2016).

2. Bị đơn: Bà Trương Thị H, địa chỉ: đường ADL, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc H, địa chỉ: đường ADL, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo pháp luật của bị đơn (Theo quyết định về việc công nhận giám hộ số 02/QĐ-UBND ngày 30-12-2014 của Ủy ban nhân dân Phường 3, Quận 8).

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

3.1 NLQ1.

3.2 NLQ2.

Cùng địa chỉ: đường TQB, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 22 tháng 6 năm 2005, bổ sung ghi ngày 25 tháng 10 năm 2008 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L có người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày: Tháng 5 năm 2004 bà Trương Thị H chủ nhà đường ADL, Phường A, Quận B (sống bên cạnh nhà ông L, bà Ng) muốn bán căn nhà này với giá 120 lượng vàng SJC. Do bà Ng, ông L đang có nhu cầu về nhà ở nên đã đồng ý mua căn nhà này. Để đảm bảo cho việc mua bán đúng pháp luật ông L, bà Ng đã cùng bà H đến Văn phòng luật sư Phan Thanh T tại địa chỉ đường NTT, Phường Đ, Quận E để làm giấy đặt cọc về việc mua bán nhà đường ADL, Phường A, Quận B. Vì căn nhà đường ADL có nguồn gốc là do bà H được thừa kế từ mẹ của bà (là bà Trương Thị M) nên đây là tài sản riêng của bà H nên ông L, bà Ng đã ký kết giấy đặt cọc với bà Trương Thị H. Theo đó ngày 16/5/2004 tại đường NTT, Phường Đ, Quận E, ông L và bà Ng với bà Trương Thị H đã ký giấy đặt cọc về việc mua bán nhà đường ADL, Phường A, Quận B. Theo giấy này thì bà Ng, ông L sẽ thanh toán tiền cho bà Hoa làm 03 đợt:

Đợt 1: Ông L, bà Ng đặt cọc cho bà H số vàng là 20 (hai mươi) lượng vàng SJC (giao vàng vào ngày 16/5/2004).

Đợt 2: Ông L, bà Ng sẽ giao tiếp cho bà H số vàng là 70 (bảy mươi) lượng vàng SJC khi hai bên ký xong hợp đồng tại phòng Công chứng nhà nước.

Đợt 3: Ông L, bà Ng sẽ giao tiếp cho bà H số vàng là 30 (ba mươi) lượng vàng SJC sau khi xong thủ tục trước bạ-lúc này bên bán dọn đồ đạc ra khỏi nhà và giao mặt bằng trống.

Khi nhận số vàng đặt cọc của bà Ng, bà H đã giao cho bà Ng các giấy tờ nhà bản chính có liên quan bao gồm: Tờ đăng ký nhà đất ngày 06/10/1999 của bà Trương Thị H đối với căn nhà đường ADL; Trích lục án nguyên đơn tòa sơ thẩm Sài Gòn; Tờ khai nhà cháy của bà Trương Thị M (mẹ bà H); Giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà ngày 25/12/1977 của bà Trương Thị M (mẹ bà H); Bản vẽ sơ đồ nhà – đất. Nhưng sau đó bà H đã không tiếp tục thực hiện hợp đồng như cam kết.

Sau nhiều lần yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không có kết quả vì bà H luôn trốn tránh. Nên ngày 23/02/2005 ông L, bà Ng đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B để đề nghị giải quyết vụ việc. Sau hai lần hòa giải không thành thì ngày 22/6/2005 ông L, bà Ng đã khởi kiện bà H tại Tòa án nhân dân Quận 8. Trong quá trình giải quyết vụ án do ông L cho rằng bà H bị bệnh tâm thần nên Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định pháp y tâm thần đối với bà H trên cơ sở yêu cầu của bà Ng.

Đến ngày 18/11/2013 bà Ng đã yêu cầu Tòa án tuyên bố bà Trương Thị H bị hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Nay bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Tuyên hủy giấy đặt cọc về việc mua bán nhà đường ADL, Phường A, Quận B ngày 16/5/2004 giữa bà Trương Thị H với bà Đoàn Thị Ng.

2. Tuyên buộc bà Trương Thị H phải trả lại cho bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L 20 (hai mươi) lượng vàng SJC làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản khai ghi ngày 22 tháng 4 năm 2016 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án bị đơn bà Trương Thị H có người đại diện theo pháp luật là bà Trần Thị Ngọc H trình bày: Bà H thừa nhận việc trình bày của phía nguyên đơn là đúng nên bà đồng ý trả lại 20 (hai mươi) lượng vàng SJC cho bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L. Nhưng sau khi nhận số vàng này bà H đã đem đi đặt cọc cho NLQ1 và NLQ2 để mua căn nhà đường TQB, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, hiện nay bà H không có vàng để trả, đợi đến khi NLQ1, NLQ2 trả vàng cho bà H thì bà H trả cho bà Ng, ông L.

Tại biên bản tự khai ghi ngày 27 tháng 8 năm 2008 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là NLQ1 và NLQ2 cùng thống nhất trình bày: Vào tháng 5/2004 ông bà có nhận cọc 20 cây vàng SJC để bán cho bà Trương Thị H căn nhà đường TQB, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 80 cây vàng SJC. Nhưng đến tháng 2/2005 thì bà H đổi ý không mua nhà nữa. Do đợi bà H mua nhà quá lâu nên tại biên bản hòa giải tại phường NLQ1, NLQ2 có hứa khi nào bán được nhà sẽ trả cọc cho bà H.

Tại quyết định giải quyết yêu cầu tuyên bố một người hạn chế năng lực hành vi dân sự số 54/2014/QĐ-VDS ngày 27/02/2014 của Tòa án nhân dân Quận 8, đã tuyên bố bà Trương Thị H hạn chế năng lực hành vi dân sự.

Tại quyết định về việc công nhận giám hộ số 02/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của Ủy ban nhân dân Phường A, Quận B đã công nhận bà Trần Thị Ngọc H là người giám hộ cho bà Trương Thị H.

Tại văn bản số 171/VPĐK-LT ngày 03-5-2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận B đã xác định tình trạng pháp lý của nhà đất tại địa chỉ số đường ADL, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc số thửa 23 tờ bản đồ 20, Phường A, Quận B là chưa được xem xét cấp giấy chứng nhận.

Đối với giấy đặt cọc để mua bán căn nhà địa chỉ số đường ADL, Phường A, Quận B lập ngày 16/5/2004 giữa bà Trương Thị H với bà Đoàn Thị Ng; bà H đã nhận cọc của bà Ng 20 lượng vàng SJC và bà Ng nhận của bà H các giấy tờ bản chính như đã nêu trên. Các tình tiết trên đây đã được đương sự xác nhận là đúng và được Tòa án thừa nhận nên không phải chứng minh, căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà; do nhà đất tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H, người đại diện theo pháp luật của bị đơn bà Trần Thị Ngọc H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 và NLQ2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ vào điểm a, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét giấy đặt cọc để mua bán căn nhà địa chỉ đường ADL, Phường A, Quận B lập ngày 16/5/2004 giữa bà Trương Thị H với bà Đoàn Thị Ng về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 121 và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005. Nhưng về nội dung của giao dịch dân sự là để mua bán căn nhà địa chỉ đường ADL, Phường A, Quận B mà ngay từ khi xác lập giao dịch giữa hai bên đều biết được đối tượng giao dịch chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận là chưa đủ điều kiện để tiến hành giao dịch là vi phạm Điều 91 của Luật nhà ở năm 2005. Do đó, giao dịch dân sự này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Lỗi làm cho giao dịch dân sự vô hiệu thuộc về hai bên nên không xét đến phần thiệt hại.

[4] Xét giấy đặt cọc nêu trên vô hiệu nên các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005. Cụ thể, bà H trả lại cho bà Ng và ông L 20 lượng vàng SJC quy ra tiền là 36,52 triệu đồng lượng (giá vàng SJC tham chiếu ngày 28-9-2017 của Công ty SJC) x 20 = 730.400.000 đồng (bảy trăm ba mươi triệu bốn trăm ngàn đồng) và bà Ng và ông L trả lại cho bà H toàn bộ bản chính các giấy tờ đã nhận từ bà H.

[5] Xét việc phía bị đơn trình bày đồng ý trả số vàng cho nguyên đơn là hợp lý nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Nhưng lại chờ đến khi NLQ1 và NLQ2 giao trả số vàng mới trả cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận vì giao dịch dân sự giữa bà H với NLQ1 và NLQ2 không ảnh hưởng đến việc hoàn trả này. Nếu bà H có yêu cầu tranh chấp với NLQ1 và NLQ2 thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H phải chịu án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch tính trên số tiền trả lại cho bà Ng và ông L; Bà Ng và ông L không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 11 của Nghị định 70 ngày 12-6-1997 về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, điểm a, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, Điều 128, Điều 137 và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 91 của Luật nhà ở năm 2005; Điều 11 của Nghị định 70/CP ngày 12-6-1997 về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố giấy đặt cọc để mua bán căn nhà địa chỉ đường ADL, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/5/2004 giữa bà Trương Thị H với bà Đoàn Thị Ng vô hiệu.

2. Buộc bà Trương Thị H hoàn trả cho bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L số tiền 730.400.000 đồng (bảy trăm ba mươi triệu bốn trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc bà Đoàn Thị Ng và ông Lê Văn L hoàn trả cho bà Trương Thị H các giấy tờ bản chính bao gồm: Tờ đăng ký nhà đất ngày 06/10/1999 của bà Trương Thị H đối với căn nhà đường ADL; Trích lục án nguyên đơn tòa sơ thẩm Sài Gòn; Tờ khai nhà cháy của bà Trương Thị M (mẹ bà H); Giấy chứng nhận đã kê khai đăng ký nhà ngày 25/12/1977 của bà Trương Thị M (mẹ bà H); Bản vẽ sơ đồ nhà – đất.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Thị H phải chịu là 18.518.000 đồng (mười tám triệu năm trăm mười tám ngàn đồng). Bà Đoàn Thị Ng được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 009930 ngày 22/7/2005 của Thi hành án dân sự Quận 8.

5. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 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 Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Bùi Đức Nam