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

Bản án số: 456/2017/DS-ST
Ngày: 27/9/2017
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 THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Nguyễn Thị Lý

2/ Ông Huỳnh Tiến Dũng

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lưu Thị Ngọc Hương- Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Loan- Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 564/2017/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà Chu Thị Hằng N- sinh năm 1974

Thường trú: số A đường B, khu phố C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Bá K, sinh năm 1987

Tạm trú: số A đường B, khu phố C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(có mặt)

2/ Bị đơn: Ông Trần Văn L- sinh năm 1974

Cư trú: số E đường T, khu phố F, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

3/ Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị H- sinh năm 1981
Cư trú: số E đường T, khu phố F, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

4/ Người làm chứng: Bà Trương Ngọc A, sinh năm 1963
Địa chỉ: số H, đường T, khu phố N, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/01/2017 và lời trình bày của nguyên đơn tại các bản tự khai, biên bản tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa:

Ngày 27/11/2016 bà và ông Trần Văn L đã ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hình thức hợp đồng là hai bên ký kết đặt cọc bằng giấy tay với nhau, không qua công chứng chứng thực. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì giá mua bán căn nhà trên là 865.000.000 (tám trăm sáu mươi lăm triệu) đồng, bao gồm cả số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng và trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc thì hai bên sẽ ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục mua bán. Nếu bên mua đổi ý không mua thì bị mất tiền cọc, còn bên bán đổi ý không bán thì phải bồi thường số tiền 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng cộng với số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Cùng ngày 27/11/2016 bà đã đặt cọc cho ông Trần Văn L 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, bà không nhìn thấy bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất, ông L chỉ cung cấp cho bà bản sao có chứng thực của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất nhưng bà không nhìn thấy và không biết là tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì căn nhà trên ông L đang thế chấp tại ngân hàng, bà chỉ nhìn thấy nội dung đã xóa đăng ký thế chấp mà thôi. Hết thời hạn thỏa thuận nhưng ông L không tiến hành ký hợp đồng công chứng với bà, bà đã liên lạc với ông L nhưng không có kết quả. Do ông L đã vi phạm thỏa thuận với bà, không giải chấp tài sản trong thời hạn thỏa thuận để có thể ký hợp đồng mua bán nhà với bà. Bên cạnh đó, ngày 19/01/2017 ông L đã bán nhà cho người khác nên cho đến nay ông L không còn khả năng thực hiện thỏa thuận là ký hợp đồng mua bán nhà với bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn L có trách nhiệm trả cho bà số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng do ông L đã vi phạm cam kết với bà. Tổng cộng số tiền bà yêu cầu ông Trần Văn L phải trả là 160.000.000 (một trăm sáu mươi triệu) đồng, trả Ny sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bà có yêu cầu ông L bồi thường cho bà thiệt hại thực tế phát sinh do phải nghỉ việc để theo đuổi vụ kiện, chi phí đi lại là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Nay bà rút lại yêu cầu này.

* Ông Trần Văn L trình bày tại bản tự khai:

Ngày 27/11/2016 vợ chồng ông có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Chu Thị Hằng N. Nội dung đặt cọc đúng như bà N đã cung cấp cho Tòa. Đến ngày 27/12/2016 và sau đó, ông có liên lạc với bà N để ký hợp đồng công chứng nhưng bà N không trả lời. Do bà N đã tự ý chấm dứt hợp đồng và cần tiền để xoay sở công việc nên ngày 19/01/2017 vợ chồng ông đã bán căn nhà trên cho người khác và đã giao nhà cho người mua. Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông trả tiền cọc và phạt cọc thì ông không đồng ý do bà N tự ý chấm dứt hợp đồng, việc này có ông C làm chứng.

Bà Nguyễn Thị H đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do.

Người làm chứng bà Trương Ngọc A trình bày:

Bà là môi giới nhà đất, ngày bà N đặt cọc mua căn nhà của ông L là ngày bao nhiêu bà không nhớ và căn nhà có địa chỉ bao nhiêu bà cũng không nhớ, bà chỉ nhớ đó là ngày chủ nhật. Lúc bà N xem nhà thì nhà ông L đang sửa chữa, tình trạng nhà rất bề bộn. Ông L đưa cho bà N xem một bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi xem xong bà N đã đặt cọc mua nhà. Do là ngày chủ nhật không rút được tiền nên bà N hỏi vay tiền của bà và bà đồng ý cho vay. Trong lúc bà về nhà lấy tiền thì các bên soạn thảo hợp đồng đặt cọc, khi mang tiền đến, bà có nghe bà N đọc lại hợp đồng đặt cọc thì bà biết giá mua bán căn nhà là 865.000.000 (tám trăm sáu mươi lăm triệu) đồng. Tại buổi đặt cọc mua nhà thì bà có nói ông L sửa chữa nhà hoàn chỉnh để giao cho bà N. Sau ngày đặt cọc bà N có qua kiểm tra tình trạng sửa chữa nhà và nhiều lần liên hệ với ông L nhưng vẫn không vào trong xem nhà được. Sau đó khoảng 20 ngày xem được nhà thì phát hiện nhà bị xéo phía sau, không đúng diện tích như trong sổ và bà N có yêu cầu ông L giải quyết với nhà bên cạnh để trả lại diện tích lấn chiếm nhưng ông L không giải quyết được. Bà N yêu cầu trả cọc lại cho bà N nhưng ông L nói đã sử dụng hết số tiền đặt cọc của bà N nên không có tiền trả lại cho bà N. Tới ngày thứ 30 theo cam kết của hợp đồng đặt cọc để ra công chứng hợp đồng mua bán nhà nhưng ông L không đến để giải quyết. Bà cam đoan lời khai của bà là đúng sự thật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là buộc ông L trả lại số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng cho bà N và không chấp nhận phạt cọc với số tiền là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ông Trần Văn L cư trú tại quận T nên căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Người làm chứng bà Trương Ngọc A vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án nên căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, ông L có yêu cầu triệu tập người làm chứng tên C nhưng không cung cấp họ tên và địa chỉ cụ thể của ông C. Tòa án đã có thông báo yêu cầu ông L cung cấp họ tên và địa chỉ cụ thể của ông C nhưng ông L không cung cấp nên Tòa án không có cơ sở triệu tập người làm chứng theo yêu cầu của ông.

[5] Bà Chu Thị Hằng N rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông L bồi thường cho bà thiệt hại thực tế phát sinh do phải nghỉ việc để theo đuổi vụ kiện, chi phí đi lại là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Xét đây là ý chí tự nguyện của bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[6] Xét yêu cầu của bà Chu Thị Hằng N về việc yêu cầu ông Trần Văn L trả số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng, thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật:

Căn cứ vào giấy đặt cọc ngày 27/11/2016 và lời trình bày của bà Chu Thị Hằng N và ông Trần Văn L có cơ sở xác định ngày 27/11/2016 hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Chu Thị Hằng N đã đặt cọc 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng và ông Trần Văn L đã nhận số tiền này.

Theo công văn số 248/2017/CV-BVB-HCM ngày 03/7/2017 của Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T xác định: tại thời điểm ngày 27/11/2016 thì quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà tọa lạc tại số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T. Đến ngày 19/01/2017, ông L bà H mới tiến hành thanh lý hợp đồng tín dụng và giải chấp tài sản. Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T không nhận được thông báo nào của ông L, bà H về việc nhận đặt cọc mua bán căn nhà trên.

Như vậy, có cơ sở xác định vào ngày 27/11/2016 khi bà Chu Thị Hằng N và ông Trần Văn L ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thì căn nhà này đang được ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T và Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T không nhận được thông báo nào của ông L, bà H về việc nhận đặt cọc mua bán căn nhà trên.

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 348 và Khoản 4 Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Bộ luật Dân sự có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc) thì ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H không có quyền bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho người khác khi chưa được bên nhận thế chấp là Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T đồng ý. Do đó, ngày 27/11/2016 bà Chu Thị Hằng N và ông Trần Văn L ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh mà không có sự đồng ý của Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T là vi phạm pháp luật.

Theo quy định tại Điều 122, Điều 128 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Chu Thị Hằng N và ông Trần Văn L vào ngày 27/11/2016 là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức là ông L trả lại cho bà N 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Về việc xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Theo bà Chu Thị Hằng N trình bày thì khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Trần Văn L có cung cấp cho bà bản sao có chứng thực của giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà không nhìn thấy và không biết là tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì căn nhà trên ông L đang thế

chấp tại ngân hàng, bà chỉ nhìn thấy nội dung đã xóa đăng ký thế chấp. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày bà N có phần lỗi trong việc này là đã không xem xét kỹ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, do thấy ông L bán nhà với giá rẻ nên đã ký hợp đồng đặt cọc mua nhà. Ông Trần Văn L là chủ sở hữu tài sản đang được đem thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn đưa tài sản tham gia giao dịch nhưng không thông báo cho Ngân hàng thương mại cổ phần B- chi nhánh T là bên nhận tài sản thế chấp. Xét thấy, trong giao dịch này các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên thiệt hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu nên yêu cầu phạt cọc của bà N là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Về án phí: Ông Trần Văn L phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà Chu Thị Hằng N và bà Chu Thị Hằng N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 122, Điều 128, Điều 137, Khoản 4 Điều 348 và Khoản 4 Điều 349 Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ 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 lệ phí Tòa án.

1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 27/11/2016 giữa bà Chu Thị Hằng N và ông Trần Văn L về việc đặt cọc mua bán căn nhà số M đường T, khu phố S, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2/ Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Chu Thị Hằng N số tiền đặt cọc là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Chu Thị Hằng N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn L vi phạm nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Chu Thị Hằng N về việc yêu cầu ông Trần Văn L trả số tiền phạt cọc là 120.000.000 (một trăm hai mươi triệu) đồng.

4/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị Hằng N về việc yêu cầu ông Trần Văn L bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do phải nghỉ việc để theo đuổi vụ kiện, chi phí đi lại là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

5/ Về án phí:

Ông Trần Văn L phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Chu Thị Hằng N phải nộp 6.000.000 (sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 4.500.000 (bốn triệu năm trăm ngàn) đồng bà Chu Thị Hằng N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0014779 ngày 10/02/2017

của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức. Bà Chu Thị Hằng N còn phải nộp 1.500.000 (một triệu năm trăm ngàn) đồng.

6/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân TP.HCM;
- VKS nhân dân Q.Thủ Đức;
- Chi cục THADS Q.Thủ Đức;
- Các bên đương sự;
- Lưu văn phòng, hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Lệ Thủy

TÒA