

Bản án số: 320/2018/ DS-ST
Ngày: 13/6/2018
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Minh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Đặng Thị Nữa.

Ông Nguyễn Văn Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thương – Thư ký Toà án nhân dân Quận 6.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6 Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13/6/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân Quận 6 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 221/2018/QĐXXST- DS ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thu Tr, sinh năm X; cư trú tại: A, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: B, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đào Kim L – Cộng tác viên của Trung tâm Tư vấn pháp luật số 9; Địa chỉ: G, Phường N, Quận S, TP. Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, sinh năm Y; cư trú tại: N, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện 13/10/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu Tr trình bày:

Ngày 26/05/2017, bà Tr và bà Nguyễn Thị Mỹ D ký giấy nhận cọc với nội dung là bà D bán cho bà Tr căn nhà N, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh do bà D đứng tên với giá là 1.650.000.000đ (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Bà

Tr đã đặt cọc cho bà D 200.000.000đ ngay khi ký giấy nhận cọc và đưa thêm 450.000.000đ vào ngày 02/6/2017. Tổng cộng cả tiền đặt cọc và tiền đưa thêm là 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Đôi bên thỏa thuận số tiền mua bán nhà còn lại bên mua sẽ thanh toán khi hợp đồng mua bán nhà được ký tại Phòng công chứng.

Diện tích nhà N, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2579/2004 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/07/2004 (cập nhật nội dung thay đổi ngày 26/12/2005) cho bà Nguyễn Thị Mỹ D là 61,2m². Khi đặt cọc mua nhà, phía bà D có cho biết việc trước đây bà D đã bán cho chủ nhà phía sau 20m² đất phía sau nhà bằng giấy tay, hiện diện tích thực tế của nhà, đất tại N, Phường T, Quận S còn khoảng 41m².

Khoảng 01 tháng sau khi nhận cọc, hai bên ra Phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán thì không thực hiện được vì diện tích hai bên mua bán (41m²) không đúng với diện tích trong giấy chứng nhận mà bà D được cấp là 61,2m². Hai bên được biết, để thực hiện được việc mua bán thì cần phải làm thủ tục tách thửa đối với phần đất 20m² mà bà D đã bán bằng giấy tay trước đây.

Sau khi biết sự việc nêu trên tại phòng công chứng, bà đã nhiều lần liên hệ bà D để tìm giải pháp nhằm tách thửa thực hiện thủ tục mua bán hoặc hủy bỏ việc mua bán trả lại tiền cọc đã nhận của bà, tuy nhiên bà D không hợp tác nên bà Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D hoàn trả cho bà số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng), trong đó gồm tiền đặt cọc ngày 26/5/2017 là 200.000.000đ, tiền đưa thêm ngày 02/6/2017 là 450.000.000đ.

Tại phiên tòa, bà Tr bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D bồi thường cho bà số tiền tương đương số tiền bà đặt cọc lần đầu ngày 26/5/2017 là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Yêu cầu bà D thanh toán một lần các khoản nêu trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Căn nhà N, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh là của cha mẹ bà là Nguyễn Văn Y (chết năm 1996) và Phan Thị H (chết năm 1984), để lại cho bà – Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2579/2004 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/07/2004 (cập nhật nội dung thay đổi ngày 26/12/2005) với diện tích là 61,2m². Nhưng thực tế, năm 2003 khi chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở bà đã bán khoảng 20m² phía sau nhà bằng giấy tay cho chủ nhà ở phía sau nhưng khi cấp giấy thì UBND QS vẫn cấp luôn phần đã bán này cho bà và hiện nay phần này chủ nhà phía sau đang sử dụng.

Ngày 26/5/2017, bà D ký Giấy nhận cọc với bà Đỗ Thị Thu Tr với nội dung bà đồng ý bán 41m² còn lại của căn nhà N, Phường T, Quận S, cho bà Tr với giá 1.650.000.000đ. Tuy nhiên trong giấy đặt cọc thì đôi bên không ghi rõ diện tích mua bán. Khi đến đặt cọc bà Tr đã xem chủ quyền nhà, bà Tr cũng biết diện tích

nhà theo chủ quyền là 61,2m² và bà đã bán 20m² bằng giấy tay trước đó và cũng đã gặp bên mua 20m² này.

Ngay khi ký giấy nhận cọc, bà Tr đã đặt cọc mua nhà cho bà số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Ngày 02/6/2017, bà Tr đưa thêm tiền mua bán nhà 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Đôi bên thỏa thuận trong giấy nhận cọc là khi nào ra công chứng bên mua sẽ trả đủ số tiền mua bán nhà còn lại.

Sau khi ký giấy nhận cọc khoảng 01 tháng thì hai bên ra Phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán, nhưng không mua bán được vì bà Tr yêu cầu công chứng mua bán toàn bộ diện tích 61,2m² trong giấy chứng nhận trong khi hai bên thỏa thuận chỉ mua bán 41m²; công chứng hướng dẫn phải lập bản vẽ tách thửa riêng biệt phần mua bán và phần không mua bán thì mới có thể mua bán được; bà D đã đi làm thủ tục tách thửa nhưng không thực hiện được.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Tr, bà có ý kiến như sau:

Bà đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà theo như giấy nhận cọc ngày 26/5/2017 vì theo văn bản số 1870/UBND-TNMT ngày 28/5/2018 của UBND Quận S v/v Phúc đáp đơn xin tách thửa tại nhà đất số N, Phường T, Quận S, đã đề nghị bà liên hệ chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 6 - Sở Tài nguyên và Môi trường Quận 6 đăng ký cập nhật quyền sở hữu tài sản đúng theo thực tế. Bà và bà Tr cùng nhau hỗ trợ, hợp tác liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh diện tích nhà đất tại số N, Phường T, Quận S, cho đúng thực tế. Sau khi hoàn tất việc điều chỉnh, hai bên sẽ cùng nhau ra công chứng ký hợp đồng mua bán và làm thủ tục sang tên phần nhà 41m² cho bà Tr.

Trường hợp bà Tr không đồng ý mua, các bên không thực hiện được việc mua bán thì bà đồng ý hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thu Tr số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng) bà đã nhận của bà Tr, gồm tiền đặt cọc ngày 26/5/2017 là 200.000.000đ, tiền đưa thêm ngày 02/6/2017 là 450.000.000đ trong thời hạn là một năm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D trả cho bà Đỗ Thị Thu Tr 650.000.000đ là số tiền đã nhận theo Giấy nhận cọc ngày 26/5/2017 làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật do đôi bên không thể tiến hành thủ tục mua bán.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 6:

Về tố tụng: Quá trình từ khi tòa án thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm HĐXX nghị án Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D trả cho bà Đỗ Thị Thu Tr số tiền đặt cọc là 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Không xem xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết: bà Đỗ Thị Thu Tr khởi kiện bà Nguyễn Thị Mỹ D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”; bà Nguyễn Thị Mỹ D là bị đơn có địa chỉ cư trú tại Quận S nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Tại phiên tòa, bà Đỗ Thị Thu Tr bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D bồi thường cho bà số tiền tương đương số tiền bà đặt cọc lần đầu ngày 26/5/2017 là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Theo quy định tại Điều 5, khoản 4 Điều 70, khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 210, Điều 243, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì: Tòa án chấp nhận việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nếu việc thay đổi, bổ sung được thực hiện trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên yêu cầu bổ sung của bà Đỗ Thị Thu Tr là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và không được HĐXX chấp nhận.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án buộc bà D trả 650.000.000đ gồm 200.000.000đ tiền đặt cọc và 450.000.000đ đã nhận theo giấy nhận cọc ngày 26/5/2017: Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2579/2004 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 21/07/2004 (cập nhật nội dung thay đổi ngày 26/12/2005) cho bà Nguyễn Thị Mỹ D thì nhà, đất tại N, Phường T, Quận S, TP. Hồ Chí Minh có diện tích xây dựng là 27,8m²; diện tích đất là 61,2m². Trong đó, có phần diện tích phía sau nhà (thể hiện trên bản vẽ trong giấy chứng nhận là phần gạch chéo) là 3,08 x 7,25 được bà D thừa nhận là đã bán cho chủ nhà phía sau từ năm 2003 bằng giấy tay và bà D đã không còn sử dụng phần đất này từ lúc nhà, đất tại đây chưa được cấp giấy chứng nhận. Tuy nhiên, trong Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do UBND Quận S cấp vào năm 2004 thì phần diện tích này vẫn thể hiện trong diện tích nhà, đất tại N.

Tại Giấy nhận cọc đề ngày 26/5/2017, hai bên thỏa thuận bà D bán căn nhà N, Phường T, Quận S cho bà Tr với giá 1.650.000.000đ (mặc dù trong giấy đặt cọc không ghi rõ diện tích mua bán nhưng cả hai bên đều xác nhận diện tích mua bán theo ý chí của hai bên là 41m²); đặt cọc trước 200.000.000đ; đưa trước 450.000.000đ; còn lại 1.000.000.000đ khi nào ra công chứng, bên mua sẽ trả đủ. Như vậy, giữa hai bên đã phát sinh quan hệ về đặt cọc, đây là trường hợp đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà.

Cả bà Tr và bà D đều xác nhận, khoảng một tháng sau khi ký giấy nhận cọc thì hai bên đã ra công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà nhưng không thực hiện được vì diện tích hai bên mua bán không đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà bà D được cấp. Hợp đồng mua bán nhà giữa hai bên đã không được giao kết. Nay bà Tr yêu cầu Tòa án buộc D trả số tiền 650.000.000đ (sáu trăm năm mươi triệu đồng), trong đó gồm tiền đặt cọc là 200.000.000đ, tiền đưa thêm ngày 02/6/2017 là 450.000.000đ.

HĐXX thấy rằng: Nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không giao kết được hợp đồng mua bán nhà là do diện tích nhà, đất mà hai bên mua bán không đúng với diện tích mà bà D được cấp trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng mua bán. Việc này bà D đã biết khi được UBND Quận S cấp giấy chứng nhận và bà Tr cũng đã được bà Dung thông báo nhưng đôi bên vẫn tiến hành việc đặt cọc mua bán với nhau. Tại phiên tòa, bà D xuất trình công văn số 1870/UBND-TNMT ngày 28/5/2018 của UBND Quận S về việc phúc đáp đơn xin tách thửa tại nhà, đất số N, Phường T, Quận S có nội dung: Ủy ban nhân dân Quận S không xem xét giải quyết tách thửa tại căn nhà nêu trên theo như đơn đề nghị của bà Nguyễn Thị Mỹ D. Như vậy, cả bà Tr và bà D đều có lỗi trong việc không giao kết được hợp đồng. Do không thể tiến hành mua bán nên bà Tr yêu cầu bà D trả lại số tiền 650.000.000đ đã nhận theo giấy nhận cọc ngày 26/5/2017 là có cơ sở chấp nhận. Theo hướng dẫn tại mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ - HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì do cả hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D trả cho bà Tr số tiền đã nhận tổng cộng là 650.000.000đ.

[3] Thời hạn thanh toán: Bà Nguyễn Thị Mỹ D đề nghị thời hạn trả tiền là một năm nhưng không được phía bà Tr chấp nhận nên buộc bà D phải trả cho bà Tr khoản tiền nêu trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Kể từ khi bà Tr có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả tiền thì bà D còn phải trả cho bà Tr tiền lãi trên số tiền chậm trả theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Trong vụ kiện này, nguyên đơn là bà Đỗ Thị Thu Tr được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, xét Đơn đề nghị miễn án phí của bà Nguyễn Thị Mỹ D thấy rằng bà D thuộc diện người cao tuổi được quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 14, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Mỹ D. Bà Đỗ Thị Thu Tr được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 328; Điều 357 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án (Ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016); Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã sửa đổi, bổ sung năm 2014; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Thu Tr:

- Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ D có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Thu Tr 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) – Trong đó gồm 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) là tiền đưa vào ngày 02/6/2017 theo Giấy nhận cọc ngày 26/5/2017.

Thời hạn trả là ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ khi bà Đỗ Thị Thu Tr có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị Mỹ D không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng phía bà D còn phải trả lãi cho bà Tr theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Mỹ D.

- Bà Đỗ Thị Thu Tr được nhận lại 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà Tr đã nộp theo biên lai thu số 0028372 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, TP. Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 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:

- Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hồ Thị Minh Châu