TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 350/2019/DS - ST
Ngày: 17/9/2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 9, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vi Na.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Đăng Vạn.
2. Ông Nguyễn Chí Quý.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phan Thị Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:*

Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2019/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 153/2019/QĐXXST - DS ngày 30 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thanh Bảo Y – sinh năm: 1988.
Địa chỉ: Đ, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Minh T – sinh năm: 1985.
Địa chỉ: phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Bùi Thị O – sinh năm: 1964.
Địa chỉ: phường B, Quận B, thành phố Hồ Chí Minh.
(Văn bản ủy quyền ngày 11/4/2019).

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

- Ông Nguyễn Viết N – sinh năm: 1987 (vắng mặt).
Địa chỉ: Đ, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Đặng Thanh T – sinh năm: 1982 (vắng mặt).
Địa chỉ: khu phố 5, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty Cổ phần Đ.
Địa chỉ trụ sở chính: Ngô Gia Tự, Phường 9, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh L – sinh năm: 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đoàn Thị Điểm, Phường 1, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền số: 05/UQ-RES 10 ngày 26/7/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2018 của nguyên đơn bà Bùi Thanh Bảo Y, lời khai tại Tòa án và trong quá trình xét xử, nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/8/2018, giữa Bà Bùi Thanh Bảo Y và bị đơn bà Phạm Thị Minh T thỏa thuận lập Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc mua bán căn hộ 3.10, tổ 4, khu phố 5, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay khi ký Hợp đồng nêu trên, bà Y đã giao cho bà T 50.000.000 tiền đồng đặt cọc.

Trong Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc hai bên có xóa, chỉnh sửa một số nội dung. Việc này, có ký xác nhận giữa hai bên. Sau khi ký Hợp đồng, hai bên có bổ sung thêm "Phụ lục" tại trang cuối của Hợp đồng nhưng không ghi ngày, tháng, năm.

Đến ngày 10/9/2018, hai bên gặp nhau để thực hiện việc ký hợp đồng mua bán. Bà Y yêu cầu hai bên ra phòng công chứng để thực hiện việc ký hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật nhưng bà T không đồng ý, vì bà T cho rằng hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Y và bà T phòng công chứng sẽ không nhận do Công ty Cổ phần Đ là chủ đầu tư đang thực hiện việc làm sổ (Giấy chứng nhận) cho căn hộ mà bà Y và bà T giao dịch. Bà T đưa ra yêu cầu là Hợp đồng mua bán căn hộ giữa bà Y và bà T làm hợp đồng tay và nhờ tổ trưởng quản lý chung cư xác nhận vào hợp đồng. Bà Y không đồng ý yêu cầu này của bà T và bà Y đi về. Sau khi về, bà Y có nhắn tin qua điện thoại cho bà T về việc bà T không ra công chứng ký hợp đồng mua bán thì trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng cho bà Y nhưng bà T không đồng ý và đề nghị bà Y khởi kiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn bà Phạm Thị Minh T vì Hợp đồng vô hiệu. Buộc bà T trả lại cho bà Y số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018, trả làm một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật. Bà Y không yêu cầu chồng bà T có trách nhiệm trả tiền cho bà Y.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Phạm Thị Minh T và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Bùi Thị O có ý kiến trình bày như sau:

Giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018, trong Hợp đồng này, hai bên có xóa, chỉnh sửa một số nội dung và bổ sung "Phụ lục" tại trang cuối của Hợp đồng nhưng không ghi ngày, tháng, năm như nguyên đơn đã trình bày là đúng. Khi thực hiện việc ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc trên, bị đơn đã nói rõ tình trạng pháp lý căn hộ mà hai bên giao dịch cho nguyên đơn biết là đang làm sổ (Giấy chứng nhận) thì bên nguyên đơn đồng ý và đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho bị đơn. Đến ngày 10/9/2018, hai bên gặp nhau là để thực hiện việc giao số tiền 1.100.000.000 đồng (khi nào có Giấy chứng nhận mới trả tiếp số tiền còn lại 50.000.000 đồng như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc). Còn việc ký hợp đồng mua bán căn hộ thì khi nào có sổ (Giấy chứng nhận) thì đôi bên mới ra phòng công chứng ký hợp đồng mua bán căn hộ được. Do bà Y không đồng ý nên bị đơn không trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng. Cho nên, bị đơn không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn. Việc ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn, Bà TCông ty Cổ phần Đ không biết và cũng không chứng kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết N trình bày tại Bản tự khai ngày 19/4/2019 như sau:

Ông N là chồng của Bà Bùi Thanh Bảo Y khởi kiện bà Phạm Thị Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Ông N đồng ý với toàn bộ lời khai và yêu cầu của bà Bùi Thanh Bảo Y. Ông N không có thêm chứng cứ để cung cấp cho Tòa.

Tại Đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ghi ngày 19/4/2019, Ông N yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt Ông N cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh T trình bày tại Bản tự khai ngày 20/5/2019 như sau:

Ông T là chồng của bà Phạm Thị Minh T là bị đơn trong vụ việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Ngay từ lúc đầu, do bận công tác thường xuyên vắng nhà nên Ông T đã bàn giao cho bà T hoàn toàn việc mua bán nhà. Ông T chỉ có mặt để ký hợp đồng mua bán cho bà Y vào ngày 10/9/2018.

Nhưng sáng ngày 10/9/2018 bà Y cùng một người đàn ông (tự xưng là anh bà con với bà Y), không có chồng bà Y đi cùng và không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua nhà như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà Y nói: cho thêm thời gian đến trưa ngày 11/9/2018. Bà T vẫn đồng ý bởi gia đình Ông T luôn chủ động bàn giao căn hộ cho bà Y theo đúng thỏa thuận. Cho đến tối ngày 11/9/2018 chồng bà Y (tên là N) gọi cho bà T nói rằng: "không mua căn hộ nữa". Bây giờ bà Y khởi kiện, Ông T không đồng ý và mong Tòa xem xét giải quyết.

Tại Đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ghi ngày 17/5/2019, Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt Ông T cho đến khi kết thúc vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ do ông Nguyễn Minh L đại diện theo ủy quyền trình bày tại Bản tự khai ngày 30/7/2019 như sau:

Bà Phạm Thị Minh T và ông Đặng Thanh T có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 10/HĐKT ngày 25/7/2013 với Công ty Cổ phần Địa ốc 10. Bà T, Ông T đã thanh toán đủ 90% giá trị Hợp đồng và đã nhận bàn giao căn hộ ngày 14/8/2013 (căn hộ 3.10 Chung cư Lô D, KDC Bắc Rạch Chiếc, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty Cổ phần Đ không phải là bên thứ 3 trong việc mua bán căn hộ nêu trên (hai bên tự ý giao dịch với nhau). Tại thời điểm giao dịch giữa hai bên (bà T và bà Y) Bà TCông ty Cổ phần Đ đang nộp hồ sơ Chung cư Lô D cho Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh để ra chủ quyền chung cư cho khách hàng. Công ty Cổ phần Đ không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì về việc giao dịch mua bán của Bà Bùi Thanh Bảo Y và bà Phạm Thị Minh T.

Tại Đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ghi ngày 30/7/2019, ông Nguyễn Minh L là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt cho đến khi kết thúc vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội

đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: thụ lý đúng quy định theo thẩm quyền, vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử, Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng nội dung, thành phần xét xử, đúng thời gian, địa điểm. Về nội dung: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 để bảo đảm giao kết mua bán căn hộ 3.10, tổ 4, khu phố 5, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà Bà Bùi Thanh Bảo Y và bà Phạm Thị Minh T đã ký kết là vô hiệu. Buộc bị đơn bà Phạm Thị Minh T trả lại cho nguyên đơn Bà Bùi Thanh Bảo Y số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Bùi Thanh Bảo Y khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết mua bán căn hộ vô hiệu. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do bị đơn cư trú tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết N, ông Đặng Thanh T, ông Nguyễn Minh L là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ vắng mặt và đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 để bảo đảm giao kết mua bán căn hộ 3.10, tổ 4, khu phố 5, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn và nguyên đơn đã ký kết là vô hiệu:

- Về hình thức Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018:

Theo Điều 121 Luật nhà ở năm 2014 và khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng về nhà ở và đặt cọc phải được lập thành văn bản, không bắt buộc phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực. Do đó, Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn đã tuân thủ về hình thức.

- Về nội dung Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018:

Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận: Ngày 02/8/2018, đôi bên đã ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc mua bán căn hộ 3.10, tổ 4, khu phố 5, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngay khi ký Hợp đồng nêu trên, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 50.000.000 tiền đồng đặt cọc. Trong Hợp đồng này, hai bên có xóa,

chỉnh sửa một số nội dung và bổ sung "Phụ lục" tại trang cuối của Hợp đồng nhưng không ghi ngày, tháng, năm. Trong quá trình Tòa án giải quyết tranh chấp, các đương sự không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ.

Phía bị đơn trình bày, căn hộ 3.10 Chung cư Lô D, Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh mà nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch là tài sản chung của bị đơn và chồng bị đơn là ông Đặng Thanh T cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: 10/HĐKT ngày 25/7/2013; Biên bản bàn giao căn hộ cụm chung cư G1 – Lô D ngày 14/8/2013. Việc xác định tài sản chung này là phù hợp với lời trình bày của Ông T tại Bản tự khai ngày 20/5/2019. Tuy nhiên, trong nội dung Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018, chỉ có một mình bà T thực hiện việc thỏa thuận đặt cọc với bà Y mà không có sự thỏa thuận bằng văn bản của ông T, bà T theo quy định về định đoạt tài sản chung tại khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình 2014.

Tại thời điểm thực hiện Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 02/8/2018, căn hộ mà nguyên đơn và bị đơn giao dịch đã được Công ty Cổ phần Đ nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận. Cho nên không thuộc trường hợp được chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 123 Luật nhà ở năm 2014.

Căn cứ vào Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự về việc thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết mua bán căn hộ giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[3.2]. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại số tiền 50.000.000 đồng.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Phạm Thị Minh T trả lại cho nguyên đơn Bà Bùi Thanh Bảo Y số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn bà Phạm Thị Minh T phải chịu án phí 2.500.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9.

Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình 2014.

Áp dụng Điều 121 và khoản 2 Điều 123 Luật nhà ở 2014.

Áp dụng Điều 123; khoản 2 Điều 131; khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Bùi Thanh Bảo Y tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc mua bán căn hộ 3.10, tổ 4, khu phố 5, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh Hợp ngày 02/8/2018 mà bà Y và bà Phạm Thị Minh T đã ký kết là vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Phạm Thị Minh T trả lại cho nguyên đơn Bà Bùi Thanh Bảo Y số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng, trả làm một lần ngay khi Bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành xong 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 2015.

2.Về án phí sơ thẩm:

Bị đơn bà Phạm Thị Minh T phải chịu án phí 2.500.000 đồng nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9.

Nguyên đơn Bà Bùi Thanh Bảo Y được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0009434 ngày 20/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9.

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Tp. HCM;
- VKS Q.9;
- Chi cục THADS Q9;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vi Na