TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 163/2021/DS-ST
Ngày: 16/6/2021
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

- ***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Năm
2. Ông Đoàn Văn Rỹ

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Hứa Hồng Đào - Thư ký 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 16 tháng 06 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 210/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 06 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 04 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 84/2021/QĐ-HPT ngày 18 tháng 05 năm 2021 giữa các đương sự:
1. Nguyên đơn: Ông A; địa chỉ: phường C, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)
2. Bị đơn: Bà B; địa chỉ: đường D, phường D, quận D, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai, nguyên đơn là ông A trình bày như sau: Ngày 09/2/2020 ông và bà B có thỏa thuận mua bán căn nhà số H đường H, phường H, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh tọa lạc trên thửa đất số H, tờ bản đồ số H với giá là 800.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông và bà B ký kết hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, thời gian đặt cọc từ ngày 09/2/2020 đến ngày 09/4/2020. Ngày 11/2/2020 ông liên hệ với Ủy ban nhân dân phường H thì được biết nhà và đất nêu trên đã có thông báo thu hồi để thực hiện dự án nạo vét, cải tạo Rạch Nhảy- Rạch Ruột Ngựa. Do đó, ông yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, buộc bà B phải trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn là bà B trình bày: Căn nhà số H đường H, phường H, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh là của ông Đoàn Văn Hiệp và bà Võ Thị Diệu bán cho bà vào ngày 11/9/2019. Căn nhà này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Bà và ông Hiệp, bà Diệu chỉ lập vi bằng mua bán, không có hợp đồng mua bán có công chứng. Ông Hiệp và bà Diệu đã nhận tiền của bà và giao nhà cho bà. Sau đó, bà sửa chữa lại rồi thỏa thuận bán lại cho ông A vào ngày 09/2/2020 với giá 800.000.000 đồng. Ông A biết tình trạng pháp lý căn nhà này nhưng vẫn đồng ý mua. Ông A chỉ mới đặt cọc 50.000.000 đồng, có làm hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận chậm nhất là vào ngày 09/4/2020 ông A phải đưa tiếp 750.000.000 đồng và nhận nhà nhưng sau đó ông A không thực hiện. Nay ông A yêu cầu bà trả cọc 50.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì bà cũng không biết nhà đó bị quy hoạch, bà mua sao thì bán như vậy, trong thời gian 2 tháng ông A không yêu cầu trả tiền cọc mà đi khởi kiện, trong thời gian 2 tháng đó bà không thể bán nhà cho người khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận 8: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân theo pháp luật tố tụng kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Ông A có đơn khởi kiện về việc đòi lại tiền đặt cọc mua nhà. Xét thấy, căn nhà mà nguyên đơn đặt cọc để mua tọa lạc tại số H đường H, phường H, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn: Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn là bà B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn: Ông A yêu cầu bà B trả lại tiền đặt cọc mua nhà số H đường H, phường H, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh số tiền 50.000.000 đồng với lý do nhà thuộc diện bị thu hồi giải tỏa.

Căn cứ Công văn số 2560/UBND-TNMT ngày 19/10/2020 của Ủy ban nhân dân quận 8, thành phố Hồ Chí Minh thì nhà, đất số H đường H, phường H, quận

8 không tìm thấy trong dữ liệu đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 8; đồng thời, Ủy ban nhân dân quận 8 đã ra Thông báo số 559/TB-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2019 về việc thu hồi đất để thực hiện dự án nạo vét, cải tạo rạch Nhảy – rạch Ruột Ngựa tại Phường 16, quận 8 đối với nhà, đất số H đường H, phường H, quận 8.

Như vậy, việc thỏa thuận mua bán nhà số H đường H, phường H, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh khi không có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật và đã có Thông báo giải tỏa của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch nên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà này vô hiệu. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ điểm a, d khoản 1 Điều 118 của Luật Nhà ở; căn cứ Điều 123, khoản 2 Điều 131, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông A và bà B ký kết ngày 09/02/2020 về việc mua bán nhà số H đường H, phường H, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh là giao dịch dân sự vô hiệu.

- Buộc bà B trả lại cho ông A số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật; thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành, nếu bị đơn chậm trả tiền thì bị đơn còn phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí Tòa án:

Bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.250.000 đồng, theo biên lai thu số 0010168 ngày 12/05/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 8.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản 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:
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- UBND phường 5, quận 8;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Minh Hoàng