

Bản án số 15/2018/DS-ST
Ngày 28 tháng 8 năm 2018
V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HAI BÀ TRUNG, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán, Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Bích Hợp

2. Bà Hoàng Thị Thiệu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quang Đạo – Thư ký Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Ngô Minh Hùng, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 7, ngày 24 và 28 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2017/TLST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2017 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2018/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2018/QĐST-HNGĐ ngày 29 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Đào Thế H.**, sinh năm 1986; Đăng ký hộ khẩu thường trú: 93 A đường T., phường P., quận T., Thành phố Hà Nội; Trú tại: Tòa T18 tầng 12A căn hộ 06 KĐT T., 458 phố M., phường V., quận H., Thành phố Hà Nội. (Vắng mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Văn C., sinh năm 1949; Đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 77 phố H., phường K., quận T., Thành phố Hà Nội; Trú tại: Tòa T8 tầng 29 căn hộ 04 KĐT T., 458 phố M., phường V., quận H., Hà Nội. (Có mặt tại phiên tòa)

2. Bị đơn: Anh **Phạm Ngọc D.**, sinh năm 1979; Đăng ký hộ khẩu thường trú: 12 phố Đ., phường N., quận H., Thành phố Hà Nội; Trú tại: Tòa T3 tầng 11,

căn hộ 06, KĐT T., 458 phố M., phường V., quận H., quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Lê Hồng Q., Luật sư Công ty luật TNHH MTV C.- Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt tại phiên tòa).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị **Đoàn Thị P.**, sinh năm 1992; Đăng ký hộ khẩu thường trú: xã H., huyện A., Thành phố Hải Phòng (Vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn anh Đào Thế H.:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/6/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đào Thế H. và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hoàng Văn C. trình bày:

Ông Hoàng Văn C. và vợ là bà Dương Minh N. nhờ con rể là anh Đào Thế H. tìm mua và thực hiện thủ tục đặt cọc để mua căn hộ chung cư cho vợ chồng ông bà. Ngày 12/4/2017, anh Đào Thế H. và anh Phạm Ngọc D ký kết Hợp đồng đặt cọc với sự làm chứng của Bên môi giới là chị Đoàn Thị P., theo đó, các bên thỏa thuận anh H. đặt cọc cho anh D. 30.000.000 đồng nhằm mục đích đảm bảo cho việc anh D. cam kết bán cho anh H. căn hộ số 12 tầng 29 tòa T18 (T18-29-12) dự án KĐT T., 458 phố M., phường V., quận H., Hà Nội, có diện tích 73,5m², giá bán căn hộ là 2.480.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận anh D. nhận tiền đặt cọc của anh H., cam kết sẽ bán cho anh H. căn hộ trên. Từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc đến ngày 18/4/2017, trường hợp anh D. vi phạm các cam kết trong Hợp đồng thì ngay trong ngày anh D. phải trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận của anh H. và bồi thường cho anh H. một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc; anh H. không mua căn hộ trên nữa thì sẽ mất số tiền đặt cọc cho anh D. theo quy định của Bộ luật dân sự. Trường hợp một trong các bên (hoặc cả hai bên) không thực hiện theo đúng cam kết dẫn đến giao dịch thất bại thì Bên môi giới sẽ được hưởng 30% số tiền đặt cọc.

Trong Hợp đồng đặt cọc, Bên môi giới chị Đoàn Thị P. viết sai địa chỉ căn hộ là số 12 tầng 29 tòa T18 (T18-29-12), thực tế địa chỉ căn hộ là số 10 tầng 29 tòa T18 (T18-29-10), các bên cũng đã thừa nhận là hợp đồng đã viết sai và xác nhận căn hộ mua bán là căn hộ T18-29-10.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2017, anh H. không yêu cầu anh D. xuất trình giấy tờ nhà vì anh H. biết được thông tin căn hộ này là nhà của bà Lê Thị Thanh X., do gia đình anh H. có quen biết gia đình của bà X.. Tại thời điểm này, anh D. không nói cho anh H. biết về tình trạng căn hộ đang thuộc sở hữu của ai và anh D. có quyền bán căn hộ này hay không. Anh H. vẫn ký hợp

đồng đặt cọc với anh D. để mua căn hộ này, anh được biết bà X. đang đứng tên sổ đỏ căn hộ nên tin tưởng đặt cọc và nghĩ rằng anh D. là người mua bán trao tay sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục mua bán sang tên chuyển nhượng căn hộ trên cho anh H..

Đến ngày 13/4/2017, anh H. đề nghị anh D. lùi ngày thanh toán tiền nhà từ 18/4/2017 sang 26/4/2017 do gia đình chưa lo được tiền và Chứng minh nhân dân của bà Dương Minh N. phải xin cấp lại do hết hạn nhưng anh D. không đồng ý. Ngày 15/4/2017, chị Hoàng Bích V. là chị vợ của anh H. gọi điện trao đổi với anh D. về việc lùi ngày thanh toán tiền thì được anh D. thông báo căn hộ trên đang được thế chấp tại Ngân hàng. Anh D. yêu cầu gia đình anh H. phải ứng trước 1.330.000.000 đồng để anh D. giải chấp căn hộ đang được thế chấp tại Ngân hàng Techcombank, phía gia đình anh H. yêu cầu lập vi bằng về việc thanh toán trước 1.330.000.000 đồng và chi phí do anh D. chịu. Hai bên không thỏa thuận được về vấn đề này nên gia đình anh H. yêu cầu các bên tiếp tục thực hiện cam kết trong Hợp đồng là ngày 18/4/2017 hai bên tiến hành giao nhận tiền và làm thủ tục mua bán nhà.

Đến ngày 18/4/2017, anh D. đã không thực hiện việc làm các thủ tục mua bán căn hộ trên vì lý do: Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ này đứng tên bà Lê Thị Thanh X. chứ không phải đứng tên anh Phạm Ngọc D, anh D. có trách nhiệm phải mời bà X. đến làm thủ tục mua bán sang tên căn hộ nhưng anh D. không mời được. Ngày 18/4/2017, các bên không thực hiện được việc mua bán căn hộ là lỗi thuộc về anh D.. Đến ngày 23/4/2017, anh D. mới mời được chị Xuân ra làm thủ tục mua bán căn hộ nhưng anh D. lại làm thủ tục mua bán, sang tên căn hộ cho người khác mà không thông báo cho phía bên mua nhà. Do hai bên không thống nhất được việc mua bán căn hộ nữa nên gia đình anh H. yêu cầu anh D. trả lại 30 triệu đồng tiền đặt cọc nhưng anh D. không đồng ý.

Nay, Nguyên đơn anh Đào Thế H. khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng buộc anh Phạm Ngọc D phải trả cho anh H. số tiền gấp đôi tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng do anh D. là người đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, đề nghị Tòa án xem xét trách nhiệm của chị Đoàn Thị P. là người môi giới, làm chứng khi căn hộ T18-29-10 thuộc sở hữu của người khác, anh D. chỉ là người mua bán trao tay và trong hợp đồng chị P.viết nhầm địa chỉ căn hộ thành T18-29-12.

Ngày 15/01/2018, Nguyên đơn anh Đào Thế H. có đơn xin rút phần yêu cầu Tòa án xem xét trách nhiệm của người làm chứng chị Đoàn Thị P..

2. Bị đơn anh Phạm Ngọc D:

Tại bản tự khai ngày 15/8/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, anh Phạm Ngọc D có ý kiến như sau:

Ngày 12/4/2017, anh D. và anh H. có thỏa thuận mua bán căn hộ T18-29-10 khu đô thị T. của anh D. và ký kết Hợp đồng đặt cọc, anh D. có đặt cho anh H. 30.000.000 đồng và thỏa thuận ngày 18/4/2017 sẽ thanh toán đủ 2.480.000.000 đồng tiền mua nhà cho anh D. để anh làm thủ tục sang tên cho anh H.. Sau khi ký Hợp đồng, anh H. có đề nghị lùi ngày thanh toán tiền và làm thủ tục mua bán từ ngày 18/4/2017 đến ngày 26 hoặc 27/4/2017, anh D. không đồng ý. Đến ngày 18/4/2017, anh H. không liên hệ lại với anh coi như anh H. tự bỏ việc mua nhà.

Đồng thời, tại thời điểm các bên đi xem nhà và thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2017, anh D. có nói cho anh H. biết tình trạng căn hộ hiện đang thế chấp tại Ngân hàng, các bên thỏa thuận đúng ngày 18/4 phía anh H. sẽ giao đủ 2.480.000.000 đồng để làm thủ tục mua bán nhà, trong 2.480.000.000 đồng thì 1.330.000.000 đồng sẽ nộp trực tiếp vào tài khoản của bà Lê Thị Thanh X. tại ngân hàng Techcom Bank để giải chấp căn hộ sau đây làm thủ tục mua bán, số tiền còn lại thanh toán trực tiếp cho anh D.. Ngày 15/4/2017 anh H. chủ động gọi điện thoại cho anh D. hỏi về số tiền còn phải trả ngân hàng để giải chấp căn hộ, anh D. đã thông báo còn hơn 1.300.000.000 đồng. Anh D. yêu cầu nếu anh tự làm thủ tục giải chấp căn hộ thì anh sẽ không bán với giá cũ 2.480.000.000 đồng nữa mà sẽ bán với giá khác là 2.550.000.000 đồng và phía gia đình anh H. không đồng ý.

Anh D. cũng xác nhận căn hộ T18-29-12 viết trong Hợp đồng là do nhầm lẫn, căn hộ chính xác là T18-29-10. Anh chưa trả chi phí gì cho chị Đoàn Thị P. do không bán được nhà.

Anh D. không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh H., không đồng ý hoàn trả 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và thanh toán 30.000.000 đồng tiền phạt cọc cho anh H. vì anh H. là người phá vỡ cam kết trước, anh D. không có lỗi dẫn đến việc mua bán nhà thất bại.

Anh D. xác nhận tại thời điểm đặt cọc, căn hộ T18-29-10 là thuộc quyền sở hữu của anh. Khi anh nhận tiền đặt cọc của anh H. ngày 12/4/2017, anh hoàn toàn là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ này. Tại thời điểm này, chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ là bà Lê Thị Thanh X. và bà X. phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên căn hộ cho anh theo các giấy tờ mua bán anh đã xuất trình cho Tòa án, anh có quyền bán căn hộ này. Trên thực tế, bà X. bán nhà cho anh Nguyễn Quốc K., anh Lê Mạnh H. và anh Phạm Ngọc D cùng chung tiền mua lại căn nhà

từ anh K.. Sau đó anh D. mua lại căn nhà và thanh toán toàn bộ tiền cho anh Hùng.

Anh D. đã xuất trình các tài liệu, chứng cứ về việc mua bán căn hộ giữa bà X., anh K., anh H. và anh, bao gồm:

- Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với căn hộ T18-29-10 giữa bà Lê Thị Thanh X. và anh Nguyễn Quốc K. ngày 22/10/2014 – (Hợp đồng viết tay không được công chứng).

- Giấy nhận đặt cọc mua nhà ngày 10/3/2017, anh Lê Mạnh H. đặt cọc 1.330.000.000 đồng cho anh K. để mua nhà T18-29-10 do chị Lê Thị Thanh X. đứng tên hợp đồng hộ anh K., sau khi nhận tiền chị Xuân có trách nhiệm làm thủ tục sang tên và bàn giao căn hộ cho anh H..

- Giấy cam đoan ngày 10/3/2017, bà Lê Thị Thanh X. đứng tên cho anh Nguyễn Quốc K., nay anh K. bán căn hộ cho anh Lê Mạnh H., bà X. có trách nhiệm làm thủ tục sang tên căn hộ cho anh H., anh H. có trách nhiệm tất toán toàn bộ số tiền dư nợ tại Techcombank là 1.330.000.000 đồng.

- Biên bản bàn giao nhà này 10/3/2017, anh K. bàn giao nhà T18-29-10 cho anh H..

- Giấy nhượng quyền mua nhà và biên bản bàn giao nhà ngày 12/3/2017, anh Lê Mạnh H. nhượng lại cho anh Phạm Ngọc D mua lại căn hộ và bàn giao đầy đủ giấy tờ và nội thất của căn hộ cho anh D. – (Giấy viết tay không được công chứng).

- Hợp đồng tín dụng ngày 07/01/2014 và Hợp đồng thế chấp ngày 07/1/2014 giữa Ngân hàng Techcombank và bà Lê Thị Thanh X. và một số các tài liệu liên quan thể hiện bà X. vay tín dụng của Techcombank nhằm mục đích mua căn hộ T18-29-10 khu đô thị T. và thế chấp căn hộ này để đảm bảo cho khoản vay.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị P.:

Tại Đơn trình bày ngày 01/8/2017, bản tự khai ngày 17/4/2018, chị Đoàn Thị P. trình bày như sau:

Trước ngày 12/4/2017, chị P. có quen biết một người phụ nữ tên H., chị H. nhờ chị P. tìm khách mua căn hộ T18-29-10 khu đô thị T.. Chị P. đăng tin bán nhà trên mạng Internet, sau đó có cô N. và chị V. là con gái cô N. đến xem nhà và đồng ý làm Hợp đồng đặt cọc để mua nhà, nhưng yêu cầu ký Hợp đồng đặt cọc với anh D. vì biết chị H. chưa phải là chủ căn hộ, anh Đào Thế H. là con rể cô N. sẽ đặt cọc tiền cho anh D.. Chị H. cũng giải thích chị đã mua căn hộ này nhưng mới chỉ ở giai đoạn đặt cọc cho anh D.. Sau đó, tại nhà của anh H., anh

H. và anh D. trực tiếp trao đổi thông tin với nhau. Anh H. cho biết anh có biết rõ tình trạng của căn hộ này, sổ đỏ đang mang tên chị X., chỉ đặt cọc với anh D., khi ký hợp đồng mua bán thì chị X. mới ra ký. Sau khi trao đổi, hai bên đồng ý đặt cọc, chị P. lập Hợp đồng, anh D., anh H. sau khi đọc lại đã ký Hợp đồng, giao tiền cho nhau và chị P. ký vào mục người làm chứng. Tại thời điểm đặt cọc, chị không biết có việc anh D. có thông báo, trao đổi với anh H. về việc căn hộ đang thế chấp tại Ngân hàng hay không vì hai bên trực tiếp trao đổi với nhau, chị không rõ anh H. có biết việc này hay không, chị cũng không biết thông tin căn hộ đang thế chấp tại Ngân hàng.

Chị P. xác nhận do nhầm lẫn nên trong Hợp đồng đặt cọc các bên đã nhầm địa chỉ căn hộ T18-29-10 thành T18-29-12, các bên đều đã xác nhận căn hộ chính xác là T18-29-10.

Trong sự việc này, chị P. chỉ có vai trò là người làm chứng, chị không ký Hợp đồng môi giới hay Hợp đồng tư vấn khác với cả hai bên, không nhận thù lao từ bên bán hay bên mua nhà vì chị chỉ giúp chị H. tìm người mua nhà. Số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng anh D. đang cầm toàn bộ. Chị P. từ chối không yêu cầu Tòa án giải quyết bất cứ quyền lợi, nghĩa vụ gì. Chị đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt chị.

4. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập tài liệu, chứng cứ:

Ngày 30/11/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội thuộc Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cung cấp các tài liệu, chứng cứ liên quan đến quá trình quản lý, sử dụng và biến động căn hộ số 2910, Nhà T18, Khu đô thị T, phường M., quận H., Thành phố Hà Nội như sau:

- Ngày 03/4/2017, Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CG 666911 đối với căn hộ T18-29-10 khu đô thị T. cho bà Lê Thị Thanh X., sinh năm 1980; Địa chỉ thường trú: Tổ 3, phường L., quận H., Hà Nội.

- Ngày 25/4/2017, tại Hợp đồng mua bán căn hộ nhà chung cư lập tại Văn phòng Công chứng N., bà Lê Thị Thanh X. bán căn hộ nói trên cho vợ chồng ông Phạm Ngọc T., bà Đinh Thị M. (là bố mẹ đẻ anh Phạm Ngọc D).

- Sau khi làm thủ tục sang tên, ngày 08/5/2017, Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội đã xác nhận việc chuyển nhượng căn hộ nói trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo yêu cầu của ông Hoàng Văn C., Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng đã lấy lời khai của chị Hoàng Bích V. (sinh năm 1984, địa chỉ: 466 phố

B., quận H., Hà Nội – là con gái ông Hoàng Văn C.), chị V. xác nhận việc hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc, quá trình chị tham gia trao đổi với anh D. về việc giải chấp căn hộ tại Ngân hàng Techcombank và việc các bên không thỏa thuận được về việc mua bán căn hộ như các bên đương sự đã trình bày.

Theo yêu cầu của Bị đơn, Tòa án đã báo Nguyên đơn anh Đào Thế H. đến để đối chất, triệu tập bà X., anh Nguyễn Quốc K., anh Lê Mạnh H. đến cung cấp lời khai nhưng anh H., bà X., anh K. và anh H. đã không đến Tòa án làm việc. Anh H. có đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, anh đã ủy quyền việc tham gia giải quyết vụ án cho ông Hoàng Văn C.

5. Tại phiên tòa:

Tại phiên tòa ngày 26/7/2018:

Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Hoàng Văn C. vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc tại Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc anh D. trả lại anh H. 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 30.000.000 đồng do anh D. là người vi phạm cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Ngày 12/4/2017, theo thỏa thuận đặt cọc trong Hợp đồng thì các bên đã giao nhận 30.000.000 đồng cho nhau.

Bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn có lời khai: Anh D. xác nhận quá trình các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc về chủ thể, mục đích, nội dung thỏa thuận như phía Nguyên đơn đã trình bày, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn do yêu cầu đó không có căn cứ và giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình làm việc tại Tòa án. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn ông Lê Hồng Q. yêu cầu Tòa án triệu tập anh Đào Thế H. đến để đối chất, triệu tập người làm chứng là chị H. và làm rõ vai trò của chị H. trong vụ án do anh D. bán căn hộ trên cho chị Hà (tên thường gọi là Thìn), chị H. không mua nữa nên giới thiệu anh H. đến mua nhà của anh D., giao dịch này do chị H. giới thiệu nên ngày 12/4/2017 anh H. giao số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng cho chị H. chứ không giao cho anh. Tại phiên tòa anh D. không cung cấp được thông tin về chị H., không cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu, chứng cứ.

Ngày 17/8/2018, anh D. xuất trình Hợp đồng đặt cọc số T18-2910/HĐĐC-2017 ngày 12/3/2017, theo đó bà Nguyễn Thị T. đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà Lê Thị Thanh X. – do anh Phạm Ngọc D. đại diện - nhằm bảo đảm cho việc bà X. bán cho bà T. căn hộ nói trên, cam kết ngày 10/4/2017 các bên sẽ tiến hành việc mua bán nhà.

Tại phiên tòa ngày 24/8/2018:

Ông Hoàng Văn C. trình bày: anh H. biết bà X. đã bán căn hộ cho anh D. là do anh trao đổi thông tin giữa những cư dân trong khu nhà, khi đặt cọc mua căn hộ anh H. không yêu cầu anh D. cho xem giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và các giấy tờ mua bán nhà từ bà X. sang anh D. và cũng không được anh D. cho xem, do tin tưởng nên gia đình anh H. quyết định đặt cọc mua căn hộ. Hội đồng xét xử đã giải thích cho ông C. về các quy định của pháp luật về các điều kiện về chủ thể và nhà ở tham gia giao dịch mua bán nhà ở, ông C. xác nhận Hợp đồng đặt cọc không có giá trị pháp lý, Hợp đồng này vô hiệu do chủ thể tham gia ký kết Hợp đồng là anh D. chưa phải là chủ sở hữu căn hộ, anh H. biết nhưng do tin tưởng nên vẫn đồng ý đặt cọc mua nhà, nhưng không yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn anh Phạm Ngọc D xác nhận các Hợp đồng, giấy tờ mua bán căn hộ giữa bà X., anh K., anh H. và anh D. là chưa đúng quy định của pháp luật về công chứng; việc mua bán căn hộ đang được thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay tín dụng mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng theo quy định của Hợp đồng thế chấp là không đúng quy định của pháp luật, nhưng do hiểu biết pháp luật không đầy đủ nên anh vẫn tiến hành mua bán căn hộ. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác với các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng phát biểu ý kiến:

Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng thụ lý vụ án và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo quy định của các điều 118, 119, 122 của Luật Nhà ở, anh D. chưa đủ điều kiện ký kết Hợp đồng đặt cọc để mua bán căn hộ T18-29-10. Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng thì căn hộ đang thế chấp tại Ngân hàng Techcombank và theo quy định của Điều 320 Bộ luật dân sự và tại tiết g điểm 6.2.1 khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp số 57412/HĐTC-BDS/TCB-BIZ ngày 07/01/2014, các bên giao dịch mua bán căn hộ khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng là không đúng với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng này không có giá trị pháp luật ngay từ thời điểm ký kết Hợp đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc anh D. hoàn trả 30.000.000 đồng cho anh H. và tuyên các bên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Nguyên đơn Anh Đào Thế H. khởi kiện về việc Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc với bị đơn là anh Phạm Ngọc D, đây là quan hệ tranh chấp về dân sự. Anh D. hiện cư trú tại địa chỉ Tòa T3 tầng 11, căn hộ 06, KĐT T., 458 phố N., phường V., quận H., Thành phố Hà Nội. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng.

[2]. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị P. đã có đầy đủ lời khai tại Tòa án, đã được tổng đạt trực tiếp các Văn bản tố tụng của Tòa án. Việc tổng đạt các văn bản tố tụng là hợp lệ theo quy định tại khoản 2 Điều 177 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị P. từ chối không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền và nghĩa vụ của mình, đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc tại Tòa án và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt chị, do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị P. theo quy định tại khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung vụ án: Nguyên đơn anh Đào Thế H. yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Ngọc D phải trả lại cho anh H. 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và buộc anh D. phải thanh toán cho anh H. 30.000.000 đồng tiền phạt cọc do anh D. là người đã vi phạm những điều khoản đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất trình bày: Ngày 12/4/2017, anh Đào Thế H. và anh Phạm Ngọc D thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung anh H. đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng nhằm đảm bảo cho việc mua bán căn hộ T18-29-10 khu đô thị T, Thành phố Hà Nội. Giá bán căn hộ là 2.480.000.000 đồng, các bên thỏa thuận ngày 18/4/2017 sẽ thanh toán toàn bộ tiền và làm thủ tục mua bán căn hộ.

[5]. Về việc *giao nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng trên thực tế*: Bị đơn anh D. cho rằng ngày 12/4/2017, anh H. không giao số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng cho anh mà giao cho chị Nguyễn Thị T. (tên thường gọi là H.). Xét thấy, các bên không có Giấy biên nhận tiền đặt cọc nhưng Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc là Bên bán nhận tiền đặt cọc của Bên mua, tại bản tự khai ngày 15/8/2017 của Bị đơn, Biên bản hòa giải ngày 18/9/2017, anh D. đã xác nhận ngày 12/4/2017 anh đã nhận số tiền đặt cọc của anh H.. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị P. đã có lời khai vào ngày 12/4/2017, sau

khi thỏa thuận xong, hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cho nhau. Nên có căn cứ để xác định ngày 12/4/2017 anh D. đã nhận số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng của anh H..

[6]. *Về hiệu lực của Hợp đồng*: Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cho thấy Bị đơn anh Phạm Ngọc D chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ T18-29-10, anh D. không được ủy quyền bán căn hộ. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, căn hộ nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Techcombank theo Hợp đồng thế chấp số 57412/HĐTC-BDS/TCB-BIZ ngày 07/01/2014 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng, việc mua bán căn hộ này là không đúng với quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định tại tiết g điểm 6.2.1 Điều 6 của Hợp đồng thế chấp. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014; khoản 8 Điều 320 và khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì Hợp đồng đặt cọc giữa anh Đào Thế H. và anh Phạm Ngọc D không có hiệu lực pháp luật do không đúng chủ thể ký kết, đối tượng của Hợp đồng không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2017 giữa anh Đào Thế H. và anh Phạm Ngọc D vô hiệu. Căn cứ khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, anh D. phải hoàn trả lại cho anh H. số tiền 30.000.000 đồng.

[7]. Ngoài ra, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đoàn Thị P. xác nhận chị chỉ giới thiệu cho các bên mua bán nhà, chị không nhận thù lao, chi phí gì từ nguyên đơn và bị đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ của mình. Hai bên nguyên đơn và bị đơn cũng xác nhận do giao dịch mua bán nhà không thành nên không thanh toán bất cứ chi phí gì cho chị P.. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử không xem xét đến quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc của chị Đoàn Thị P..

[8]. *Về yêu cầu phạt cọc của Nguyên đơn*: Do Hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi ký kết Hợp đồng, Nguyên đơn anh Đào Thế H. đã biết trước được căn hộ không phải thuộc sở hữu hợp pháp của anh D. nhưng vẫn đồng ý thỏa thuận đặt cọc để mua nhà. Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn ông Hoàng Văn C. xác nhận đã biết Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Vậy hai bên đều có lỗi trong việc Hợp đồng vô hiệu, các bên không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nên xét thấy có căn cứ không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Nguyên đơn.

[9]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hai Bà Trưng tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[10]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc phạt cọc 30.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận nên Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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; khoản 1 Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 272; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 117; Điều 122; khoản 1, 2 Điều 131; khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 1 Điều 118; điểm a khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014;

- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2017 giữa anh Đào Thế H. và anh Phạm Ngọc D vô hiệu.

Anh Phạm Ngọc D phải trả lại cho anh Đào Thế H. số tiền 30.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

2. Bác yêu cầu của anh Đào Thế H. về việc phạt cọc 30.000.000 đồng đối với anh Phạm Ngọc D.

3. Về án phí: Anh Đào Thế H. phải chịu 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 1.500.000 đồng tạm ứng án phí anh đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002790 ngày 15/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hai Bà Trưng, anh H. đã nộp đủ án phí. Anh Phạm Ngọc D phải chịu 1.500.000 (Một triệu năm trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND quận Hai Bà Trưng;
- Chi cục THADS quận Hai Bà Trưng;
- Lưu.

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

Phạm Thị Thanh Phương