

Bản án số: 113/2019/DS-ST
Ngày: 08 - 5 - 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 Dương Thúy Quỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Quý
2. Bà Phan Thị Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Quang là 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

Trong các ngày 03 và 08 tháng 5 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: 406/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 28/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần T; Địa chỉ: phường T, Quận A, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lâm Bảo Q; Địa chỉ: phường H, Quận A, Thành phố H; Là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/1/2017)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu H (chết tháng 10/2018)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn:

- 1/ Bà Lê Thị Thanh L
- 2/ Ông Nguyễn Trung H1
- 3/ Bà Nguyễn Phương T1

Cùng địa chỉ: phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Thanh L; Địa chỉ: phường T, Quận A, Thành phố H

(Ông Q và ông H1 có mặt; bà L và bà T1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 06/11/2017, ngày 21/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Bảo Q là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 17/12/2016, ông Trần T và ông Nguyễn Hữu H ký hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở đối với nhà đất tại số 104 Đường 154, Tổ 5, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng. Cụ thể: đặt cọc 200.000.000 đồng, trước tết nguyên đán năm 2017 giao 1.000.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng hẹn ra giêng năm 2017 sẽ giao đủ và ông H sẽ xác minh đi làm sổ hồng, ra công chứng sang tên cho ông T. Ngay khi ký hợp đồng, ông H đã nhận đủ 200.000.000 đồng

Do nhà đất chưa có Giấy chứng nhận nên phải nhờ dịch vụ pháp lý để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận với giá 80.000.000 đồng, ông T đã tạm ứng chi phí dịch vụ là 40.000.000 đồng.

Ngày 23/12/2016, ông H đến nhà và đề nghị ứng thêm 50.000.000 đồng. Tổng cộng ông H nhận từ ông T là 250.000.000 đồng tiền cọc.

Một thời gian sau, ông H đến xin không tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị trả lại số tiền đã nhận, bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận và chi phí dịch vụ cho ông T. Ông T không đồng ý, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông sẽ trả thêm 200.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý. Từ đó, ông H tránh mặt ông T và có đem trả trước cho ông T 250.000.000 đồng, còn tiền dịch vụ và tiền bồi thường thì không thấy nhắc tới.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 17/12/2016 giữa ông Nguyễn Hữu H và ông Trần T.

2/ Buộc ông Nguyễn Hữu H phải trả cho ông Trần T tổng cộng 290.000.000 đồng, bao gồm: tiền phạt cọc 250.000.000 đồng và tiền làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 40.000.000 đồng.

Ngày 07/3/2018, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu ông H trả tiền chi phí dịch vụ làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận 40.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 24/5/2018, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 17/12/2016.

Nguyên đơn xác định chỉ còn yêu cầu ông H phải bồi thường số tiền cọc 250.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Hữu H trình bày: Ông xác nhận có ký hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở đúng như nội dung đại diện nguyên đơn đã trình bày. Ông đã nhận tổng cộng là

250.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 17/12/2016 và ngày 23/12/2016 và đã trả lại đủ cho ông T vào ngày 05/4/2017. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tháng 10/2018, bị đơn ông Nguyễn Hữu H chết.

Tại bản tự khai ngày 15/01/2019, người kế thừa người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Hữu H là ông Nguyễn Trung H1, bà Nguyễn Phương T1 trình bày: Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm có: bố Nguyễn Hữu H2 (chết năm 2005), mẹ Phạm Minh L1 (chết năm 2013), vợ Lê Thị Thanh L, con Nguyễn Trung H1 và con Nguyễn Phương T1. Nhà và đất tại số 104 Đường 154, Tổ 5, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc mua bán giữa ông H và ông T thì ông H1 bà T1 không biết nhưng nay ông bà cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì sau đó gia đình đã trả lại đủ tiền cho ông T và ông T cũng cam kết không tranh chấp gì nữa với gia đình vào ngày 05/4/2017.

Tại bản tự khai ngày 12/01/2018, ngày 15/01/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời cũng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Lê Thị Thanh L trình bày: bà là vợ của ông Nguyễn Hữu H. Nhà đất tại số 104 Đường 154, Tổ 5, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của bà và ông H. Khi ông H ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 17/12/2016 với ông T thì bà không biết. Khi bà biết thì bà và ông H đã làm việc với ông T để hoàn trả lại tiền, ông T cũng đã đồng ý, đồng thời cam kết không tranh chấp với gia đình vào ngày 05/4/2017. Nay ông T khởi kiện yêu cầu số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng bà không đồng ý.

Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm có: bố Nguyễn Hữu H2 (chết năm 2005), mẹ Phạm Minh L1 (chết năm 2013), vợ Lê Thị Thanh L, con Nguyễn Trung H1 và con Nguyễn Phương T1.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn xác định: nguyên đơn xác định rút yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền chi phí dịch vụ pháp lý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận 40.000.000 đồng, rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở ngày 17/12/2016. Xác định nguyên đơn chỉ yêu cầu buộc ông H phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng do ông H vi phạm hợp đồng ngày 17/12/2016 dù bị đơn không viết cam kết cụ thể. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Nguyễn Trung H1 trình bày: Ông T đã nhận lại đủ 250.000.000 đồng tiền cọc, đồng thời đã viết giấy cam kết đã hoàn trả các giấy tờ liên quan đến nhà đất cho gia đình và không tranh chấp với gia đình vào ngày 05/4/2018. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trừ việc Tòa án vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện, ông T khởi kiện tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 17/12/2016 với ông H nên Tòa án đã thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu ông H trả số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng nói trên nên Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Hữu H 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 quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

* Về thủ tục tố tụng: Tại bản tự khai ngày 24/01/2018 ông Lâm Bảo Q là đại diện theo ủy quyền của ông Trần T xác định ông T có chung sống như vợ chồng với bà Đỗ Thị Kim T2 nhưng không đăng ký kết hôn và số tiền 250.000.000 đồng ông T giao cho ông H là tiền riêng của ông H không liên quan gì đến bà T2. Tại bản tự khai ngày 24/01/2018, bà Đỗ Thị Kim T2 xác nhận số tiền trên là tiền riêng của ông T, bà không có liên quan gì. Do đó, Tòa án không triệu tập bà Đỗ Thị Kim T2 tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hữu H chết tháng 10/2018. Tại văn bản số 343/UBND ngày 24/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và tại các bản tự khai cùng ngày 15/01/2019 của bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Trung H1, bà Nguyễn Phương T1 đều xác định: hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Hữu H gồm: bố Nguyễn Hữu H2 (chết năm 2005), mẹ Phạm Minh L1 (chết năm 2013), vợ Lê Thị Thanh L, con Nguyễn Trung H1 và con Nguyễn Phương T1. Do đó, có đủ cơ sở để xác định những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hữu H gồm: bà Lê Thị Thanh L, ông Nguyễn Trung H1 và bà Nguyễn Phương T1. Việc tòa án triệu tập các đương sự trên tham gia tố tụng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Lê Thị Thanh L và bà Nguyễn Phương T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L, bà T1.

*** Về nội dung vụ án:**

[1] Ngày 07/3/2018, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Không yêu cầu ông H bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận 40.000.000 đồng, tại bản tự khai ngày 24/5/2018, nguyên đơn cũng xin rút yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 17/12/2016 được ký giữa ông T, ông H, đồng thời, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cũng xác định nguyên đơn rút các yêu cầu trên. Xét, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp với quy định của pháp luật, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này của nguyên đơn.

[2] Xét yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu H phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 17/12/2017, Biên nhận tiền ngày 23/12/2016 và lời khai của các đương sự thì có đủ cơ sở để xác định việc ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà ở và đất ở tại số 104 Đường 154, Tổ 5, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông H và ông T là có thật và tự nguyện. Các bên thỏa thuận: giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng, trong đó: đặt cọc 200.000.000 đồng, trước tết nguyên đán năm 2017 giao 1.000.000.000 đồng, còn lại 600.000.000 đồng hẹn ra giêng 2017 sẽ giao đủ. Ông H sẽ xác minh đi làm sổ hồng, ra công chứng sang tên cho ông T. Thực tế, ông H đã nhận tổng cộng là 250.000.000 đồng tiền cọc vào các ngày 17/12/2016 và ngày 23/12/2016.

Xét, ông T cho rằng ông H hứa bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận và vì tình cảm bạn bè, ông đồng ý nhận lại tiền cọc trước vào ngày 05/4/2017. Do tin tưởng nên không lập văn bản về thỏa thuận này, sau đó ông H không trả tiền như đã hứa nên ông khởi kiện. Ông H xác định trước đó có hứa trả lại gấp đôi số tiền cọc nhưng ông T không đồng ý, sau này ông T tự liên hệ, đưa ra yêu cầu chỉ nhận lại tiền cọc, không yêu cầu bồi thường hay phạt cọc gì khác. Gia đình đã thu xếp để trả tiền cọc cho ông T vào ngày 05/4/2017. Do tin tưởng nên không ghi nhận thỏa thuận này vào văn bản. Xét, đây chỉ là lời trình bày của các đương sự, không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

Xét, Biên nhận tiền ngày 05/4/2017 do ông T viết đã ghi: “...*Có nhận lại của ông H v/v Mua Bán nhà giữa tôi và ông H không thành tôi lấy lại tiền cọc 250.000.000đ*”; Giấy cam đoan cùng ngày 05/4/2017 do ông T viết có nội dung: “*Cam đoan đã trả lại giấy tờ Hợp đồng mua bán nhà và tất cả giấy tờ liên quan đến căn nhà số 104B Đường 154, khu phố 3, Tân phú, Q.9, TP.HCM tôi cam đoan sẽ không còn trách nhiệm gì với ông H về căn nhà trên*” và tại bản tự khai ngày 24/5/2018, ông T cũng viết: “...*Tôi xin rút yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán*

nhà ở đất ở ngày 17/12/2016 giữa tôi và ông H vì hợp đồng đã chấm dứt do 2 bên không tiếp tục nữa...”

Từ các tài liệu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy, do không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa nên các bên đã tự nguyện thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng, đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, đồng thời giữa các bên cũng không có thỏa thuận gì khác. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không bị ai ép buộc nên nay ông T khởi kiện yêu cầu buộc ông H phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 6 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 250.000.000 đồng x 5% = 12.500.000 đồng.

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 147, khoản 4 Điều 68, khoản 1 Điều 74, khoản 1 Điều 227, điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 6 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu H bồi thường chi phí dịch vụ pháp lý làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận 40.000.000 đồng, yêu cầu Hủy hợp đồng mua bán nhà ở và đất ở ngày 17/12/2016 của nguyên đơn ông Trần T.

2. Không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Hữu H trả số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng của nguyên đơn ông Trần T.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng, ông Trần T chịu nhưng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.550.000 (bảy triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng, theo Biên lai thu tiền số 0003682 ngày 06/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Trần T còn phải nộp 4.950.000 (Bốn triệu chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

4. Ông Trần T, ông Nguyễn Trương H1 có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà Lê Thị Thanh L, bà Nguyễn Phương T1 vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án này trong

thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.9;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.9;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Dương Thúy Quỳnh