

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Bản án số: 824/2017/DS-ST
Ngày: 26/9/2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm.

2. Bà Lê Thị Xin.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Nguyễn Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 362/2017/TLST-DS ngày 11/7/2017, về “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 408/2017/QĐXXST-DS ngày 08/9/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1983, trú tại N T, B T, thị xã D A, tỉnh B D.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà B, trú tại phường T, Quận X, Tp.H (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017) – có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông C, sinh năm 1980, trú tại 16/8M ấp Đ, xã T, huyện H, Tp.H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông D; trú tại phường T, Quận M, Tp.H (Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2017) – có mặt.

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

3.1. Bà E, sinh năm 1987, trú tại 20/12 N, B, thị xã D, tỉnh B – có đơn xin vắng mặt

3.2. Bà G, sinh năm 1980, trú tại 16/8M ấp Đ, xã T, huyện H, huyện Hóc Môn, Tp.H – có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông A, có người đại diện theo ủy quyền là bà B trình bày:

Ngày 14/4/2017, ông A ký hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông C để bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng căn nhà tọa lạc tại huyện H, diện tích 45,6m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 01 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y953906 ngày 06/4/2004 của UBND huyện Hóc Môn), giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông C phải có quyết định của huyện về việc cấp sổ nhà mang tên ông A thì ông A trả đủ số tiền 630.000.000 đồng và hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn. Sau đó, ông C gửi cho ông A bản phô tô biên nhận hồ sơ xin cấp sổ nhà, quyết định cấp sổ nhà năm 2014 đứng tên ông C và yêu cầu ông A trả tiền nhưng ông A không đồng ý do không đúng thỏa thuận đã ký giữa hai bên. Đến nay, đã quá thời hạn 45 ngày như thỏa thuận nhưng ông C không cung cấp được quyết định cấp sổ nhà của huyện đứng tên ông A nên ông A khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký và yêu cầu cá nhân ông C phải trả lại số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng, kèm tiền lãi theo quy định của nhà nước. Mọi vấn đề liên quan đến tranh chấp do ông A quyết định, tự chịu trách nhiệm, vợ của ông A là Vũ Hoàng Mỹ Linh không liên quan đến tranh chấp này.

Tại bản tự khai ngày 08/8/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông C, có đại diện theo ủy quyền là ông D trình bày:

Việc ký hợp đồng đặt cọc, giá tiền, nhận tiền cọc đúng như phía nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, các bên thống nhất hẹn 45 ngày sau ông A phải trả đủ số tiền 630.000.000 đồng còn lại thì hai bên ra chứng thực vi bằng về việc chuyển nhượng căn nhà tọa lạc tại huyện H, diện tích 45,6m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 01 của ông C cho ông A tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn. Để thực hiện hợp đồng, ông C đã nộp hồ sơ xin cấp sổ nhà đứng tên ông A, hồ sơ đã có biên nhận của Cơ quan có thẩm quyền nhưng ông A không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông C đã xin dừng việc cấp sổ nhà mang tên ông A. Ông A không thực hiện đúng cam kết tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc là phải trả cho ông C số tiền 630.000.000 đồng sau 45 ngày nên ông A là người vi phạm hợp đồng và bị mất tiền cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, ông C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A, đề nghị tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A. Ông C xác định đây là tranh chấp của cá nhân giữa ông C, không liên quan đến vợ là bà G.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 28/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E trình bày: Bà E là vợ của ông A. Bà thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông A, yêu cầu ông C trả lại cho ông A số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Bà không có ý kiến, không có yêu cầu gì khác, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cam kết không thắc mắc, khiếu nại.

Tại bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 10/8/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G trình bày: Bà là vợ của ông C. Căn nhà ông C bán giấy tờ tay cho ông A là tài sản riêng của ông C, bà không dính dáng gì ở căn nhà này nên

việc mua hay bán là quyền của ông C. Hiện tại bà đang phải điều trị bệnh không biết khi nào khỏi nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cam kết không thắc mắc, khiếu nại.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên và yêu cầu ông C trả lại tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng do ông C là bên vi phạm hợp đồng, khiến cho hợp đồng không thể thực hiện được, không yêu cầu tính tiền lãi.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng phía nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng và bị mất tiền cọc.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn: Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về việc giải quyết vụ án: Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông C chưa phải là chủ sở hữu phần diện tích đất 45,6m²(TCH), tọa lạc tại huyện H. Do đó, hợp đồng đặt cọc này vi phạm điều cấm của luật nên bị vô hiệu và các bên có lỗi ngang nhau. Đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa ông A và ông C do vô hiệu, các bên giao lại cho nhau những gì đã nhận.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc đã nhận để bảo đảm cho việc mua bán nhà; Bị đơn cư trú tại huyện Hóc Môn. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Các đương sự đã được nghe công bố và được tiếp cận, công khai toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; không có đương sự nào bổ sung hoặc yêu cầu thu thập thêm tài liệu, chứng cứ khác hoặc yêu cầu triệu tập đương sự khác.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà E và bà G có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Xét sự vắng mặt của bà E và bà G không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bà E và bà G theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc; Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập, không có yêu cầu gì. Do đó trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2017 và sự thừa nhận của hai bên, xác định nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn khoản tiền là 100.000.000 đồng để bảo đảm việc chuyển nhượng căn nhà diện tích 45,6m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 01 (TCH), tọa lạc tại huyện H. Thỏa thuận này phù hợp với các quy định tại Điều 116 và khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, đây là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2017 và sự thừa nhận của các bên tại phiên tòa, có căn cứ xác định để tiếp tục hợp đồng đặt cọc, thanh toán khoản tiền 630.000.000 đồng còn lại và tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà tại Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn thì bị đơn phải chuyển sổ nhà cho căn nhà nêu trên mang tên nguyên đơn do UBND huyện cấp, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 14/4/2017. Như vậy, đây là giao dịch dân sự có điều kiện quy định tại Điều 120 của Bộ luật dân sự năm 2015. Phía bị đơn cung cấp biên nhận hồ sơ có mã số 2017150001899/NB-VP ngày 30/5/2017, của Văn phòng HĐND và UBND huyện Hóc Môn – Tổ tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ hành chính, về việc cấp giấy chứng nhận sổ nhà cho ông A nhưng cho rằng do phía nguyên đơn không có thiện chí tiếp tục mua nhà nên đã xin tạm dừng hồ sơ; Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có liên quan đến nội dung trình bày. Phía nguyên đơn cho rằng bị đơn có nộp hồ sơ xin cấp sổ nhà mang tên nguyên đơn nhưng hồ sơ không được giải quyết và bị trả lại, nội dung trình bày này là phù hợp với nội dung trả lời xác minh tại công văn số 1675/QLĐT ngày 08/9/2017 của Phòng quản lý đô thị huyện Hóc Môn, với nội dung cụ thể là: "...Khoảng thời gian từ ngày 14/4/2017 đến nay, Phòng Quản lý đô thị không tham mưu cấp chứng nhận sổ nhà nào mang tên Hà Quang Trung.

Như vậy, bị đơn ông C không cung cấp được văn bản của UBND huyện Hóc Môn về việc cấp sổ nhà cho căn nhà diện tích 45,6m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 01 (TCH), tọa lạc tại huyện H đứng tên ông A trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 14/4/2017 như thỏa thuận tại hợp đồng. Trong khi đó, đây lại là điều kiện quyết định để các bên tiếp tục thực hiện các thỏa thuận tiếp theo tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, xác định bị đơn ông C đã không thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết tại hợp đồng mà không phải do sự kiện bất khả kháng, không do lỗi của nguyên đơn nên bị đơn ông C là bên vi phạm nghĩa vụ khiến thỏa thuận của các bên tại hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, theo quy định tại Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Về yêu cầu thanh toán tiền lãi theo quy định đối với số tiền 100.000.000 đồng kể từ tháng 6/2017: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu này. Xét việc rút yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7]: Về vấn đề bồi thường: Do các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự xác định chỉ tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng căn nhà diện tích 45,6m², thuộc thửa 1136, tờ bản đồ số 01 (TCH), tọa lạc tại huyện H, không phải tranh chấp hợp đồng mua bán nhà. Đồng thời, đây là giao dịch dân sự có điều kiện như đã phân tích tại mục [5]. Do đó, Hội đồng xét xử chưa xem xét đến tính hợp pháp về quyền sở hữu của ông C đối với căn nhà này.

[9] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà E thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận như đã phân tích ở các mục nêu trên.

[10] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà G không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 227; Điều 147; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 120, 328 và 351 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A:

Hủy hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất) được ký ngày 14 tháng 4 năm 2017, giữa ông C và ông A.

Buộc ông C phải trả lại cho ông A khoản tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (bằng chữ: một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả 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 năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính tiền lãi theo quy định của số tiền 100.000.000 đồng do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông C phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 5.000.000 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Ông A được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030214 ngày 11/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự .

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- THA DS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

Phạm Văn Huy