

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN TÂN PHÚ**

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

Bản án số: 466/2016/DS-ST

Ngày : 15/11/2016

V/v : “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN PHÚ, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Đoàn Thị Cẩm Nhung

2/ Ông Trần Công Trung

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh -

Cán bộ Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú: Ông Nguyễn Đức Thịnh – kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 11 năm 2016 tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh để xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 437/2012/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2012 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2016/QĐST-XX-DS ngày 05 tháng 10 năm 2016 và quyết định hoãn phiên tòa số 224/QĐST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2016 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà DFGDSHFGH – sinh năm 1954

Địa chỉ : 69 BFGBVFB, phường HFGH, quận HFGH, Tp.FGHFH

- Bị đơn: Bà GFHFGHGJ – sinh năm 1953

Địa chỉ : 87 HFGH, phường HGFH, quận HFG, Tp.HHGFH

(Tại phiên tòa, bà HGF – có mặt; bà HF – vắng mặt)

NHẬN THẤY

Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 12 năm 2012 và các chứng cứ có trong hồ sơ nguyên đơn bà DFGDSHFGH trình bày: Do gần nhà, bà biết được bà GFHFGHGJ đang cần sang nhượng căn nhà số 87 HFGHF, phường HGFH, quận HFGFH, Tp.HCM nên bà đã cùng bà Đông ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà vào ngày 23/9/2012. Do tin tưởng bà Đông, lại là người cùng xóm nên bà không yêu cầu bà Đông ra công chứng để ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, trong hợp đồng khi lập có người làm chứng là ông Bùi Minh Nghĩa. Khi ký kết hợp đồng, bà Đông có trình cho bà xem bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6248/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 11/8/2003 cho ông HFGH và bà

GHHDHG, phần thay đổi cơ sở pháp lý do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú xác nhận đã mua bán cho bà GFHFGHGJ – sinh năm 1953 theo hợp đồng số 023260/HĐ-MBN. Bà Đông trình bày với bà đây là tài sản riêng của bà Đông nên chỉ có bà Đông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Nội dung hợp đồng : các bên thống nhất giá trị căn nhà để sang nhượng là 4.430.000.000 (bốn tỷ bốn trăm ba mươi triệu) đồng; phương thức thanh toán làm hai đợt: đợt 1 là sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì bà phải đặt cọc trước số tiền 530.000.000 (năm trăm ba mươi triệu) đồng, đợt 2 là sau khi bà Đông hoàn tất thủ tục sang nhượng căn nhà, bà cùng bà Đông ra phòng công chứng ký kết thì bà sẽ thanh toán số tiền 3.900.000.000 (ba tỷ chín trăm triệu) đồng. Thời hạn hoàn tất hợp đồng là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên, bà Đông đã không thực hiện hợp đồng theo đúng cam kết.

Ngày 20/12/2012, bà đã nộp đơn khởi kiện bà GFHFGHGJ tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Do trốn tránh trách nhiệm nên bà Đông liên tục thay đổi nơi cư trú gây khó khăn cho việc khởi kiện của bà. Bà có yêu cầu như sau :

- Yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012

- Bà GFHFGHGJ phải thanh toán cho bà Thu số tiền đã đặt cọc vào ngày 23/9/2012 là 530.000.000 (năm trăm ba mươi triệu) đồng

- Bà GFHFGHGJ phải bồi thường cho bà Thu vì đã không thực hiện cam kết theo hợp đồng tại Điều 3 của hợp đồng. Số tiền bồi thường là 530.000.000 (năm trăm ba mươi triệu) đồng

Tổng cộng số tiền bà GFHFGHGJ phải thanh toán cho bà là 1.060.000.000 (một tỷ không trăm sáu mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, vào năm 2015 (bà Thu không nhớ chính xác ngày tháng) thì bà Đông có gặp bà yêu cầu bà dừng lại việc khởi kiện bà Đông tại tòa án và trả cho bà số tiền là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Vì vậy số tiền bà yêu cầu bà Đông phải trả cho bà tổng cộng là 1.020.000.000 (một tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng, phương thức thanh toán là một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà GFHFGHGJ theo đúng quy định pháp luật nhưng bà GFHFGHGJ vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay: nguyên đơn bà DFGDSHFGH giữ nguyên yêu cầu như trên. Bà GFHFGHGJ vắng mặt.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến :

Việc Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, đúng quan hệ tranh chấp và về thu thập chứng cứ, xác định đúng tư cách đương sự. Việc tham gia hỏi tại phiên tòa của Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 243 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên còn vi phạm thời hạn xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng vi phạm này không ảnh hưởng đến đường lối xử lý vụ án, kiến nghị khắc phục vi phạm

Căn cứ Điều 388, 422 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

XÉT THẤY

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

* Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện của bà DFGDSHFGH cùng tài liệu, chứng cứ nộp kèm đơn khởi kiện thể hiện: do bà GFHFGHGJ không thực hiện đúng theo hợp đồng đã cam kết nên ngày 20/12/2012 bà Thu nộp đơn khởi kiện bà Đông tại Tòa án. Ngày 28/12/2012, Tòa án nhân dân quận Tân Phú thụ lý vụ án có số thụ lý 437/2012 xác định đây là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà là không chính xác. Tại đơn khởi kiện, bà Thu yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012 và buộc bà Đông phải bồi thường vì đã không thực hiện cam kết theo hợp đồng tại Điều 3 của hợp đồng cùng với tài liệu, chứng cứ là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012. Từ đó, có cơ sở xác định đây là giao dịch dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngày 20/12/2012, bà DFGDSHFGH đã nộp đơn khởi kiện bà GFHFGHGJ tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú. Do trốn tránh trách nhiệm nên bà Đông liên tục thay đổi nơi cư trú gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án vì Tòa án phải thực hiện việc ủy thác, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà GFHFGHGJ tại nhiều nơi cư ngụ khác nhau. Ngày 26/10/2015, do thẩm phán đang giải quyết vụ án chuyển công tác nên Chánh án quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng. Tại các bản tự khai ngày 06/01/2016, ngày 19/5/2016 bà Thu luôn xác nhận tại địa chỉ 87 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Tp.HCM bà Đông có cư ngụ nhưng thường đóng cửa không tiếp bất cứ ai vì khi đi tập thể dục ngang qua nhà, bà Thu vô tình có gặp bà Đông nhiều lần nhưng bà Đông cứ lần tránh. Công an phường Tân Thành, quận Tân Phú có xác nhận tại phiếu yêu cầu xác minh ngày 19/5/2016 như sau : “... bà GFHFGHGJ có tạm trú tại địa chỉ 87 Trần Hưng Đạo, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Tp.HCM nhưng thường xuyên vắng mặt nhưng có đi đi về về tại địa chỉ trên ...”. Do đương sự có cư ngụ tại quận Tân Phú, 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 năm 2015, thời hiệu khởi kiện theo đúng quy định tại Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004 , được sửa đổi bổ sung năm 2011 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành Phố Hồ Chí Minh.

* Về tư cách tham gia tố tụng của đương sự:

Bà DFGDSHFGH là nguyên đơn, bà GFHFGHGJ là bị đơn hoàn toàn phù hợp theo đúng quy định tại Điều 68 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm

2015. Riêng ông Bùi Minh Nghĩa – sinh năm 1980, địa chỉ 212/13A Nguyễn Văn Nguyễn, phường Tân Định, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh là người chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012 giữa bà DFGDSHFGH và bà GFHFGHGJ, việc bà Thu đưa tiền cọc cho bà Đông. Căn cứ vào Điều 77 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì phải đưa ông Bùi Minh Nghĩa vào tham gia tố tụng với vai trò là người làm chứng. Tuy nhiên, do bận công việc làm ăn, ông Nghĩa xin vắng mặt và không tham gia vào quá trình giải quyết vụ án. Bên cạnh đó, nguyên đơn bà DFGDSHFGH có ý kiến xin không đưa ông Nghĩa vào tham gia tố tụng để giảm bớt việc đi lại, ảnh hưởng tới công việc của ông Nghĩa vì ông Nghĩa đã có lời khai tại Tòa án. Từ đó, Hội đồng xét xử nhận thấy không đưa ông Bùi Minh Nghĩa vào tham gia tố tụng là có cơ sở chấp nhận.

* Về thủ tục vắng mặt bị đơn : Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà GFHFGHGJ theo đúng quy định tại Điều 179, Điều 196, Điều 208, Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhưng bà GFHFGHGJ vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà GFHFGHGJ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

* Về yêu cầu của nguyên đơn :

Tại phiên tòa hôm nay, bà DFGDSHFGH vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012, Hội đồng xét xử xét thấy đây là giao dịch dân sự có đủ các điều kiện phù hợp theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại công văn số 855/CNTP-TLT ngày 22/8/2016 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Tân Phú xác nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 6248/2003 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 11/8/2003 cho ông Nguyễn Văn On và bà Thái Thị Kim Chung, phần thay đổi cơ sở pháp lý do Ủy ban nhân dân quận Tân Phú xác nhận đã mua bán cho bà GFHFGHGJ – sinh năm 1953 theo hợp đồng mua bán số 023260/HĐ-MBN ngày 26/7/2005, hiện nay không đăng ký thế chấp tại chi nhánh quận Tân Phú. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng là đủ điều kiện về tham gia giao dịch theo Điều 118, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014. Tuy nhiên hợp đồng vi phạm về hình thức vì không có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân. Từ ngày 20/12/2012, bà DFGDSHFGH đã nộp đơn khởi kiện bà GFHFGHGJ tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú, bà Đông liên tục thay đổi nơi cư trú gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án vì Tòa án phải thực hiện việc ủy thác, tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà GFHFGHGJ tại nhiều nơi cư ngụ khác nhau nên khó có thể buộc các bên đương sự thực hiện quy định về hình thức của giao dịch trong một thời hạn. Bà Thu yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012, buộc bà Đông phải thanh toán cho bà Thu số tiền đã đặt cọc vào ngày 23/9/2012 là 530.000.000 (năm trăm ba mươi triệu) đồng và bồi thường cho bà Thu số tiền bồi thường là 530.000.000 (năm trăm ba mươi triệu) đồng vì đã không thực hiện cam kết theo hợp đồng tại Điều 3 của hợp đồng. Tổng cộng số tiền bà GFHFGHGJ phải thanh toán cho bà Thu là 1.060.000.000

(một tỷ không trăm sáu mươi triệu) đồng. Tuy nhiên, vào năm 2015 (bà Thu không nhớ chính xác ngày tháng) thì bà Đông có gặp bà Thu yêu cầu bà Thu dừng lại việc khởi kiện bà Đông tại tòa án và trả cho bà số tiền là 40.000.000 đồng. Vì vậy số tiền bà Thu yêu cầu bà Đông phải trả cho bà Thu tổng cộng là 1.020.000.000 (một tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng, phương thức thanh toán là một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 3 của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012, Hội đồng xét xử xét thấy nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

An phí dân sự sơ thẩm:

Bà DFGDSHFGH không phải nộp án phí.

Bà GFHFGHGJ phải nộp án phí là 42.600.000 (bốn mươi hai triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 77, Điều 179, Điều 196, Điều 208, Điều 220, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 159 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2004, được sửa đổi bổ sung năm 2011; Điều 122, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 118, Điều 119 Luật nhà ở năm 2014; Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án có hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 07 năm 2009;

- Xử : Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

+ Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 23/9/2012 ký kết giữa bà DFGDSHFGH và bà GFHFGHGJ

+ Buộc bà GFHFGHGJ phải trả cho bà DFGDSHFGH số tiền 1.020.000.000 (một tỷ không trăm hai mươi triệu) đồng.

+ Thời hạn thanh toán là một lần ngay sau khi 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 án, nếu bị đơn chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà DFGDSHFGH không phải nộp án phí. Hoàn trả cho bà DFGDSHFGH toàn bộ số tiền tạm ứng án phí là 21.900.000 (hai mươi một triệu chín trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 06248 ngày 02 tháng 01 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Bà GFHFGHGJ phải nộp án phí là 42.600.000 (bốn mươi hai triệu sáu trăm nghìn) đồng.

- Về quyền kháng cáo : Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản

sao bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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:

- Các đương sự;
- TAND Tp. HCM;
- VKSND Q.Tân Phú;
- Chi cục THADS Q.Tân Phú;
- Lưu: VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thanh Hiền