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

Bản án số: 497/2019/DS-ST
Ngày 09 tháng 4 năm 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 BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Tùng
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Bùi Thị Cẩm Vân
2. Ông Trần Hưng

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Đoàn Quốc Dũng, Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2019 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1036/2018/TLST- DS ngày 11 tháng 6 năm 2018, về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1956. (Có mặt)

Địa chỉ: A Đường B, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Bà Mai Thị Kim L - Có mặt

Địa chỉ thường trú: M đường N, Phường P, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: NLQ, sinh năm 1985 (Có mặt)

Địa chỉ: M đường N, Phường P, Quận B, Thành phố Hồ CHí Minh

- Người làm chứng: NLC (Có mặt)

Địa chỉ: K đường H, Phường L, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2018 và các lời khai của nguyên đơn bà Lê Thị C trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:

Ngày 18/4/2018, bà Mai Thị Kim L và bà có ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, trị giá hợp đồng là 3.650.000.000 đồng, số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Hai bên hẹn 30 ngày sau sẽ ký kết hợp đồng công chứng và giao số tiền 3.400.000.000 đồng. Cùng ngày, bà đã chuyển tiền chuyển cho bà L số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản số 060002923xxxx của bà L tại Ngân hàng TMCP S - Phòng giao dịch P, nhưng quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đạt cọc bà L vẫn không hợp tác ký hợp đồng công chứng về việc mua bán nhà. Qua tìm hiểu bà được biết bà L không đứng tên giấy tờ nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh mà người đứng tên là bà B, Chi nhánh Văn Phòng đăng kí đất đai

quận Bình Thạnh cập nhật cho bà NLQ ngày 30/11/2017. Hiện nay, bà NLQ đã bán nhà trên cho người khác. Bà C xác nhận đây là số tiền của riêng bà, không liên quan đến chồng bà là ông H. Bà C xác nhận bà chỉ giao dịch với bà L, bà chỉ biết một mình bà L không liên quan đến chồng bà L là ông N, tại phiên tòa hôm nay bà chỉ yêu cầu một mình bà L trả cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 170.000.000 đồng, sau khi trừ 30.000.000 đồng tiền môi giới.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Mai Thị Kim L phải trả cho bà số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng. Bà không yêu cầu tính lãi.

Thời hạn thanh toán: Bà yêu cầu trả đầy đủ làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn bà Mai Thị Kim L trình bày :

Bà xác nhận ngày 18/4/2018, bà đại diện cho con gái mình là NLQ sinh năm 1985 là chủ sở hữu căn nhà X đường Y, Phường Z, Quận B đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị C để mua bán nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung hợp đồng đặt cọc là bà Lê Thị C đặt cọc 200.000.000 đồng để mua bán căn nhà trên với thời gian hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Sau 30 ngày nếu bà C không ra công chứng thì mất cọc. Sau khoảng thời gian trên, mặc dù đã gọi và nhắn tin cho bà C nhiều lần nhưng bà vẫn không liên lạc được với bà C.

Nhận thấy, việc bà C không tiếp tục thực hiện mua bán nhà như đã cam kết nên phải chịu mất tiền cọc là đúng pháp luật nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, bà không đồng ý trả cho bà C số tiền 170.000.000 đồng.

Bà L xác nhận bà chỉ đứng tên dùm con gái là NLQ, không liên quan đến chồng bà là ông N.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ trình bày :

Bà NLQ xác nhận bà là chủ căn nhà số X đường Y, Phường Z, Quận B từ ngày 30/11/2017 đến ngày 11/6/2018. Ngày 18/4/2018, vì lý do công việc không có mặt tại nhà nên bà đã nhờ mẹ bà là bà Mai Thị Kim L thay bà ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà nêu trên với bà Lê Thị C. Nội dung hợp đồng là bà C đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để mua căn nhà trên, thời hạn hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 18/4/2018. Sau 30 ngày nếu bà C không mua sẽ mất cọc. Ngày 17,18/5/2018 trước khi hết hạn hợp đồng, bà và bà L đã nhiều lần cố gắng liên lạc với bà C bằng điện thoại nhưng vẫn không gặp được bà C và sau đó bà C vẫn không liên lạc với bà và bà L. Hiện nay, căn nhà trên bà đã bán cho người khác.

Nay bà NLQ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C về yêu cầu mẹ bà là bà L phải trả cho bà C 170.000.000 đồng. Vì khi ký hợp đồng đặt cọc bà C đã xem giấy tờ nhà và biết bà L không đứng tên trên giấy chứng nhận mà chỉ là người nhận tiền thay bà, bà C đã đồng ý mua sau đó tự ý thay đổi không tiếp tục mua bán là lỗi của bà C.

4. Tại đơn trình bày ngày 28/10/2018 ông H có đơn trình bày: Đề nghị không tham gia tố tụng vì không liên quan đến tranh chấp giữa bà C và bà L.

5. Ông N có đơn xác nhận ngày 10/10/2018 đề nghị không tham gia tố tụng vì không liên quan đến tranh chấp giữa bà C và bà L.

6. Người làm chứng : Ông NLC trình bày ông chỉ biết có việc thỏa thuận mua bán đặt cọc giữa bà L với bà C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền môi giới 30.000.000 đồng, ông không biết việc tiến hành công chứng giữa các bên như thế nào.

7. Tại phiên tòa :

- Nguyên đơn bà Lê Thị C rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà L phải thanh toán 170.000.000 đồng, bà rút lại yêu cầu 30.000.000 đồng tiền môi giới đã trả cho ông NLC.

- Bị đơn bà L, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C, không đồng ý trả 170.000.000 đồng cho bà C.

8. Phần tranh luận :

-Nguyên đơn không tham gia tranh luận

- Bị đơn không tham gia tranh luận

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ tranh luận: Bà C khi ký hợp đồng đặt cọc đã biết việc bà đứng tên giấy tờ nhà đất, bà L chỉ là người ký tên nhận tiền thay bà, việc bà C cố tình không liên lạc với bà và bà L nhằm không tiếp tục việc mua bán nhà đất trên nên không thể tiến hành công chứng mua bán. Do đó, đây là lỗi của bà C nên bà C phải chịu mất tiền cọc.

9. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia.

Về nội dung vụ án: đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Mai Thị Kim L phải thanh toán cho nguyên đơn bà C số tiền 170.000.000 đồng. Thanh tóan một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà L phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Tranh chấp giữa các bên trong vụ án là tranh chấp về Hợp đồng dân sự được qui định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại thời điểm thụ lý bị đơn bà Mai Thị Kim L có hộ khẩu tại quận Bình Thạnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của đương sự:

[2.1]. Xét yêu cầu của bà Lê Thị C yêu cầu bà Mai Thị Kim L phải thanh toán số tiền 170.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét:

- Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà (đặt cọc) ngày 18/4/2018 giữa bên bên bán là bà Mai Thị Kim L và bên mua là bà Lê Thị C đối với nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B thuộc thửa số U, tờ bản đồ số T, diện tích 41m^2 với giá: 3.600.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng hai bên đặt cọc 200.000.000 đồng. Hợp đồng có giá trị trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký.

- Căn cứ Ủy nhiệm chi số GD TTWD8BL, mã GDV 209xx ngày 18/4/2018 do bà Lê Thị C tài khoản số 060119452xxx tại ngân hàng TMCP S-Phòng giao dịch B chuyển cho bà Mai Thị Kim L số tài khoản 060029232xxx tại Ngân hàng TMCP S-Phòng giao dịch P, số tiền 200.000.000 đồng, nội dung: Khoản đặt cọc mua nhà số X đường Y, Phường Z, Quận B.

- Căn cứ lời trình bày của các đương sự tại biên bản hòa giải ngày 12/9/2018 và tại phiên tòa đã có đủ cơ sở khẳng định ngày 18/4/2018 bà L có ký hợp đồng đặt cọc với bà C về việc mua bán nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B, bà L đã nhận tiền cọc 200.000.000 đồng.

- Căn cứ Giấy chứng nhận số BM 616xxx, số vào sổ cấp GCN: CH019xx do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 04/3/2013 và cập nhật ngày 30/11/2017 cho bà NLQ và cập nhật ngày 02/7/2018 cho ông Đ thì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 bà Mai Thị Kim L không phải là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B, người đứng tên sở hữu là con gái bà NLQ nên không có quyền định đoạt đối với nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B theo quy định tại Điều 194 Bộ luật dân sự, đồng thời giữa bà L và con gái là chị NLQ không có bất kỳ sự ủy quyền hợp pháp nào từ bà NLQ cho bà L có quyền định đoạt tài sản là nhà đất số X đường Y, Phường Z, Quận B.

Do đó, việc bà L ký hợp đồng đặt cọc với bà C là không phù hợp với quy định của pháp luật nên hợp đồng này là vô hiệu theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự và hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật dân sự là hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà L đã nhận 200.000.000 đồng nên phải trả lại cho bà C 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà C chỉ yêu cầu bà L trả 170.000.000 đồng xét thấy yêu cầu này có căn cứ nên được chấp nhận.

Ngày 02/7/2018 bà NLQ đã chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Đ.

- Việc bà L trình bày vào ngày 17, 18/5/2018 trước khi hết thời hạn công chứng bà có liên lạc với bà C để liên hệ tiến hành thủ tục công chứng nhưng không liên lạc được qua điện thoại: Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ tại Tổng công ty V, Trung tâm tính cước và thanh khoản M và kết quả xác minh không thể hiện có sự liên lạc nào từ số điện thoại bà L (09089xxxxx) dùng để liên lạc với bà C (091.960xxxxx) như lời bà L trình bày.

- Việc bà NLQ trình bày bà ủy quyền cho mẹ bà là bà L ký hợp đồng đặt cọc với bà C vì ngày 18/4/2018 bà bận công việc không thể ký hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên đến nay bà NLQ không cung cấp được cho Tòa án văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật về việc ủy quyền cho bà L ký hợp đồng đặt cọc với bà C.

Do đo, việc bà L ký hợp đồng với bà C là không đúng quy định của pháp luật nên bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho bà C số tiền cọc đã nhận, bà C chỉ yêu cầu thanh toán 170.000.000 đồng.

Ghi nhận ý kiến của bà C không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên.

Ghi nhận rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà C đối với số tiền 30.000.000 đồng.

Thời hạn thanh toán: Xét yêu cầu của bà C yêu cầu bà L thanh toán trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu pháp luật là phù hợp với quy định của pháp luật nên yêu cầu này của bà C được chấp nhận.

[3.3]. Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Mai Thị Kim L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 170.000.000đồng là 8.500.000 đồng theo 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 án phí và lệ phí Tòa án;

Hoàn lại cho bà Lê Thị C số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0004710 ngày 06 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 184; Điều 203; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 117; Điều 131; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ 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 án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/4/2018 giữa bà Mai Thị Kim L và bà Lê Thị C đối với nhà đất tại số X đường Y, Phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc bị đơn bà Mai Thị Kim L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Lê Thị C số tiền 170.000.000đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

1.2. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bà C không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nêu trên.

1.3. Về thời hạn thanh toán: Bà Mai Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán dứt điểm số tiền trên cho bà Lê Thị C làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà Lê Thị C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Mai Thị Kim L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà L còn phải trả lãi cho bà C theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà C đối với số tiền 30.000.000 đồng

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị Kim L phải nộp 8.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Thị C số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0004710 ngày 06 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ…

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

Lê Thanh Tùng