

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 268/2017/ DSST

Ngày: 19/7/2017

“*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 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thúy Hòa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Phan Thanh Tùng

2. Bà Nguyễn Thị Năm

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Mai Trang, thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phan Tuyết Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án thụ lý số 149/2016/TLST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2016 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 67/2017/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2017/QĐST-DS ngày 28/6/2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà NH, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 85/54/3 đường BT, Phường N, Quận J, Thành phố H

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông C, sinh năm 1972 theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2016.

( Có mặt)

*Bị đơn:* Bà NN, sinh năm 1970

Địa chỉ: 227/46 ( số cũ 227/19A) đường L, Phường N, Quận J, Thành phố H

( Vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà NH có đại diện ông C trình bày: Ngày 12/10/2015 bà NH và bà NN đã ký thỏa thuận về việc đặt cọc, hứa mua bán và chuyển nhượng một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở có diện tích 34,7m<sup>2</sup> tại địa chỉ 227/46 đường Y, Phường N, Quận J, Thành phố H với giá 800.000.000 đồng. Phương thức thanh toán như sau: Đợt 1 đặt cọc 50.000.000 đồng; Đợt 2 thanh toán 450.000.000 đồng, bà NN sẽ thực hiện việc lập bản vẽ tách thửa và kiểm tra nội nghiệp để tiến hành thủ tục mua bán, chuyển nhượng một phần nhà đất tại phòng công chứng theo qui

định; Đợt 3 thanh toán 300.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bà NN sẽ giao nhà cho bà NH sở hữu. Bà NN là chủ sở hữu bất động sản tại địa chỉ trên đã được Ủy Ban Nhân Dân Quận J cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971225, vào sổ số CH 01697 ngày 23/02/2012. Theo bản thỏa thuận bà NH đã đặt cọc cho bà NN số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 6 tháng. Sau khi nhận tiền đặt cọc bà NN không thực hiện các cam kết về việc lập bản vẽ để tách thửa và còn đem tài sản thế chấp ở ngân hàng. Bà NH đã nhiều lần liên hệ với bà NN để giải quyết nhưng bà NN luôn né tránh không liên lạc được. Đã hết thời hạn đặt cọc nhưng bà NN không hề thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận nên bà NH mới khởi kiện yêu cầu Tòa án Nhân Dân Quận 8 hủy văn bản thỏa thuận đặt cọc và hứa mua bán và chuyển nhượng một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở lập ngày 12/10/2015 giữa bà NH và bà NN đồng thời buộc bà NN trả lại cho bà NH số tiền 100.000.000 đồng bao gồm số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền bồi thường là 50.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà NN không đến Tòa nên không thu được lời khai cũng như không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, nguyên đơn tuân thủ pháp luật không vi phạm Tố tụng. Về nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu 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 và căn cứ vào lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Xét đơn khởi kiện của bà NH thì đây là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hứa mua bán và chuyển nhượng một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và đòi lại tiền đặt cọc. Bị đơn cư trú tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo qui định của các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà NN đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn không đến để tham dự phiên tòa nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về các yêu cầu của các đương sự:

Xét văn bản thỏa thuận do bà NH và bà NN có ký ngày 12/10/2015 các bên có ký tên và điểm chỉ. Bà NN đã nhận được thông báo thụ lý nhưng không có ý kiến phản đối chứng tỏ giao dịch đặt cọc, hứa mua bán và chuyển nhượng một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại địa chỉ 227/46 (Số cũ 227/19A) đường L, Phường N, Quận J, Thành phố H giữa bà NH và bà NN là có thật. Bà NN là chủ sở hữu bất động sản tại địa chỉ trên đã được Ủy Ban Nhân Dân Quận J cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 971225, vào sổ số CH 01697

ngày 23/02/2012 nên hoàn toàn có đủ điều kiện để chuyển nhượng sở hữu tài sản cho bà NH. Không có chứng cứ thể hiện các đương sự không có năng lực hành vi dân sự hoặc tài sản không được phép giao dịch nên hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/10/2015 giữa bà NH và bà NN là hợp pháp. Theo hợp đồng thì thời hạn nhận tiền cọc chỉ là 6 tháng nên đến hết ngày 12/4/2016 các bên phải tiến hành các thủ tục mua bán nhà. Bà NN đã nhận 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng tiền đặt cọc từ bà NH nhưng đến nay vẫn không có chứng cứ nào về việc bà NN đã thực hiện các thủ tục để ra công chứng ký hợp đồng bán nhà cho bà NH. Bà NN cũng không đến Tòa án để giải quyết tranh chấp với bà NH. Như vậy chứng tỏ bà NN đã từ chối giao kết hợp đồng mua bán nhà với bà NH. Yêu cầu của bà NH về việc hủy thỏa thuận đặt cọc, hứa mua bán và chuyển nhượng một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở lập ngày 12/10/2015 giữa bà NH và bà NN là có cơ sở chấp nhận. Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 bà NN phải trả cho bà NH toàn bộ số tiền đã nhận là 50.000.000 đồng và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Tổng cộng bà NN phải trả cho bà NH số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án cần áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất trong thời gian chưa thi hành án.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Xét phía bị đơn có lỗi nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn; Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

- Các Điều 26; Điều 35 và Điều 39, Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Pháp lệnh Án phí , lệ phí Tòa án;

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà NH:

Hủy văn bản thỏa thuận đặt cọc và hứa mua bán và chuyển nhượng một phần một phần nhà ở và một phần quyền sử dụng đất ở lập ngày 12/10/2015 giữa bà NH và bà NN.

Buộc bà NN thanh toán cho bà NH số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà NH, nếu bà NN không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng bà NN còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: 5.000.000 (Năm triệu) đồng bà NN phải chịu .

Bà NH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2014/0001434 ngày 23/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

3. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THA DS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Lê Thúy Hòa**

