

Bản án số: 475/2019/DS-ST

Ngày: 26-11-2019

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 Nguyễn Thị Phương Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tâm

2. Bà Phan Thị Bé

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Thu - 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 sơ cấp.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử B Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 359/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2019/QĐST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hứa Thị Kim T, sinh năm: 1982

Địa chỉ: 44/18/4 đường 8, Kp I, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền nguyên đơn: Ông Hứa Tấn L sinh năm 1947

Bị đơn: Bà Huỳnh Ngọc H, sinh năm 1971

Địa chỉ: 15 đường 5A, tổ 8B, Khu tái định cư P, khu phố H, phường L, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

Bà Dương Kim L1, sinh năm 1972

Địa chỉ: 19 đường 9A, Khu tái định cư P, phường L, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 29/ 5/2018, ngày 12/6/2018 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Hứa Thị Kim T và đại diện ủy quyền ông Hứa Tấn L trình bày:

Ngày 04/3/2018, bà T có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất với bà Huỳnh Ngọc H mua lô đất có diện tích 36m² thuộc thửa 16 tờ bản đồ 82 phường L, Quận 9 với số tiền 605.000.000 đồng. Ngày 04/3/2018, bà T đặt cọc cho bà H số tiền 15.000.000 đồng. Đôi bên thỏa thuận đến ngày 10/4/2018 tiến hành giao tiền đợt 2. Sau đó bà T nhiều lần đến nhà bà H đề nghị được coi giấy tờ đất thì bà H không tiếp, không cung cấp đầy đủ giấy tờ. Bà Tg khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 giữa bà T với bà H, buộc bà H trả cọc 15.000.000 đồng và bồi thường cọc 15.000.000 đồng.

Bị đơn bà Huỳnh Ngọc H trình bày: Bà xác nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 bán nhà, đất diện tích 36m² thuộc thửa 16 tờ bản đồ 82 phường L, Quận 9 cho bà Hứa Thị Kim T với số tiền 605.000.000 đồng. Bà đã nhận cọc 15.000.000 đồng. Đôi bên thỏa thuận đến ngày 10/4/2018 thực hiện việc giao số tiền còn lại và thực hiện công chứng. Khi đặt cọc mua bán, bà T được coi giấy tờ đất (sổ chung). Đến ngày 10/4/2018, bà T không tiếp tục giao tiền là vi phạm hợp đồng nên bà không đồng ý với yêu cầu của bà T.

Người làm chứng bà Dương Kim L1 trình bày: Bà là người giới thiệu bà T mua nhà, đất này của bà H. Nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu, chỉ có đất là sổ chung đứng tên ông Nguyễn Văn Đ. Khi thỏa thuận mua bán, hai bên trao đổi rõ là mua bán giấy tờ tay. Bà T đã đặt cọc cho bà H số tiền 15.000.000 đồng có sự chứng kiến của bà và bà đã nhận tiền môi giới là 4.000.000 đồng.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn yêu cầu bà Huỳnh Ngọc H trả tiền cọc 15.000.000 đồng, rút yêu cầu bồi thường cọc 15.000.000 đồng.

Bị đơn bà H trình bày: Bà mua bán phần nhà đất trên đều bằng giấy tay của bà Phạm Thị Kim P và được bà P giao cho các giấy tờ mua bán với các chủ trước, bán vẽ nhà, đất. Bà có biết phần đất bà mua chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có tranh chấp nên bà đồng ý mua bán giấy tay. Bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ do ông Đ giao cho bà. Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì các bên thỏa thuận việc mua bán bằng giấy tờ tay. Bà chỉ đồng ý trả cho bà T số tiền 5.000.000 đồng.

Người làm chứng bà Dương Kim L1 xác nhận đã nhận tiền môi giới 4.000.000 đồng từ bà H. Việc mua bán không thành là do lỗi của các bên, bà không đồng ý hoàn trả số tiền trên cho các bên.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử từ ngày thụ lý vụ án đến ngày đưa vụ án ra xét xử có vi phạm thời hạn theo qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự, người đại diện ủy quyền có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Hứa Thị Kim T khởi kiện yêu cầu bà Huỳnh Ngọc H (địa chỉ: phường L, Quận 9) trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9 theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 giữa bà Hứa Thị Kim T và bà Huỳnh Ngọc H có nội dung: Bà H bán cho bà T lô đất diện tích 36m² thuộc thửa 16 tờ bản đồ 82, giấy chứng nhận sổ chung 00386 với giá 605.000.000 đồng. Thỏa thuận thanh toán thành 2 đợt: đợt 1 ngày 04/3/2018 số tiền 15.000.000 đồng, đợt 2 ngày 10/4/2018 số tiền 590.000.000 đồng tại phòng công chứng Trách nhiệm của bên chuyên nhượng phải giao đủ diện tích hiện trạng đất và các giấy tờ pháp lý có liên quan đất mua bán khi hợp đồng mua bán có hiệu lực, nếu không tiếp tục bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc. Trách nhiệm của bên mua nếu không mua nữa thì mất số tiền cọc, phải thanh toán đủ tiền và đúng thời hạn đã thỏa thuận.

Theo lời khai nhận của các đương sự thì số tiền 15.000.000 đồng giao đợt 1 ngày 04/3/2018 là tiền đặt cọc. Giá mua bán 605.000.000 đồng là bao gồm phần đất và nhà xây dựng trên đất.

[2.2] Công văn 648/UBND ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường L thì phần đất và nhà trên đất thuộc thửa 16 tờ bản đồ 82 phường L, Quận 9 (tài liệu 2003) tương ứng thuộc một phần thửa 297 tờ bản đồ 12, phường L, Quận 9 (Tài liệu 02/CT-UB) do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Căn cứ biên bản làm việc ngày 19/10/2019 của Ủy ban nhân dân phường L, Quận 9 với ông Nguyễn Văn Đ thì phần đất trên ông Đ đã chuyển nhượng cho bà H1. Sau đó bà H1 chuyển nhượng cho bà H khoảng năm 2017-2018. Việc chuyển nhượng phần đất này đều bằng giấy tờ tay. Phần ranh giới nhà đất hiện nay đã có tường riêng nên ông không có tranh chấp khiếu nại gì.

[2.4] Theo Đơn cam kết ngày 06/7/2016 của bà Trương Kim H1, ông Đào Quang P, ông Trương Ngọc Sthì các ông bà này chuyển nhượng phần nhà, đất có diện tích 36,1 m² thuộc một phần thửa 16 tờ bản đồ 82 phường L, Quận 9 cho bà Nguyễn Thị Yên T1.

[2.5] Theo Đơn cam kết ngày 02/10/2017 của bà Nguyễn Thị Yên T1 thì bà T1 chuyển nhượng phần nhà, đất trên cho bà Phạm Thị Kim P.

[2.6] Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất ngày 18/12/2017 thì bà Phạm Thị Kim P chuyển nhượng nhà, đất trên cho bà Huỳnh Ngọc H.

[2.7] Theo lời khai của bà H và bà L1 thì trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T đã được cho xem giấy tờ về nhà, đất gồm bản vẽ và bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Văn Đ. Bà T xác nhận có được xem các giấy tờ trên nhưng chỉ là bản photo rất mờ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có nội dung bên trong. Xét việc bà T cũng có lỗi khi giao dịch mua bán đất với bà H đã không tìm hiểu kỹ về pháp lý của phần đất nhưng đã ký hợp đồng đặt cọc. Bà H có lỗi trong việc biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đem ra giao dịch mua bán với bà T.

[2.8] Xét bà T và bà H thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 giữa đôi bên vô hiệu do lỗi của hai bên.

Theo Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các đương sự hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do đó, bà T yêu cầu bà H trả tiền cọc 15.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường tiền cọc 15.000.000 đồng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Hứa Thị Kim T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.050.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0039181 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Ngọc H phải chịu án phí (15.000.000 đồng x 5%) = 750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9.

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 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 117, Điều 131, Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 giữa bà Hứa Thị Kim T với bà Huỳnh Ngọc H về việc mua bán nhà, đất diện tích 36m² thuộc một phần thửa 16 tờ bản đồ 82 phường L, Quận 9 là vô hiệu.

Bà Huỳnh Ngọc H có trách nhiệm trả cho bà Hứa Thị Kim T số tiền 15.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Hứa Thị Kim T về việc buộc bà Huỳnh Ngọc H bồi thường tiền cọc 15.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Hứa Thị Kim T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.050.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0039181 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Ngọc H phải chịu án phí 750.000 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 9.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM
- VKSND Quận 9;
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Phương Thảo