

Bản án số: 112/2019/DS-ST

Ngày: 11/4/2019

V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự đặt cọc mua bán nhà

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thái Sơn

2. Bà Phan Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thoi – Thư ký TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/4/2019 và ngày 11/4/2019, tại Trụ sở TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 19/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2019 về việc “tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2019/QĐXXST-DSST ngày 26 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm 1970; (có mặt)

Địa chỉ: 995/130 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Hữu Tr, sinh năm 1990 (theo Giấy ủy quyền ngày 04/3/2019); (có mặt)

Bị đơn: Ông Đặng Văn N, sinh năm 1946; (có mặt)

Địa chỉ: 995/134 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn N: Luật sư Nguyễn Đại G- thuộc Văn phòng Luật sư Lê T - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị V, sinh năm 1946; (có mặt)

Địa chỉ: 995/134 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị V: Luật sư Nguyễn Đại G- thuộc Văn phòng Luật sư Lê T - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt)

Người làm chứng:

1/ Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1956; (có mặt)

Địa chỉ: 336/66 NVL, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

2/ Bà Lê Thị H, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: 995/138 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh;

3/ Ông Phùng Quốc H, sinh năm 1957; (có mặt)

Địa chỉ: 995/126 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ông Nguyễn Sĩ L, sinh năm 1960; (có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: 336/95 NVL, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, nguyên đơn bà Phạm Thị N – có ông Hoàng Hữu Tr là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 11/6/2014, bà N thỏa thuận mua nhà đất số 995/134 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây viết tắt nhà đất 995/134 HB), với giá chuyển nhượng 2.850.000.000 đồng của vợ chồng ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V. Bà N đã đặt cọc mua căn nhà trên cho ông N, bà V thành hai đợt với tổng số tiền 400.000.000 đồng (đợt 1 vào ngày 18/11/2016: số tiền là 200.000.000 đồng; đợt 2 vào ngày 16/12/2017 số tiền là 200.000.000 đồng). Tuy nhiên, do giá nhà đất tăng, nên đến nay ông N, bà V có tình trạng trót mắt, không chuyển nhượng nhà đất trên cho bà. Trước đó, tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu ông N, bà V tiếp tục thực hiện và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số 995/134 HB. Tuy nhiên, nay bà nhận thấy ông N, bà V đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên cho bà. Do ông N, bà V từ chối việc chuyển nhượng nhà đất trên cho bà theo giá 2.850.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc, nên ông N, bà V phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền mà bà đã đặt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng và trả một lần, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Bị đơn ông Đặng Văn N trình bày:*

Vào ngày 18/11/2016, giữa vợ chồng ông và bà Phạm Thị N có ký Giấy đặt cọc về việc mua bán nhà đất số 995/34 HB do vợ chồng ông là chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở theo Giấy chứng nhận số 3911/2003 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 30/12/2003. Theo Giấy đặt cọc ngày 18/11/2016, hai bên thỏa thuận giá mua bán nhà đất trên là 2.850.000.000 đồng; bà N đã đặt cọc được cho vợ chồng ông bà tổng số tiền là 400.000.000 đồng làm hai đợt như bà N trình bày.

Hai bên thỏa thuận, bà N sẽ đi thực hiện các thủ tục, giấy tờ để Ủy ban nhân dân Quận S cấp mới Giấy tờ nhà đất. Tuy nhiên, bà N đi làm thủ tục, giấy tờ mất hơn một năm (từ năm 2017 đến năm 2018). Ngày 14/5/2018, ông có mời bà N qua nhà ông gia hạn cho bà N 02 tháng để làm giấy tờ nhà đất mới, nếu bà N vẫn không thực hiện xong thủ tục cấp giấy tờ nhà đất thì ông bà sẽ hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Sau đó, phía bà N xin thêm 1,5 tháng nữa để hoàn tất thủ tục; nhưng đến ngày 30/8/2018 bà N vẫn chưa thực hiện xong thủ tục cho ông. Sau đó, vào ngày 30/8/2018 ông có mời bà N qua nhà nhưng bà N không qua. Mặt khác, giấy biên nhận sổ hồng bà N cũng không đưa bản chính cho ông, mà chỉ đưa bản photo, trong khi đó giá nhà đất liên tục tăng cao trong thời gian 01 năm. Do đó, ông không đồng ý chuyển nhượng nhà đất trên cho bà N với giá 2.850.000.000 đồng như hợp đồng đặt cọc đã ký, vì giá trị nhà đất hiện tại cao hơn nhiều.

Do đó, ông sẽ không ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất trên với bà N với giá 2.850.000.000 đồng nữa, việc phạt cọc sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà N phải hoàn tất thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận nhà đất mới cho ông bà nhưng đến năm 2018 ông phải tự đi nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS32339 do Ủy ban nhân dân Quận S cấp ngày 17/12/2018. Do bà N vi phạm về thời gian để hoàn tất các thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận nhà đất nên vợ chồng ông không phải bồi thường tiền cọc cho bà N, theo đó ông chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền nhận cọc là 400.000.000 đồng.

Ông thuộc đối tượng được hưởng trợ giúp pháp lý miễn phí (do trên 60 tuổi). Trước đó ông có yêu cầu trợ giúp pháp lý, tuy nhiên nay xét thấy không cần thiết, do đó ông không yêu cầu trợ giúp pháp lý.

Bà Lê Thị V cũng có ý kiến trình bày như ông N.

** Người làm chứng ông Huỳnh Văn L trình bày:*

Ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V đã đồng ý bán nhà đất số 995/134 HB cho bà Phạm Thị N. Theo ông được biết, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên. Tuy nhiên, ông không biết bà N đặt cọc cho ông N và bà V bao nhiêu tiền, và cũng không biết hai bên tiến hành đặt cọc vào thời gian nào. Ông chỉ biết sự việc khi hai bên có tranh chấp, do ông là hàng xóm, gần nhà ông N, bà V.

** Người làm chứng bà Lê Thị H trình bày:*

Bà bán café gần đó, bà biết được sự việc trên do bà Phạm Thị N có nói với bà là bà N đã đặt cọc mua nhà đất của bà Lê Thị V và ông Đặng Văn N.

** Người làm chứng ông Nguyễn Sĩ L trình bày:*

Ông biết được sự việc ông N, bà V đồng ý không bán nhà cho bà N là do bà N nói, mặt khác ông hành nghề xem ôm có chở bà V đi chợ và có hỏi bà V bán nhà xong chưa thì bà V trả lời do giấy tờ chưa xong.

** Người làm chứng ông Phùng Quốc H trình bày:*

Theo ông được biết, giữa ông Đặng Văn N, bà Phạm Thị N và bà Lê Thị V có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất số 995/134 HB. Tuy nhiên, ông không được biết bà N đã đặt cọc cho bà V, ông N bao nhiêu tiền, nhưng sau khi sự việc có tranh chấp, bà N có sang nhờ ông qua nhà ông N, bà V nói chuyện (do ông là tổ phó dân phố). Tại đây ông có chứng kiến cuộc nói chuyện giữa ông N, bà V với nội dung xoay quanh vấn đề ông N, bà V có hẹn với bà Phạm Thị N đi lấy sổ hồng về. Ông N có nói, khi lấy sổ hồng về mà ông N không bán nhà cho bà N nữa thì một đền hai, và ông N cũng có nói đã nhận tiền cọc từ bà N là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị N và ông Hoàng Hữu Tr giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung. Bà N cho rằng khi làm xong giấy tờ nhà, bà có thương lượng trả thêm với giá là 2.500.000.000 đồng nhưng ông N không đồng ý bán. Hai bên mua bán căn nhà số 995/134 HB của ông N và bà V, chứ không phải căn nhà số 995/34 HB như tờ đặt cọc của ông N ghi nhầm và lời khai bà có nhằm đặt cọc để mua căn nhà số 995/130 HB (là nhà của bà). Đồng thời, bà không biết phần ghi thêm vào phần sau tờ đặt cọc của ông N là do ông N ghi.

Bị đơn ông Đặng Văn N giữ nguyên trình bày của mình tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án, theo đó ông chỉ đồng ý trả cho bà N số tiền cọc 400.000.000 đồng, sở dĩ như vậy vì lỗi do bà N làm giấy tờ chậm trễ (quá 06 tháng), nên hai bên mới không ký được hợp đồng mua bán nhà. Ông khẳng định là bán căn nhà của vợ chồng là số 995/134 HB, và tờ đặt cọc của ông ghi thêm phần sau ngày làm giấy tờ nhà là do ông ghi. Ông cho rằng vì giá nhà hiện nay rất cao, ông không thể bán như giá theo giấy đặt cọc được. Theo ông, giá trị hiện nay của nhà đất trên là 8.000.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V - Luật sư Nguyễn Đại G trình bày: Ông N, bà V đã nhận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng từ bà Phạm Thị N để chuyển nhượng nhà đất số 995/134 HB. Tuy nhiên, tại Giấy đặt cọc mà bà N viết và đưa cho ông N và bà V thì căn nhà được mua bán là 995/34 HB; Mặt khác lời khai của phía nguyên đơn tại bản tự khai ngày 04/3/2019 và ngày 05/3/2019 có nội dung đặt cọc để mua căn nhà số 995/130 HB, không phải là căn nhà 995/134 HB. Do đó, lời khai của nguyên đơn không phù hợp với chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp. Về hình thức của giấy đặt cọc không thể hiện đúng địa chỉ của căn nhà 995/134 HB, không thể hiện vị trí đất, diện tích đất, số thửa, số tờ bản đồ, không đủ cơ sở xác định đôi bên giao dịch mua bán căn nhà số 995/134 HB nên giao dịch dân sự vô hiệu.

Về nội dung: khi hai bên thỏa thuận ký Giấy đặt cọc ngày 18/11/2016 để mua bán căn nhà 995/134 HB thì căn nhà chưa được hoàn công. Bà N biết rõ tình trạng pháp lý căn nhà nhưng vẫn ký giấy đặt cọc mua bán nhà với ông N, bà V. Đồng thời, hai bên có thỏa thuận bà N có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ trong thời hạn 02 tháng, nhưng bà N không thực hiện được, gây thiệt hại cho ông N, bà V do giá nhà tăng đột biến. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy giấy đặt cọc ngày 18/11/2016; không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bồi

thường số tiền cọc là 400.000.000 đồng; ông N, bà V chỉ đồng ý hoàn trả cho bà N số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ và việc giao giấy tờ cho đương sự, Viện kiểm sát là đúng quy định.

Về nội dung: Qua nghị án cứu hồ sơ cũng như sự thừa nhận của các đương sự tại phiên tòa thể hiện ngày 18/11/2016 giữa bà Phạm Thị N và ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V có làm giấy đặt cọc mua bán nhà đất số 995/134 HB với giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; ông N, bà V đã nhận đủ số tiền đặt cọc nói trên. Theo luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà V thì tại Giấy đặt cọc mà bà N viết và đưa cho ông N và bà V thì căn nhà được mua bán là 995/34 HB; và lời khai của phía nguyên đơn tại bản tự khai ngày 04/3/2019, ngày 05/3/2019 có nội dung đặt cọc để mua căn nhà số 995/130 HB, không phải là căn nhà 995/134 HB, nên giao dịch dân sự vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông N và bà N xác nhận là mua bán căn nhà của vợ chồng ông N, bà V tại số 995/134 HB, do đó giao dịch đặt cọc là có hiệu lực pháp luật, nên lời đề nghị của luật sư của ông N, bà V là không có cơ sở.

Việc hai bên không ký kết ngay được hợp đồng chuyển nhượng là do chưa hoàn công (làm giấy tờ mới) về giấy tờ nhà đất, tuy nhiên sau khi lý do khiến hai bên không ký kết được hợp đồng không còn, ông Đặng Văn N và bà Lê Thị V lại từ chối việc giao kết hợp đồng mua bán nhà. Do đó, lỗi dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng mua bán nhà là của ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V. Do đó, căn cứ vào Điều 328 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N, hủy hợp đồng đặt cọc 18/11/2016, buộc bà Lê Thị V và ông Đặng Văn N trả số tiền cọc 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương số tiền cọc, tổng cộng 800.000.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghị án cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, lời khai tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận S, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết và thời hiệu khởi kiện của vụ án:

[1.1]. Về tư cách người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Căn cứ vào Giấy ủy quyền ngày 04/3/2019 thể hiện bà Phạm Thị N ủy quyền cho ông Hoàng Hữu Tr tham gia tố tụng. Việc ủy quyền trên là đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[1.2] Về tư cách người tham gia tố tụng: Tại bản tự khai ngày 01/4/2019, ông Chung Phước Th cho rằng ông Thành là chồng của bà Phạm Thị N; tuy nhiên ông xác định số tiền 400.000.000đồng mà bà N đã đặt cọc cho ông N, bà V là tài sản riêng của bà N và đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án không đưa ông Thành vào tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật.

[1.3]. Về quan hệ tranh chấp: Qua nghiên cứu nội dung vụ án xét thấy Phạm Thị N cho rằng bà Lê Thị V, ông Đặng Văn N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/11/2016. Bà yêu cầu Tòa án tuyên buộc bà V, ông N trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường số tiền đặt cọc, tổng cộng là 800.000.000đồng. Do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Đặng Văn N cư trú tại 995/134 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 ; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.5]. Về thời hiệu khởi kiện vụ án: bà Phạm Thị N và ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc được ký ngày 18/11/2016 để chuyển nhượng nhà đất 995/134 HB. Nguyên đơn cho rằng bà đưa cho ông N, bà V số tiền đặt cọc là 400.000.000đồng. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện hợp đồng mua bán nhà như hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Ngày 27/12/2018, bà N nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông N, bà V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Ngày 18/01/2019, bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó bà N yêu cầu ông N, bà V trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và bồi thường số tiền bằng số tiền cọc là 400.000.000đồng, tổng cộng là 800.000.000đồng. Căn cứ vào Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét đơn khởi kiện ngày ngày 27/12/2018 và đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/01/2019 thể hiện bà Phạm Thị N khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn N, bà Phạm Thị Vân trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và bồi thường số tiền bằng số tiền đặt cọc. Tổng cộng là 800.000.000đồng.

[2.2] Hội đồng xét xử xét, căn cứ vào công văn số 53/VPĐK-CNQ6 ngày 24/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận S thể hiện nhà đất số 995/134 HB, Phường 12, Quận S là của ông Đặng Văn N và bà Lê Thị V theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3911/2003 ngày 30/12/2003. Ngày 17/12/2018 ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V được Ủy ban nhân dân Quận S cấp đổi Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS32399 ngày 17/12/2018. Do đó, ông N, bà V có quyền định đoạt đối với nhà đất trên.

[2.3] Xét, Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận ngày 18/11/2016 giữa bà Phạm Thị N và ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V có làm giấy đặt cọc mua bán nhà đất số 995/134 HB với giá chuyển nhượng là 2.850.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; Ông N, bà V đã nhận đủ số tiền đặt cọc nói trên làm hai đợt như hai bên đã trình bày. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất. Tại phiên tòa hai bên đều đồng ý hủy bỏ giấy đặt cọc ngày 18/11/2016. Do đó, yêu cầu của bà Phạm Thị N yêu ông N, bà V trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Xét về lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng: Ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là do hai bên thỏa thuận bà N có nghĩa vụ đi thực hiện các thủ tục, giấy tờ để Ủy ban nhân dân Quận S cấp mới giấy tờ nhà đất cho ông/bà ngày 14/5/2018, ông N và bà V mời bà N qua nhà và gia hạn cho bà N thêm 02 tháng để hoàn tất thủ tục nhà đất, nếu không thực hiện xong sẽ hủy hợp đồng đặt cọc. Sau đó ông/bà cũng gia hạn cho bà N thêm 1,5 tháng nữa, tuy nhiên đến ngày 30/8/2018 bà Phạm Thị N vẫn chưa hoàn tất thủ tục để ông bà được cấp mới giấy tờ nhà đất. Vì vậy, do bà N đã vi phạm thời hạn hoàn tất thủ tục cấp mới giấy tờ nhà đất; mặt khác, hiện tại giá trị nhà đất đã tăng cao, nên ông bà không đồng ý chuyển nhượng nhà đất của ông bà cho bà N với giá 2.850.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 18/11/2016.

Hội đồng xét xử xét, tại phiên tòa ông Đặng Văn N cung cấp cho Tòa án Giấy đặt cọc ngày 18/11/2016 có nội dung ông N gia hạn cho bà N thời hạn hoàn tất giấy tờ nhà đất, nếu bà N không thực hiện được thì sẽ hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; Tuy nhiên nội dung trên chỉ có chữ viết của ông N, không có chữ ký của bà Phạm Thị N; bà Phạm Thị N cũng không thừa nhận có thỏa thuận trên. Do đó, trình bày của ông N là không có cơ sở chấp nhận.

[2.6] Xét trình bày của Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V – Luật sư Nguyễn Đại G, Hội đồng xét xử xét: Giấy đặt cọc ngày 18/11/2016 có sự sai sót về địa chỉ 995/34 HB và 995/134 HB, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận ý chí giữa các bên tại giấy đặt cọc là đặt cọc mua bán nhà đất số 995/134 HB, Phường 12, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc Luật sư cho rằng Giấy đặt cọc ngày 18/11/2016 vô hiệu là không có cơ sở. Đối với sai sót về địa chỉ trong bản tự khai ngày 04/3/2019 và ngày 05/3/2019 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét, toàn bộ bản tự khai của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án thể hiện ý chí của nguyên đơn liên quan đến việc đặt cọc mua bán căn nhà 995/134 HB. Do đó đây chỉ là sai sót trong lỗi đánh máy, không thể làm căn cứ cho rằng trình bày của nguyên đơn không phù hợp với chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp.

Xét, trình bày của Luật sư Nguyễn Đại G tại phiên tòa cho rằng bà N biết rõ tình trạng pháp lý căn nhà chưa được hoàn công nhưng vẫn ký giấy đặt cọc mua bán nhà với ông N, bà V; đồng thời có thỏa thuận của hai bên về việc hủy hợp đồng đặt

cọc nếu bà Phạm Thị N không hoàn tất thủ tục giấy tờ trong vòng 02 tháng. Hội đồng xét xử xét, tại phiên tòa bà Phạm Thị N, ông Đặng Văn N đều thừa nhận tại thời điểm ký giấy đặt cọc ngày 18/11/2016 không biết nhà đất số 995/134 HB chưa được hoàn công, chỉ khi nhờ Luật sư tư vấn thì mới biết sự việc trên. Mặt khác, như trên đã phân tích, không có cơ sở để khẳng định có sự thỏa thuận của hai bên về việc hủy hợp đồng đặt cọc nếu bà N không hoàn tất thủ tục cấp mới giấy tờ nhà đất trong thời hạn 02 tháng. Do đó, trình bày này của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông N, bà V là không có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét, lỗi dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là do ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V. Do đó, yêu cầu của bà Phạm Thị N, yêu cầu ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V phải bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc 400.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Cụ thể: $20.000.000 \text{ đồng} + 4\% (800.000.000 - 400.000.000) = 36.000.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên ông N, bà V thuộc trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Hủy Giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 18/11/2016 giữa bà Phạm Thị N và ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và buộc phải bồi thường số tiền bằng với số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tổng cộng 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) cho bà Phạm Thị N. Trả lại một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Phạm Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V không chịu thi hành hoặc thi hành không đủ số tiền trên thì 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn N, bà Lê Thị V liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng). Do ông N, bà V thuộc trường hợp quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Phạm Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010661 ngày 03/01/2019; hoàn lại cho bà Phạm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0010823 ngày 29/01/2019.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án. Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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:

- Tòa án nhân dân TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Hồng Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Nam

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận S;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận S;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Nguyễn Hồng Nam

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Nam

Điều 419. Huỷ bỏ hợp đồng

- 1- Một bên có quyền huỷ bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện huỷ bỏ mà các bên đã thoả thuận hoặc pháp luật có quy định.
- 2- Bên huỷ bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc huỷ bỏ; nếu không thông báo mà gây thiệt hại cho bên kia, thì bên huỷ bỏ hợp đồng phải bồi thường.
- 3- Khi hợp đồng bị huỷ bỏ, thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết và các bên phải hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật, thì phải trả bằng tiền.
- 4- Bên có lỗi trong việc hợp đồng bị huỷ bỏ phải bồi thường thiệt hại

Nơi nhận:

- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND Quận S;
- Chi cục Thi hành án Quận S;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, vp.

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

Nguyễn Hồng Nam

