TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 192/2018/DS-ST
Ngày: 16 - 05 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Thanh Vân

2. Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Phương, Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Bá Nghĩa - Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 4 năm 2018 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 690/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2018/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 04 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Võ Công V và bà Đặng Thị X; địa chỉ thường trú: 86/21 Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ nơi cư trú: cạnh số nhà 61/5B xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Đinh Thị Ngọc P và ông Huỳnh Minh T; Cùng địa chỉ cư trú: Số 448/71 đường D, Phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 11 năm 2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn - ông Võ Công V và bà Đặng Thị X trình bày: Vợ chồng ông V - bà X có mua căn nhà số 9/6C đường D, Phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Đinh Thị Ngọc P đã được Ủy ban nhân dân quận C cấp Giấy chứng nhận số CH02071 ngày 27/12/2010 (đã cập nhật ngày 12/9/2014) với giá 1.940.000.000 đồng. Ngày 04/12/2016 ông V, bà X đã đặt cọc 150.000.000 đồng. Ngày 16/12/2016 ông V, bà X đưa tiếp 500.000.000 đồng tại Văn phòng

thừa phát lại quận C, TP.HCM. Đến ngày 20/01/2017 ông V, bà X đưa thêm 200.000.000 đồng để lấy sổ hồng từ ngân hàng, tổng cộng số tiền ông V, bà X đã đưa cho bà P, ông T là 850.000.000 đồng. Sau đó, bà P, ông T có viết giấy cam kết sẽ thực hiện hoàn tất thủ tục mua bán nhà cho ông V, bà X. Đến tháng 12/2017 ông V, bà X mới biết bà P và ông T đã bán căn nhà trên cho bà Nguyễn Thị Kiều N theo hợp đồng mua bán lập ngày 19/4/2017 tại Phòng công chứng số 2, TP.HCM. Tại phiên tòa hôm nay, ông V, bà X yêu cầu vợ chồng bà P, ông T trả lại tiền cọc. Ngoài ra ông V, bà X không có yêu cầu gì khác.

Nguyên đơn nộp cho Tòa án các tài liệu chứng cứ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH002071 ngày 27/12/2010; Hợp đồng mua bán nhà (giấy tay) ngày 04/12/2016; Vi bằng số 4363/2016/VB-TPLQGV ngày 16/12/2016; Biên nhận tiền ngày 20/01/2017; Đơn cớ mất ngày 06/11/2017; Tờ cam kết ngày 09/03/2017; Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập tại Phòng công chứng số 2, TP.HCM ngày 19/4/2017 số công chứng 09194; Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của ông V, bà X.

Bị đơn bà Đinh Thị Ngọc P tại bản tự khai ngày 26 tháng 12 năm 2017 trình bày: Vào ngày 04/12/2016 bà P có ký hợp đồng bán căn nhà số 9/6C đường D, Phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Võ Công V và bà Đặng Thị X với giá là 1.940.000.000 đồng. Bà P đã nhận tiền cọc của ông V, bà X là 840.000.000 đồng. Do giấy tờ nhà bị trục trặc kéo dài nên bà P có sai hẹn so với hợp đồng. Bà P xin ông V và bà X cho thêm thời gian, đến cuối tháng 03 năm 2018 bà P sẽ hoàn trả số tiền cọc trên cho ông V và bà X.

Bị đơn ông Huỳnh Minh T tại bản tự khai ngày 09/02/2018 trình bày: Ông T cũng xác nhận vợ chồng ông có bán căn nhà số 9/6C đường D, Phường E, quận C, TP.HCM cho ông V và bà X và ông có nhận số tiền 840.000.000. Ông T cam kết sẽ trả số tiền cọc cho ông V, bà X vào ngày 20/3/2018 và ông cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà P, ông T. Bà P, ông T có đến Tòa và có văn bản ý kiến trình bày chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng bà P, ông T cứ hẹn hết lần này đến lần khác, sau đó thì không đến nữa.

3. Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa sơ thẩm:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng quy định tại Điều 63 của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc chấp hành của những người tham gia tố tụng nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng

dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 04/12/2016 giữa ông V, bà X và bà P, ông T có ký hợp đồng mua bán căn nhà số 9/6C đường D, Phường E, quận C, TP.HCM. Ông V, bà X đã đặt cọc cho bà P, ông T số tiền 850.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc bà P, ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên cho ông V, bà X mà bà P, ông T bán nhà cho bà Nguyễn Thị Kiều N theo hợp đồng công chứng tại Phòng công chứng số 5 ngày 19/04/2017. Như vậy, bà P, ông T đã vi phạm pháp luật. Do đó, ông V - bà X khởi kiện yêu cầu bà P - ông T trả lại 840.000.000 tiền cọc đã nhận là có cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về phần bồi thường ông V, bà X không có yêu cầu, chưa tạm ứng án phí nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng:

- Ông Võ Công V và bà Đặng Thị X khởi kiện yêu cầu bà Đinh Thị Ngọc P và ông Huỳnh Minh T trả lại tiền đặt cọc theo hợp đồng mua bán nhà ngày 04/12/2016. Quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

Bị đơn bà P, ông T cư trú tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

Bà Đinh Thị Ngọc P và ông Huỳnh Minh T là bị đơn không có yêu cầu phản tố đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Phượng và ông Tuấn.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Xét tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 850.000.00 đồng. Trong quá trình Tòa án giải quyết cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền 840.000.000 đồng là tiền đặt cọc hai bên đã giao nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án công nhận đó là sự thật.

Xét yêu cầu đòi số tiền đặt cọc:

Ông V, bà X yêu cầu bà P, ông T trả lại tiền đặt cọc mặc dù tại phiên tòa hôm nay bà P - ông T không có mặt nhưng bà Phượng và ông Tuấn đã có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và quá trình hòa giải bà P

và ông T cũng đồng ý trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc 840.000.000 đồng cũng phù hợp với các chứng cứ như tại Vi bằng số 4363/2016/VB-TPLQGV ngày 16/12/2016 lập tại Văn phòng thừa phát lại quận Gò Vấp ghi nhận sự kiện, hành vi giao nhận tiền giữa các bên; Giấy nhận tiền ngày 20/01/2017. Ông V, bà X đã đặt cọc khoản tiền để bảo đảm thực hiện hợp đồng mua bán nhà nhưng bà P, ông T nhận cọc đã từ chối thực hiện hợp đồng mua bán này thì bà P và ông T phải trả cho ông V, bà X tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn không có yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Về thời hạn trả: Do bị đơn đã vi phạm hợp đồng làm thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên cần buộc bị đơn phải trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí sơ thẩm: Bà P, ông T có nghĩa vụ trả cho ông V, bà X số tiền 840.000.000 đồng (Tám trăm bốn mươi triệu đồng), bà P và ông T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 37.200.000 đồng (Ba mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, 273, Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, khoản 1 Điều 351, khoản 2 Điều 468, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bà Đinh Thị Ngọc P và ông Huỳnh Minh T có trách nhiệm trả cho ông Võ Công V và bà Đặng Thị X số tiền 840.000.000 (Tám trăm bốn mươi triệu đồng), trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông Võ Công V và bà Đặng Thị X có đơn yêu cầu thi hành án, bà Đinh Thị Ngọc P và ông Huỳnh Minh T chưa thực hiện việc trả tiền thì hàng tháng bà P và ông T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị Ngọc P và ông Huỳnh Minh T phải chịu là 37.200.000 đồng (Ba mươi bảy triệu hai trăm ngàn đồng). Hoàn lại 18.750.000 đồng (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) cho ông Võ Công V và bà Đặng Thị X theo biên thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0028086 ngày 04 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

4. 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 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;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Nguyễn Thị Thanh Tuyền