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: 204/2020/DS-ST
Ngày: 05-08-2020
V/v: 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: Ông N Huy Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Bà Tiêu Thị Kim Liên

2/ Bà Trần Ngọc Tiên

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thục Đoan – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Hoàng Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 08 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 131/2020/DSST ngày 27 tháng 04 năm 2020, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:139/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 06 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số:132/2020/QĐ-HPT ngày 15 tháng 07 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Quốc H, sinh năm: 1987. Địa chỉ: Đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (*Có đơn xin vắng mặt*)

- Bị đơn: Ông Võ Lý N, sinh năm: 1989. Địa chỉ: Đường D, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Vắng mặt)*

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hương Q. Địa chỉ: đường H, Tp. I, tỉnh Ninh Thuận. (*Có đơn xin vắng mặt*)

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Việt A. Địa chỉ: đường K, Phường M, quận G, Tp. Hồ Chí Minh. (*Có đơn xin vắng mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/05/2019 và các biên bản làm việc tại Tòa

án, nguyên đơn là ông Ngô Quốc H trình bày:

Ngày 07/01/2019 giữa ông Ngô Quốc H và ông Võ Lý N có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đường N, Phường L, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BO375475, số vào sổ cấp GCN: CH03432, cơ quan cấp: UBND huyện O TP.Hồ Chí Minh, ngày cấp 09/8/2013, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 06/06/2018. Theo Hợp đồng thì ông N phải có trách nhiệm ký hợp đồng công chứng bán Căn hộ nêu trên cho ông H, khi đến ngày hẹn thì ông H đã liên hệ với ông N nhưng không được.

Do đó, ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Gò Vấp giải quyết:

Buộc ông Võ Lý N trả lại cho vợ chồng ông Ngô Quốc H và bà Lê Thị Hương Q số tiền đặt cọc: 1.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc là: 1.600.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền: 3.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Ngô Quốc H có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ yêu cầu khởi kiện như theo Đơn khởi kiện.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ Bị đơn, ông Võ Lý N để tham gia xét xử nhưng ông Võ Lý N đều vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hương Q trình bày: Thống nhất với trình bày của ông H. Đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông Võ Lý N trả lại cho vợ chồng ông Ngô Quốc H và bà Lê Thị Hương Q số tiền đặt cọc: 1.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc là: 1.600.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền: 3.200.000.000 đồng. Đồng thời, bà Q có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên, bao gồm nhưng không giới hạn như: các buổi làm việc, lấy lời khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa giải quyết vụ án nêu trên.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Việt A trình bày: Vào ngày 07/01/2019 ông có chứng kiến giữa ông Ngô Quốc H và ông Võ Lý N có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán đường N, Phường L, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A cam kết nội dung trình bày của ông là đúng sự thật. Đồng thời, ông A có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án trên, bao gồm nhưng không giới hạn như: các buổi làm việc, lấy lời khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa giải quyết vụ án nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền đã nhận của nguyên đơn và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc. Bị đơn trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của ông Ngô Quốc H, Hội đồng xét xử nhận thấy đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Do ông Võ Lý N có địa chỉ cư trú tại quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn: Ông Ngô Quốc H xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy triệu tập đương sự triệu tập Bị đơn tới Tòa án để hòa giải, giải quyết vụ án nhưng Bị đơn đều vắng mặt không có lý do. Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử kèm Giấy triệu tập đương sự và Quyết định hoãn phiên tòa, kèm Giấy triệu tập đương sự cho Bị đơn; nhưng tại phiên tòa hôm nay, Bị đơn vắng mặt dù được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hương Q có đơn xin vắng mặt.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Việt A có đơn xin vắng mặt.

Căn cứ Điều 227, Điều 229, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2]. Về nội dung:

- Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2019 giữa ông Ngô Quốc H và ông Võ Lý N có các bên ký tên, ông N có điểm chỉ, có chữ ký của người làm chứng là ông Nguyễn Việt A và lời khai thống nhất của ông H, ông A trong quá trình giải quyết vụ án chứng tỏ hợp đồng đặt cọc trên là có thật.

- Ông Võ Lý N là chủ sở hữu căn hộ đường N, Phường L, huyện O, Tp. Hồ Chí Minh (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số B0375475 do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 09/8/2013, cập nhật thay đổi ngày 06/6/2018); nên hoàn toàn có đủ điều kiện chuyển nhượng căn hộ trên cho ông Ngô Quốc H, hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2019 giữa các bên là hợp pháp.

- Theo hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao số tiền 1.600.000.000 đồng và ông N đã nhận số tiền này. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 07/01/2019, nên đến ngày 21/02/2019 các bên sẽ ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Tuy nhiên sau đó ông N đã từ chối việc giao kết hợp đồng mua bán nhà với ông H và bán căn hộ trên cho người khác. Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông N phải trả cho vợ chồng ông H, bà Q toàn bộ số tiền đã nhận là 1.600.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc. Tổng cộng số tiền ông N phải trả là 3.200.000.000 đồng.

- Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn thanh toán số tiền đặt cọc một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Xét bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử buộc ông Võ Lý N thanh toán ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Võ Lý N phải chịu án phí dân sự là 96.000.000 đồng (*Bằng chữ: Chín mươi sáu triệu đồng*).

Hoàn lại cho Ông Ngô Quốc H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 48.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số:AA/2018/0000635 ngày 08/05/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 a khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228,

Điều 229, Điều 238, Điều 266, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quốc H.

Buộc ông Võ Lý N có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Ngô Quốc H, bà Lê Thị Hương Q số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ hai trăm triệu đồng chẵn*).

Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn lại cho ông Ngô Quốc H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 48.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số:AA/2019/0000635 ngày 08/05/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Võ Lý N phải chịu tiền án phí là 96.000.000 (*Bằng chữ: Chín mươi sáu triệu đồng*).

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, 7a 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tp.HCM;
- VKS quận Gò Vấp;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu, hồ sơ.

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

Nguyễn Huy Hoàng