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

Bản án số: 891 /2018/DS-ST
Ngày 21 tháng 5 năm 2018
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 BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm Vân
2. Bà Nguyễn Thị Bính Thân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Minh Hoài, là Thư ký Tòa án nhân dân quận BThạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 21 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 1366/2015/TLST – DS ngày 20/10/2015 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2018/QĐST – DS ngày 30/3/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2018/QĐST – DS ngày 24/4/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Dương Đình T -** Sinh năm 1947

và bà **Trần Ngọc B –** Sinh năm 1949

Địa chỉ: Đường B, Phường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà B ủy quyền hợp pháp cho ông T.

(Giấy ủy quyền số công chứng 33138 ngày 19/11/2015 tại Phòng công chứng số 6, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông T có mặt tại phiên tòa.

Bị đơn: Ông **Bùi Thành L** – Sinh năm 1962

và bà **Trần Thị Kim T –** Sinh năm 1960

Địa chỉ: Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông L, bà T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2014, các bản tự khai và các biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Dương Đình T trình bày:

Ngày 26/5/2012, vợ chồng ông có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Bùi Thành L và bà Trần Thị Kim T. Tại hợp đồng này, đôi bên thống nhất giá mua bán nhà là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, đặt cọc trước 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng. Thời gian giao cọc cùng lúc ký hợp đồng. Hẹn ngày 26/8/2012, ông L bà T sẽ giao nhà trống cho ông T bà B. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông L bà T có giao cho ông T bà B các giấy tờ nhà 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh gồm các bản chính sau:

1/ Giấy sang nhượng nhà ngày 12/5/1992;

2/ Tờ đăng ký nhà – đất năm 1999;

3/ Thông báo về việc cấp số nhà số 1023/TB-UBND-NVHCC ngày 03/8/2007.

Đến thời hạn giao nhà, ông L bà T không giao nhà, không tiến hành tiếp hợp đồng mua bán nhà, và cũng không trả lại tiền cọc cho ông T bà B.

Nay, ông T và bà B yêu cầu ông Bùi Thành L và bà Trần Thị Kim T phải hoàn trả lại tiền cọc đã nhận là 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng. Ông T bà B rút yêu cầu đòi ông L bà T phải bồi thường tiền cọc theo đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/01/2017.

Bị đơn là ông Bùi Thành L và bà Trần Thị Kim T: Vắng mặt suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ kiện mặc dù Tòa đã thực hiện thủ tục triệu tập và niêm yết hợp lệ. Ông L và bà T cũng không gửi văn bản phản hồi đến Tòa.

Tại phiên tòa**,** nguyên đơn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu nêu trên; đồng thời, nguyên đơn đề nghị Tòa xem xét giải quyết hợp đồng đặt cọc theo qui định của pháp luật, nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ mong muốn lấy lại tiền đặt cọc đã giao cho phía bị đơn và trả lại các giấy tờ nhà cho bị đơn khi nhận hết tiền cọc. Bị đơn gồm ông Bùi Thành L và bà Trần Thị Kim T vắng mặt không lý do.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Về phía các đương sự, nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không tuân thủ đúng quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L bà T phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng; Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Bị đơn có địa chỉ tại quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về người tham gia tố tụng:

Theo kết quả cung cấp chứng cứ của Công an Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì địa chỉ 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đúng là địa chỉ của ông L bà T đã đăng ký, đây cũng là địa chỉ ông L bà T thể hiện tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 26/5/2012. Như vậy, ông L bà T rời địa phương đi không thông báo địa chỉ mới cho ông T bà B biết được coi là cố tình giấu địa chỉ theo qui định tại điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ – HĐTP ngày 05/05/2017. Tòa án đã tiến hành các thủ tục triệu tập bị đơn tham gia tố tụng và triệu tập xét xử hai lần hợp lệ vào ngày 24/4/2018 và ngày 21/5/2018 theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự nhưng ông Bùi Thành L và bà Trần Thị Kim T vẫn vắng mặt không lý do, không gửi văn bản phản hồi. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ kiện vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét, việc thỏa thuận đặt cọc mua bán căn nhà số 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Dương Đình T, bà Trần Ngọc B và ông Bùi Thành L, bà Trần Thị Kim T được hai bên ký kết thành văn bản thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 26/5/2012. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà này đã tuân thủ về mặt hình thức theo qui định của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ nội dung Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 26/5/2012 đã được hai bên ký kết và Kết luận giám định số 451/C54B ngày 11/01/2018 của Phân viện Khoa học Hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – Tổng cục cảnh sát cùng với lời khai của nguyên đơn đã đủ cơ sở kết luận: Ngày 26/5/2012, ông L và bà T có nhận số tiền đặt cọc mua bán nhà của ông T bà B là 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng cùng thời điểm ký hợp đồng để tiến tới mua bán nhà số 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến nay đã gần 06 năm mà ông T bà B không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ phía ông L bà T theo thỏa thuận tại hợp đồng, đồng thời ông L bà T đã đi khỏi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ mới. Động thái này của ông L bà T thể hiện sự từ chối thực hiện hợp đồng đồng nghĩa với việc ông L bà T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc này. Cũng xét thấy, ông T bà B không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên HĐXX nghĩ nên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nêu trên do lỗi của phía bị đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng để đôi bên hoàn trả lại cho nhau tài sản đã nhận, đồng thời bên có lỗi bồi thường hợp đồng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, tại phiên tòa, ông T bà B chỉ yêu cầu ông L bà T hoàn trả lại số tiền đặt cọc mua bán nhà là 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng hoàn toàn có cơ sở để HĐXX chấp nhận theo qui định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

Về yêu cầu bồi thường tiền cọc với số tiền 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng do vi phạm hợp đồng của ông T bà B đối với ông L bà T. Xét, vào ngày 11/01/2017, ông T bà B có đơn rút yêu cầu này. Đồng thời, tại phiên tòa ông T khẳng định ông và bà B rút yêu cầu đòi bồi thường tiền cọc đối với ông L bà T trên cơ sở tự nguyện. HĐXX xét thấy việc nguyên đơn có đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường cọc là không trái luật nên HĐXX đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của ông T bà B. Ông T và bà B được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu đòi bồi thường tiền theo qui định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, ông T bà B có nhận giữ các giấy tờ nhà 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông L bà T giao gồm các bản chính sau:

1/ Giấy sang nhượng nhà ngày 12/5/1992;

2/ Tờ đăng ký nhà – đất năm 1999;

3/ Thông báo về việc cấp số nhà số 1023/TB-UBND-NVHCC ngày 03/8/2007.

Do đó, ngay khi ông T bà B nhận đủ số tiền đặt cọc là 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng thì ông T bà B phải trả lại cho ông L bà T toàn bộ bản chính các giấy tờ nêu trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Pháp lệnh lệ phí án phí 2009, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.050.000 (Tám triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.050.000 (Tám triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu số 02901 ngày 10/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 218, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 358, Điều 426 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 04/2017/ NQ – HĐTP ngày 05/05/2017;

Căn cứ Pháp lệnh lệ phí án phí 2009;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 377/10 Đường Đ, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/5/2012 giữa ông Dương Đình T, bà Trần Ngọc B và ông Bùi Thành L, bà Trần Thị Kim T.

2. Buộc ông Bùi Thành L và bà Trần Thị Kim T phải hoàn trả số tiền cọc là 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng cho ông Dương Đình T và bà Trần Ngọc B ngay sau khi án có hiệu lực pháp lực.

3. Đình chỉ yêu cầu đòi bồi thường tiền cọc với số tiền 161.000.000 (Một trăm sáu mươi mốt triệu) đồng của ông Dương Đình T và bà Trần Ngọc B đối với ông Bùi Thanh L và bà Trần Thị Kim T. Ông T và bà B được quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo qui định tại khoản 1 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm là 8.050.000 (Tám triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng, bị đơn phải đóng.

Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.050.000 (Tám triệu không trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu số 02901 ngày 10/6/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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 án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án xử công khai. Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt hoặc niêm yết hợp lện bản án.

Trường hợp bản án này 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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- Chi Cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu VP; Hồ sơ

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

Đinh Thị Thanh Thảo