

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản không tiến hành hòa giải được, nguyên đơn do bà Trần Thị Thu H đại diện trình bày:

Ngày 07/5/2018, ông Lê Hồng P có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất với bà Đặng Nguyên Th. Theo thỏa thuận, bà Đặng Nguyên Th bán cho ông P căn nhà tọa lạc tại Phường D, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo Giấy chứng nhận vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CHO1320 do Ủy ban nhân dân quận Y cấp ngày 18/6/2018. Hai bên thỏa thuận giá mua bán đối với căn nhà trên là 4.100.000.000 (bốn tỷ một trăm triệu) đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán, ông P đã đặt cọc trước 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà Th và hai bên thỏa thuận trễ nhất là ngày 07/6/2018 sẽ ra ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng. Hai bên có thỏa thuận miệng là ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng B trên đường X, quận B1. Gần đến ngày hẹn ra công chứng, ông P có liên hệ bằng cách gọi điện thoại cho bà Th, bà Th vẫn hẹn đến đúng ngày 07/6/2018 sẽ ra Văn phòng công chứng B để ký hợp đồng. Đến đúng ngày 07/6/2018, ông P có đến Văn phòng công chứng B đợi bà Th nhưng bà Th không đến, lúc đó chưa nộp giấy tờ hồ sơ gì cho Văn phòng công chứng vì giấy tờ nhà đất bà Th giữ. Ông P chỉ đi một mình đến Văn phòng công chứng Bình Thạnh và nhiều lần gọi điện thoại nhưng bà Th không nghe điện thoại. Sau đó, ông P có đến địa chỉ 373/1/123 Lý Thường Kiệt, Phường 9, quận Tân Bình là nơi bà Th thường trú nhưng không gặp được bà Th, gọi điện thoại cho bà Th thì bà Th nói lý do bị bệnh nên không ra công chứng được và hứa sẽ sắp xếp ngày để ra công chứng sau nhưng sau đó vẫn không thông báo ngày cho ông P để công chứng hợp đồng. Qua tìm hiểu, ông P được biết căn nhà Phường D, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh nói trên đã được bà Th chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N vào ngày 24/7/2018, sau đó được chuyển nhượng tiếp cho ông Trần Hoàn T1 vào ngày 13/9/2018. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu bà Th trả tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi số tiền cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng, ông P yêu cầu bà Th trả số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn, bà Đặng Nguyên Th mặc dù đã được thông báo thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do, cũng không có bất cứ ý kiến nào về vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Th1, do bà Trần Thị Thu H là người đại diện trình bày: Bà Th1 đồng ý với nội dung khởi kiện của ông P và đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà Th trả lại cho chồng bà là ông P số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Bà Th1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn do bà Trần Thị Thu H đại diện trình bày: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tại Điều 3 của hợp đồng có quy định: đúng thời hạn ghi trong hợp đồng, nếu bên A là bà Th đổi ý không bán căn nhà trên cho bên B nữa thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên B. Do bà Th vi phạm hợp đồng, không thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc giữa hai bên ngày

07/5/2018 yêu cầu bà Th phải trả cho ông P 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng và yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do bà Trần Thị Thu H đại diện trình bày: Bà Hồ Thị Th1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Bị đơn, bà Đặng Nguyên Th vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:

- Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, còn thời hiệu khởi kiện, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2018 giữa ông Lê Hồng P và bà Đặng Nguyên Th thì bà Th có nhận của ông P 500.000.000 đồng tiền đặt cọc để mua bán căn nhà Phường D, quận Y. Theo hợp đồng thỏa thuận, ngày 07/6/2018 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán nhưng đến nay bà Th vẫn chưa thực hiện việc ký hợp đồng mua bán nhà với ông P là vi phạm hợp đồng. Do vậy, ông P khởi kiện yêu cầu bà Th phải trả 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng 1.000.000.000 (một tỷ) đồng là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về pháp luật tố tụng:

Nguyên đơn – ông Lê Hồng P khởi kiện đòi bị đơn – bà Đặng Nguyên Th trả lại số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc mua bán nhà số Phường D, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền phạt cọc. Theo xác minh của Công an phường K và Công an Phường X quận Y thì bà Th trước đây có hộ khẩu thường trú tại Phường K, quận Y, từ ngày 19/12/2018 bà Th chuyển hộ khẩu về Phường X, quận Y, hiện bà Th không thực tế cư trú tại địa chỉ trên, không xác định được nơi đang tạm trú. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

Bị đơn – bà Đặng Nguyên Th mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về pháp luật nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng phạt cọc do không thực hiện việc mua bán nhà như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2018:

[2.1] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 7/5/2018 do nguyên đơn nộp thể hiện Bên bán (Bên A) là bà Đặng Nguyên Th, bên mua (bên B) là ông Lê Hồng P. Theo đó, bà Th đồng ý bán cho ông P căn nhà tại địa chỉ Phường D, quận Y với diện tích sử dụng 4m x 12m với giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 (bốn tỷ một trăm triệu) đồng. Hai bên thống nhất ngày 07/5/2018 ông P đặt cọc cho bà Th số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và hẹn đến ngày 7/6/2018 sẽ công chứng việc mua bán và thanh toán hết số tiền còn lại. Tại Điều 3, Điều 4 của hợp đồng đặt cọc có quy định quyền và nghĩa vụ các bên. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông P và bà Th có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà Phường D, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 4.100.000.000 (bốn tỷ) đồng, ông P đặt cọc trước số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, hẹn ngày 7/6/2018 sẽ ra công chứng hợp đồng mua bán nhà. Ngoài ra, tại trang Phụ lục hợp đồng có ghi ngày thanh toán tiền là ngày 7/5/2018, số tiền thanh toán 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, bên A ký nhận tiền là Đặng Nguyên Th, bên B ký giao tiền là Lê Hồng P. Như vậy, đã thể hiện vào ngày 7/5/2018 ông P đã giao và bà Th đã nhận số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là tiền đặt cọc cho việc mua bán căn nhà Phường D, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Theo người đại diện của nguyên đơn trình bày, hai bên có thỏa thuận với nhau ra ký hợp đồng công chứng mua bán nhà tại Văn phòng công chứng B, tuy nhiên đúng ngày hẹn thì bà Th không đến để công chứng hợp đồng. Ông P đã nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu nhưng bà Th lấy lý do bị bệnh nên không đến và hứa sẽ báo cho ông P ngày khác để thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán nhà nhưng vẫn không báo và lẩn tránh, không gặp mặt cũng không trả lời điện thoại của ông P. Ông P không yêu cầu bà Th tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu bà Th phải trả cho ông P 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, gồm 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng đồng là tiền ông P đặt cọc để mua căn nhà Phường D, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng phạt cọc do bà Th không thực hiện việc mua bán nhà như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 7/5/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận ngày ra công chứng hợp đồng mua bán là ngày 7/6/2018 nhưng bà Th đã không thực hiện việc công chứng hợp đồng như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng. Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có nêu “Đúng thời gian ghi trong hợp đồng nếu bên A đổi ý không bán căn nhà trên cho bên B nữa thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên B”. Theo kết quả trả lời xác minh và tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh quận Y cung cấp thì bà Th đã chuyển nhượng căn nhà trên cho bà Phạm Thị N (đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 24/7/2018). Sau đó, bà Nưng đã chuyển nhượng căn nhà trên lại cho ông Trần Hoàn T1 (đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 13/9/2018) và ông T1 đã chuyển nhượng căn nhà trên lại cho ông Nguyễn Phú Hi (đã cập nhật thay đổi chủ sở hữu vào ngày 02/5/2019). Trong quá trình Tòa án giải quyết, bà Th

không đến Tòa án để trình bày quan điểm và cũng không có bất cứ ý kiến phản đối nào đối với yêu cầu của nguyên đơn. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà Th đã không thực hiện việc ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng mua bán nhà như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 7/5/2018 là từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, bà Th phải trả cho ông P số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là số tiền tương đương số tiền ông P đã đặt cọc (phạt cọc). Như vậy, bà Th phải có nghĩa vụ trả cho ông P 1.000.000.000 (một tỷ) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị Th1 không có yêu cầu gì trong vụ án nên hội đồng xét xử không xem xét.

Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là bà Đặng Nguyên Th vẫn vắng mặt không có lý do, cũng như không đưa ra bất cứ một ý kiến phản hồi nào hoặc chứng cứ nào để chứng minh cho quan điểm của mình. Vì vậy, bà Th phải chịu hậu quả pháp lý đối với việc vắng mặt của mình.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án, bà Đặng Nguyên Th phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê Hồng P:

Buộc bà Đặng Nguyên Th có nghĩa vụ trả cho ông Lê Hồng P số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là tiền ông P đã đặt cọc và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng (phạt cọc) do từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, tổng cộng bà Đặng Nguyên Th phải trả cho ông Lê Hồng P 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Việc trả tiền thực hiện một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng do bà Đặng Nguyên Th phải chịu toàn bộ.

Trả lại cho ông Lê Hồng P số tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0037745 ngày 02/01/2019.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Hồng P cho đến khi thi hành án xong thì bà Đặng Nguyên Th còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành 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/ Về quyền kháng cáo: Ông Lê Hồng P và bà Hồ Thị Th1 được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Đặng Nguyên Th được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhân:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Q.Tân Bình;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Trương Lê Diễm Thúy