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: 321/2019/DS-ST
Ngày: 25-7-2019
V/v tranh chấp dân sự
Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà

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 Trần Mạnh Cường
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Phan Minh Thanh
Ông Võ Thành Viên

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trương Thị Diễm – 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 không tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 106/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2019/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1987, địa chỉ cư trú: Đường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Ông Đào Văn H, sinh năm: 1979, địa chỉ cư trú: Đường C, Phường D, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Anh K, trú tại: Đường F, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền của ông L và ông H (Văn bản ủy quyền số: 6716 ngày 20 tháng 3 năm 2019) (Có mặt).

2.Bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1980, địa chỉ cư trú: Đường I, Phường K, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Mai Tấn Đ, sinh năm: 1974, địa chỉ cư trú: Đường I, Phường K, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 01 năm 2019 của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, ông Đào Văn H và quá trình giải quyết vụ án, ông K là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 30/10/2018, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L và ông H căn nhà số: Đường I, Phường K, quận E với diện tích 64,8 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 07729 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 15/9/2017, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 05/12/2017.

Hai bên lập hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 2.750.000.000 đồng, ông L và ông H đã đặt cọc cho bà T 250.000.000 đồng và hẹn bà T vào chiều ngày 14/12/2018 đến ngân hàng cùng với ông L, ông H sẽ trả tiền thay bà T để lấy bản chính giấy chứng nhận mà bà T đã thế chấp ngân hàng ra sau đó các bên sẽ thực hiện việc chuyển nhượng chính thức vào ngày 15/12/2018. Tuy nhiên, bà T không thực hiện đúng thỏa thuận nên các bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng chính thức.

Ông L và ông H khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại: Đường I, Phường K, quận E. Nếu bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, tổng cộng: 500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông K là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ông L và ông H muốn trả thêm 100.000.000 đồng để các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại: Đường I, Phường K, quận E ngày 30/10/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H với bà Lê Thị T. Nếu bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết thì bà T phải trả lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, tổng cộng: 500.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 22 tháng 4 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn: Bà T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của đại diện nguyên đơn là vào ngày 30/10/2018 giữa bà với ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 64,8 m^2 tọa lạc tại số: Đường I, Phường K, quận E, 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 vào sổ cấp GCN: CH 07729 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 15/9/2017, cập nhật đăng ký biến động ngày 05/12/2017 đúng như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Bà T đã nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và hẹn đến ngày 15/12/2018 các bên sẽ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng chính thức nhưng ông L và ông H không đến nên phải mất cọc. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và ông H nhưng nếu ông L và ông H có thiện chí muốn tiếp tục mua nhà thì phải thỏa thuận lại theo giá trị thời điểm hiện tại.

Tại phiên tòa, bà T trình bày: Không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng vì ông L và ông H không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng nên phải bị mất tiền đặt cọc; không đồng ý trả tiền phạt cọc 250.000.000 đồng theo yêu cầu của ông L và ông H. Bà chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá thị trường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ngày 23 tháng 4 năm 2019, ông Mai Tấn Đ trình bày: Vợ của ông là bà T có thỏa thuận bán căn nhà số: Đường I, Phường K, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H và có nhận trước số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng nhưng ông L và ông H không đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng như đã hẹn nên bị mất số tiền đã đặt cọc và ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Ngoài ra, các đương sự xác định đã cung cấp đầy đủ chứng cứ cho Hội đồng xét xử, không còn cung cấp thêm chứng cứ nào khác.

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, Tòa án nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Đây là vụ án tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà hoặc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, do bị đơn cư trú tại số: Đường I, Phường K, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng: Do đương sự: Ông Đ có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ vào khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với đương sự nêu trên.

[2]. Xét yêu cầu của các đương sự: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L, ông H có ông K đại diện thấy rằng. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30/10/2018 được ký kết giữa bà Lê Thị T với ông Nguyễn Văn L và Đào Văn H và lời thừa nhận của các bên là sau khi ký kết giao dịch nêu trên thì ông L, ông H đã giao cho bà T 250.000.000 đồng tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 64,8 m^2, thuộc thửa đất số 404, tờ bản đồ số 101 tọa lạc tại Đường I, Phường K, quận E, 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 CI 774983, số vào sổ cấp GCN: CH 07729 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017 cập nhật đăng ký biến động ngày 05 tháng 12 năm 2017, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.1]. Đối với yêu cầu của ông L và ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà các bên đã ký kết ngày 30/10/2018 nhưng phía bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá cũ mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Bà T chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện là các bên phải thỏa thuận lại theo giá thị trường, Hội đồng xét xử nhận thấy do các bên không thống nhất được ý kiến nên không thể tiếp tục được hợp đồng ngày 30/10/2018 mà các bên đã ký kết.

[2.2]. Đối với yêu cầu của ông L và ông H buộc bà T phải trả lại số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông L và ông H buộc bà T phải trả lại số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của ông L và ông H buộc bà T phải trả lại số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng vì ông K là đại diện theo ủy quyền của ông L và ông H cho rằng bà T không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên các bên không thể thực hiện việc chuyển nhượng chính thức nhưng ông K không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc hợp đồng không thực hiện là do lỗi của bà T. Do hai bên đều có lỗi để hợp đồng không thể thực hiện việc chuyển nhượng chính thức nên các bên phải trả lại nhau những gì đã nhận là hợp lý.

[3]. Xét lời trình bày của bà T: Không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng đã nhận của ông L và ông H vì khi nhận cọc các bên có hẹn đến ngày 15/12/2018 sẽ đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng chính thức nhưng ông L và ông H không đến như thỏa thuận nên phải mất cọc.

Bà T cho rằng ông L và ông H đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng mà các bên đã ký kết dẫn đến hợp đồng không thể được ký kết chính thức nhưng bà T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh là do lỗi hoàn toàn của ông L và ông H nên Hội đồng xét xử nhận thấy đây là lỗi hỗn hợp của các bên nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận như đã phân tích như trên.

[4]. Về án phí Tòa án: Do bà T phải trả lại cho ông L và ông H số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng nên bà T phải chịu án phí là 250.000.000 x 5% = 12.500.000 đồng.

Yêu cầu buộc bà T phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng của ông L và ông H không được chấp nhận nên ông L và ông H phải chịu án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 250.000.000 x 5% = 12.500.000 đồng, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 43.500.000 đồng theo biên lai thu số: AA/2018/0000095 ngày 19/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, hoàn lại cho ông L và ông H số tiền 43.500.000 – 12.500.000 = 31.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ vào Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H.

1. Không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 30/10/2018 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn L và Đào Văn H với bà Lê Thị T về việc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 64,8 m^2, thuộc thửa đất số 404, tờ bản đồ số 101, tọa lạc tại: Đường I, Phường K, quận E, 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 CI 774983, số vào sổ cấp GCN: CH 07729 do Ủy ban nhân dân quận Gò Vấp cấp ngày 15 tháng 9 năm 2017 cập nhật đăng ký biến động ngày 05 tháng 12 năm 2017.

2. Buộc bà Lê Thị T có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn L và Đào Văn H số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H về việc buộc bà Lê Thị T phải trả số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H phải chịu 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm ngàn) đồng, cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 43.500.000 (Bốn

mươi ba triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số: AA/2018/0000095 ngày 19/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, hoàn lại cho ông Nguyễn Văn L và ông Đào Văn H 31.000.000 (Ba mươi mốt 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, 7b 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.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày được tống đạt hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
-Đương sự;
-Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
-Chi cục thi hành án dân sự cùng cấp;
-Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Mạnh Cường

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**