TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 594/2019/DS-ST
Ngày: 29-11-2019
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 TÂN BÌNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Nhu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Trung Kiên

2. Bà Lê Phi Yến

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Đài Trang, Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 366/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 292/2019/QĐST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy L, năm sinh 1964; Địa chỉ: Số 698/1/19 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông Đặng Văn B, năm sinh 1957 (vắng mặt).

- Bà Trần Thị L, năm sinh 1962 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày: Ngày 06/11/2016, bà và vợ chồng ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, bà đặt cọc 20.000.000 đồng và hẹn 20 ngày sau hai bên ra công chứng thì bà sẽ thanh toán số tiền còn lại. Trường hợp bên bán không đồng ý bán nhà thì phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tương đương số tiền đặt cọc, còn bên mua không đồng ý mua thì mất tiền cọc. Đến ngày hẹn nhưng ông B, bà L1 không cùng bà đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà như thỏa thuận. Nhưng sau đó, bà L1 hứa vẫn tiếp tục bán nhà và giao bản chính giấy tờ nhà cho bà nên bà lại giao thêm tiền đặt cọc cho bà L1, cụ thể: ngày 05/5/2017 số tiền 80.000.000 đồng, ngày 28/5/2017 số tiền 10.000.000 đồng và ngày 03/6/2017 số tiền 10.000.000 đồng. Như vậy, bà L1 đã nhận của bà 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông B và bà L1 vẫn không thực hiện bán nhà cho bà như đã hứa. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông B, bà L1 trả lại tiền đặt cọc đã nhận 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng và trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị L trình bày: Ngày 06/11/2016, bà và chồng là ông Đặng Văn B có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Nguyễn Thị Thùy L. Theo thỏa thuận, giá mua bán là 1.500.000.000 đồng và vợ chồng bà đã nhận 20.000.000 đồng tiền đặt cọc, hẹn 20 ngày sau hai bên đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà. Đến ngày hẹn, do ông B không đồng ý nên hai bên không đến phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhà như thỏa thuận. Tuy nhiên, sau đó bà vẫn mong muốn bán nhà cho bà L nên ngày 04/10/2017, bà đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của căn nhà trên và tiếp tục nhận tiền cọc của bà L. Tổng số tiền bà và ông B đã nhận tiền cọc của bà L là 120.000.000 đồng nhưng vì các con không có chỗ ở và đã chuyển về chung sống với vợ chồng bà nên vợ chồng bà lại không đồng ý bán nhà cho bà L. Nay bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà trả 120.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng thì bà cũng đồng ý.

Ông Đặng Văn B vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của Tòa án và

cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông B.

Tại phiên tòa;

Bà Nguyễn Thị Thùy L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông Đặng Văn B và bà Trần Thị L trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng và trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Trần Thị L thừa nhận việc mua bán nhà với bà L không thành là do lỗi của vợ chồng bà nên bà đồng ý hoàn trả lại tiền cọc đã nhận của bà L 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho vợ chồng bà.

Ông Đặng Văn B vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 06/11/2016, bà L và vợ chồng ông B, bà L1 ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên việc mua bán nhà không thành, bà L yêu cầu ông B và bà L1 trả tiền cọc 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà L1 xác định vợ chồng bà có nhận tiền đặt cọc của bà L 120.000.000 đồng thành nhiều lần khác nhau và việc mua bán nhà không thành là do lỗi của vợ chồng bà. Vì vậy, vợ chồng bà đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc đã nhận của bà L 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng.

Vì vậy, Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc vợ chồng ông B và bà L1 trả số tiền 240.000.000 đồng cho bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Bà L yêu cầu ông B, bà L1 hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường tương đương tiền đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L hiện cư trú tại quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà L khởi kiện ông B và bà L1 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Xét ông Đặng Văn B đã được Tòa án triệu tập, tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông B vẫn vắng mặt không có lý do và không có ý kiến phản hồi. Theo khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc". Như vậy, ông B đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình qua việc không đến Tòa án tham gia tố tụng nên ông B phải chịu hậu quả của việc này theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử vắng mặt ông B là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn :

[2.1] Xét bà L yêu cầu ông B và bà L1 trả lại tiền đặt cọc 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào số cấp GCN: CHC2268 ngày 01/3/2012 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp cho ông Đỗ Quang Tr, bà Trần Thị Minh Ng tọa lạc tại địa chỉ số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L. Như vậy ông B, bà L1 là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên nên ông B, bà L1 có quyền định đoạt theo quy định tại Điều 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa bà L và ông B, bà L1 là hoàn toàn hợp pháp.

Ngày 06/11/2016 bà L và ông B, bà L1 lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, theo đó ông B, bà L1 đã nhận của bà L số tiền 120.000.000 đồng để làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà số 698/1/21 đường C, Phường K, quận

B, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình thì tranh chấp giữa bà L và ông B, bà L1 là tranh chấp về đặt cọc. Việc đặt cọc giữa bà L và ông B, bà L1 là bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì phải chịu phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn nhà số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc về ông B, bà L1 nên ông B, bà L1 phải chịu phạt cọc. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà L1 cho rằng việc việc hai bên không tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà là lỗi của vợ chồng bà và đồng ý hoàn trả cho bà L tiền cọc 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 120.000.000 đồng, tổng cộng 240.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

[2.2] Xét bản chính 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 CHC2268 ngày 01/3/2012 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp cho ông Đỗ Quang Trường, bà Trần Thị Minh Nguyệt tọa lạc tại địa chỉ số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L. Bà L xác định hiện đang giữ bản chính giấy tờ nhà trên của ông B, bà L1 và đồng ý trả lại khi ông B, bà L1 hoàn trả số tiền 240.000.000 đồng. Bà L1 cũng yêu cầu khi nào trả đủ số tiền trên thì bà L phải giao trả giấy tờ nhà. Do đó, sau khi ông B và bà L1 trả đủ số tiền số tiền 240.000.000 đồng cho bà L thì buộc bà L có nghĩa vụ trả lại giấy tờ nhà nêu trên cho ông B và bà L1.

[2.3] Về phương thức và thời hạn trả: Bà L yêu cầu ông B, bà L1 trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là không trái với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông B và bà L1 phải chịu án phí trên yêu cầu của bà L được chấp nhận. Bà L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

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 68, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 194, khoản 2 Điều 328, Điều 468 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình.

Áp dụng Luật phí, lệ phí năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy L.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 06/11/2016 giữa ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Thùy L.

1.2 Buộc ông Đặng Văn B và bà Trần Thị L trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L tiền đặt cọc 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) và tiền phạt cọc 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng, tổng cộng 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng. Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3 Buộc bà Nguyễn Thị Thùy L trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào số cấp GCN: CHC2268 ngày 01/3/2012 của Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp cho ông Đỗ Quang Trường và bà Trần Thị Minh Nguyệt tọa lạc tại địa chỉ số 698/1/21 đường C, Phường K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L cho ông Đặng Văn B và bà Trần Thị L sau khi đã nhận đủ số tiền 240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) đồng của ông Đặng Văn B và bà Trần Thị L.

1.4 Trường hợp ông Đặng Văn B, bà Trần Thị L chậm trả tiền thì ông B, bà L1 phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Ông Đặng Văn B và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng.

2.2 Bà Nguyễn Thị Thùy L được nhận lại số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án

số AA/2018/0038791 ngày 12 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

3.1 Bà Nguyễn Thị Thùy L và bà Trần Thị L được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông Đặng Văn B được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

3.2 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.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình;
- Chi cục THA dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Võ Tuấn Nhu