

Bản án số: 70/2023/DS-ST

Ngày: 22/9/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lê Thị Xuân Mai

2/ Ông Nguyễn Kiên Hiên

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thuận– Thư ký Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 47/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 2 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 113/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1976

Địa chỉ: Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Bị đơn: Bà Lý Thị K, sinh năm 1976

Địa chỉ: số 329/41 T, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

Người làm chứng:

1. Ông Đào T, sinh năm: 1987

Địa chỉ: 72A/17G H, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Vắng mặt)

2. Ông Lý B, sinh 1979

Địa chỉ: 280/41/1 Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 01/02/2023, các lời khai; các Biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Thị Kim Ngọc trình bày:

Ngày 08/10/2022, bà có ký với bà Lý Thị K Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh. Theo đó, giá chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) và bà đã đặt cọc cho bà Lý Thị K số tiền 200.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng*) vào ngày 08/10/2022. Việc thanh toán tiền đặt cọc được thực hiện bằng hình thức: Thanh toán 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền mặt và chuyển khoản số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) vào tài khoản do bà Lý Thị K chỉ định là tài khoản số: 255643059, mở tại Ngân hàng ACB – Chủ tài khoản: Lý B. Việc hai bên ký Hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền cọc có sự chứng kiến của bên môi giới là ông Đào T.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì: “Trong vòng 2 tháng từ ngày đặt cọc Khi hai bên ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng, Bên A thanh toán cho Bên B số tiền là 2.350.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng chẵn*)”. Trong thời hạn đặt cọc, bà thường xuyên nhắc nhở bà Lý Thị K thực hiện việc giao kết Hợp đồng công chứng mua bán nhà – đất đúng theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Ngày 30/11/2022 bà nhắn tin nhắc bà Lý Thị K ra ký Hợp đồng công chứng vào ngày 08/12/2022, ngày 06/12/2022 bà và ông Đào T nhắn tin nhắc nhở bà Lý Thị K có mặt tại Phòng Công chứng số 6 - địa chỉ số: 47A Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh vào đúng 08 giờ 30 phút đến 09 giờ 30 phút ngày 08/12/2022 (ngày cuối của thời hạn đặt cọc) để ký Hợp đồng mua bán căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh. Vào ngày 07/12/2022 bà tiếp tục nhắn tin nhắc nhở bà Lý Thị K về việc hai bên ký kết Hợp đồng công chứng vào 08 giờ 30 phút ngày 08/12/2022.

Thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 và theo các tin nhắn đã gửi cho bà Lý Thị K trước đó, vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 08/12/2022 bà đã có mặt tại Phòng Công chứng số 6, Tp. Hồ Chí Minh để ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh với bà Lý Thị K, đồng thời bà đã chuẩn bị sẵn số tiền 2.350.000.000 đồng (*Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*) để thanh toán đợt 2 cho bà Lý Thị K theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bà và ông Đào T ngồi chờ tại Phòng Công chứng số 6 đến 10 giờ 00 phút ngày 08/12/2022 nhưng bà Lý Thị K không đến. Trong thời gian chờ tại Phòng Công chứng, bà có gọi điện cho bà Lý Thị K nhưng bà Lý Thị K không nghe máy mà nhắn tin cho ông Đào T yêu cầu ông T gọi lại. Khi ông T gọi cho bà Lý Thị K thì bà Lý Thị K xác nhận đang ở tại Ngân hàng và thách thức bà thưa kiện.

Sự việc nêu trên được Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn chứng kiến và ghi nhận lại tại Vi bằng số 13703/2022/VB-TPL.

Với hành vi trên, bà nhận thấy bà Lý Thị K đã cố tình vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên, từ chối chuyển nhượng nhà – đất cho bà và điều này đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Căn cứ theo Điều b, Khoản 2, Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thì bà được nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc.

Do đó, với nội dung sự việc nêu trên, nay bằng Đơn khởi kiện này, bà – Nguyễn Thị Kim Ngọc kính đề nghị Tòa án giải quyết cho bà những vấn đề sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 giữa bà và bà Lý Thị K do bà Lý Thị K vi phạm nghĩa vụ hợp đồng;

- Buộc bà Lý Thị K phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tổng cộng là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại các bản khai, các biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Lý Thị Kim Ngọc trình bày:

Căn nhà số 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh là thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà. Để vay tiền bà có ký hợp đồng thế chấp căn nhà trên với ngân hàng TMCP Quốc Dân - chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng thế chấp số 004472 ngày 15/4/2021 do văn phòng công chứng Sài Gòn phát hành.

Bà Nguyễn Thị N, đã biết căn nhà số 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh của bà đang thế chấp ngân hàng và cần bán để lấy tiền giải chấp tài sản nên là bà N đồng ý mua với giá đôi bên thỏa thuận là 2.600.000.000 đồng.

Ngày 08/10/2022, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc tay theo hợp đồng đặt cọc đợt 1 ngày 08/10/2022 bà nhận cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đợt 2 trong vòng 2 tháng từ ngày đặt cọc. Khi 2 bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng thì bà Ngọc thanh toán cho bà số tiền 2.350.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà N thanh toán cho bà ở cả 2 đợt, đợt 1 và đợt 2 là 2.350.000.000 đồng. Sau khi sang tên sẽ thanh toán phần còn lại, và có thỏa thuận miệng nói nhau ngay từ ban đầu mua bán, là trong vòng 2 tháng phía là N sẽ trả tiền và cùng bà đến ngân hàng nộp để thanh toán nợ vay, lãi để giải chấp tài sản và nhận sổ hồng về (nên trong hợp đồng cọc không có ghi nhận phần này) có người làm chứng ông Đào T cùng ký tên.

Sau 2 tháng, phía bà N không trả tiền mua nhà tiếp để bà giải chấp tài sản mặc dù đã nhiều lần bà hỏi thúc và bà N hẹn dần sau đó bà N đòi bán căn nhà cho người khác và bà phải trả lại tiền cọc 200.00.000 đồng. Bà không đồng ý nên là đi

kiện bà đòi tiền cọc và phạt cọc vì không bán nhà là không đúng, vì bà được biết bà N đặt cọc mua nhà của bà dưới hình thức lướt sóng để kiếm lời (nhưng không có người mua) không thực sự muốn mua nhà của bà nên đã kéo dài thời gian, không mua và diện lý do là bà không giải chấp lấy tài sản về.

Nay trước yêu cầu xin hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 giữa bà và bà N bà không đồng ý phải trả lại cho bà N 400.000.000 đồng (gần 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc). Bà chỉ đồng ý trả lại cho bà N 100.000.000 đồng tiền cọc mà thôi. Vì khi mua nhà bà N đã biết căn nhà đang thế chấp tại ngân hàng bà N đồng ý mua nên sự việc này không có sự lừa dối với nhau cũng như bà Ngọc không đồng ý mua tiếp chứ không phải bà không bán. Bà khẳng định lỗi không mua tiếp là bà N như bà trình bày phía trên.

Tại bản tự khai ngày 10/6/2023 trong quá trình giải quyết vụ án ông Lý T trình bày: Ngày 8 tháng 10 năm 2022 chị em ông có bán căn nhà 280/41/1, Cách Mạng Tháng Tám, phường 10, Quận 3. Chiều 6:10 ngày 8 tháng 10 năm 2022 ông có hẹn chị N và môi giới lại đặt cọc nhà. Trước khi hai bên thỏa thuận qua lại chị Ngọc kêu người môi giới làm hợp đồng. Chị em ông có nói là nhà hiện tại đang cầm giấy tờ trong ngân hàng, chị N nghe và đồng ý rồi ông có đưa giấy tờ photocopy trong ngân hàng cho chị N coi và chị đồng ý và chị N nói cho chị đặt cọc trong thời hạn 2 tháng vì chưa đủ tiền nên chị em ông cho chị N trong 2 tháng. Rồi chị Ngọc nói khi nào có tiền thì ra ngân hàng lấy sổ công chứng tại ngân hàng. Trong hợp đồng chị nói với chị em ông là hỗ trợ mở cửa cho chị dẫn khách qua coi nhà để thuê và hỗ trợ cho vay ngân hàng. Xong chị gửi tiền cả phê cho ông mấy triệu.

Ba ngày sau chị N dẫn người qua coi nhà. Ông là người ở tại căn nhà 280/41/1 mở cửa và tiếp xúc với chị được 7 lần đều mở cửa cho chị N dẫn khách qua vào coi nhà. Mấy người coi nhà nói ông là người thuê nhà của chị Ngọc chứ không phải là chủ nhà. Chị N mới đặt cọc 200 triệu mà qua mặt ông, tự ý đem nhà ông đi bán cho người khác mà không nói ông một tiếng. Khi ông điện thoại nói với chị N sao chị lại nói với khách coi nhà là ông là người thuê nhà của chị Ngọc, sao chị bán mà không nói với ông một tiếng. Hai tuần sau đúng 2:00 chiều thì Ngọc qua nhà thương lượng với hai chị em ông là đầu tuần ra ngân hàng công chứng và sang tên qua cho người khác, lúc đó chị em ông không chịu vì trong hợp đồng chị ông hợp đồng với chị N thì sang tên qua cho chị N, còn sang tên qua cho người khác thì chị N mất cọc và đóng thuê. Lúc đó chị N không chịu nên chị ông và chị N lớn tiếng nói qua lại. Lúc đó ông có điện công an khu vực xuống giải quyết, chị N nghe ông kêu công an khu vực xuống thì chị N bỏ về.

Trong thời gian gần đến ngày hết hợp đồng thì chị N nhắn tin qua điện thoại cho chị của ông chữ này nọ và đề nghị chị của ông lấy sổ ra Phòng công chứng chỗ chị ta quy định. Chị của ông bán nhà chứ đâu phải là tội phạm đâu mà đề nghị. Hơn nữa trong hợp đồng không ghi là lấy sổ ra phòng công chứng. Chị N lại nói chị em ông là lừa đảo, nhà cầm ngân hàng mà đem đi bán cho chị.

Ngày 8 tháng 12 năm 2022, đến ngày đúng hạn ký hợp đồng, ông và bà Lý Thị K ra ngân hàng lúc 8 giờ tại ngân hàng NCB, 205, Võ Văn Tần, Quận 3 ngồi đợi nguyên một ngày tại ngân hàng. Chị em ông có điện thoại nhiều lần mà chị N không nghe máy. Rồi ông có nhờ Giám đốc ngân hàng điện thoại cho chị, chị cũng không nhắc máy. Chị N nhắn tin cho người môi giới tên là T nói là chị N đang ở Phòng công chứng tại Bình Thạnh. Chị N nhắn tin để chị em ông qua Phòng công chứng, nhưng chị em ông không qua vì trong Hợp đồng không ghi phải qua Phòng công chứng. Tự ý chị N không qua ngân hàng theo thỏa thuận ban đầu, chị N không làm theo đúng hợp đồng, chị tự ý bỏ cọc. Qua ngày hôm sau ngày 9 tháng 12 năm 2022, ông có điện cho chị N nhưng chị N không nghe máy. Chị N đã không làm đúng theo các cam kết ghi trong hợp đồng và bây giờ lại đi thừa kiện chị của ông là hủy hợp đồng và bắt đền lại tiền cọc gấp 2 lần là không hợp lý.

Ông cam kết những điều tường trình nói trên là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về những nội dung đã trình bày trên

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Đào T trình bày: Vào ngày 08/10/2022 ông là người môi giới cho chị Nguyễn Thị N đặt cọc mua căn nhà tại địa chỉ số 280/41/1 CMT8, phường 10, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh số tiền là 200 triệu đồng (Hai bên thống nhất mua bán căn nhà với giá 2 tỷ 600 triệu). Và hạn 2 tháng sau công chứng mua bán sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Vào ngày 06/12/2022. Chị Nguyễn Thị N có nhắn tin báo chị Lý Thị K ra phòng công chứng số 6 tại 47A Nguyễn Văn Đậu, phường 6, quận Bình Thạnh để công chứng mua bán căn nhà trên. Nhưng tới ngày 08/12/2022 chị Lý Thị K không có mặt tại phòng công chứng số 6 để tiến hành công chứng mua bán.

Khi ông gọi điện thoại cho chị Lý Thị K thì chị xác nhận đang ở tại ngân hàng và không đồng ý đến phòng công chứng số 6 để tiến hành việc công chứng mua bán căn nhà.

Sự việc nêu trên được Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn chứng kiến và ghi nhận tại Vi bằng số 13703/2022/VB-T.

Ông cam kết những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật. Nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Và ông xin được vắng mặt trong tất cả quá trình giải quyết của Tòa.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cụ thể;

Yêu cầu Tòa buộc bà Lý Thị K phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 200.000.000. đồng (hai trăm triệu đồng), theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 và buộc bà Ngọc phải bồi thường số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Yêu cầu trả một lần ngay khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Lý Thị K trình bày: Bà không đồng ý trả lại toàn bộ tiền cọc và bồi thường thiệt hại. Bà chỉ đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị N số tiền 100.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Lý B có mặt.

Người làm chứng ông Đào T vắng mặt

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết, thu thập chứng cứ và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1]. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N khởi kiện bị đơn bà Lý Thị K phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền: Bị đơn bà Lý Thị K có hộ khẩu thường trú và đang thực tế cư trú tại số 329/41 Cách Mạng Tháng 8, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3]. Về thủ tục xét xử vắng mặt: Người làm chứng ông Đào T có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án giải quyết vắng mặt T.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai thống nhất của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định, vào ngày 08/10/2022 bà Nguyễn Thị N và bà Lý Thị K có ký Hợp đồng đặt cọc.

Xét bà Lý Thị K là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại địa chỉ số 280/41/1 Cách Mạng Tháng 8, Phường 3, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất

số 1224/GCN-2023 do Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 10/7/2023 cập nhật chuyển nhượng ngày 19/3/2021 cho bà Lý Thị K, Hồ sơ số 001245.CN.001.

- Về hiệu lực hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 được các bên ký kết, tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị ép buộc hoặc lừa dối. Giao dịch dân sự giữa các bên trong hợp đồng phù hợp với điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 116, 117, 119 Bộ luật Dân sự nên Hợp đồng đặt cọc ngày 19/11/2019 có hiệu lực và là căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 có nội dung Bên A đồng ý đặt cọc chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ số 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, theo đó tổng giá trị chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng, phương thức thanh toán chia làm 02 đợt: “Đợt 1: 08/10/2022 đặt cọc 200.000.000 đồng....Đợt 2: Trong vòng 2 tháng kể từ ngày đặt cọc....” thực hiện hợp đồng bà Nguyễn Thị N đã giao cho bà Lý Thị K số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng vào ngày 08/10/2022.

Xét khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà Nguyễn Thị N có biết việc nhà đất nêu trên hiện đang được bà Lý Thị K thế chấp tại Ngân hàng ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Sài Gòn. Tuy nhiên giữa bà Nguyễn Thị N và bà Lý Thị K chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc, mà đặt cọc là chỉ đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải bà Lý Thị K ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đang thế chấp. Do đó việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 8/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Lý Thị K tranh chấp không ảnh hưởng đến Hợp đồng thế chấp của bà Lý Thị K với ngân hàng TMCP Quốc Dân - chi nhánh Sài Gòn.

Căn cứ lời khai của các đương sự và người làm chứng trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều xác định bà Nguyễn Thị N đã giao số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Lý Thị K và các bên thỏa thuận trong vòng 02 tháng sẽ tiến hành đăng bộ sang tên và Nguyễn Thị N sẽ thanh toán cho Lý Thị K số tiền còn lại.

Thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08/10/2022 vào ngày 08/12/2022 bà Nguyễn Thị N đã tới tại Phòng Công chứng số 6, Tp. Hồ Chí Minh để ký Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ 280/41/1 Cách Mạng Tháng Tám, Phường 10, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh với bà Lý Thị K, đồng thời bà Ngọc đã chuẩn bị sẵn số tiền 2.350.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) để thanh toán đợt 2 cho bà Lý Thị K theo thỏa thuận tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, bà Nguyễn THỊ N và ông Đào T ngồi chờ tại Phòng Công chứng số 6 đến 10 giờ 00 phút ngày 08/12/2022 nhưng bà Lý Thị K không đến. Trong thời gian chờ tại Phòng Công chứng, Bà N có gọi điện cho bà Lý Thị K nhưng bà Lý Thị K không nghe máy và không ra phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng. Sự việc nêu trên

được Văn phòng Thừa phát lại huyện Hóc Môn chứng kiến và ghi nhận lại tại Vi bằng số 13703/2022/VB-TPL.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định “... *Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”

Như vậy, đã hết thời hạn 02 tháng kể từ ngày 08/10/2022 nhưng bà Lý Thị K vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng, mặc dù đã được phía bà Nguyễn Thị N thường xuyên gọi điện và đến nơi thường trú của bà Lý Thị K để thông báo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bà Lý Thị K vẫn không thực hiện.

Từ những căn cứ và nhận định nêu trên có cơ sở xác định bà Lý Thị K đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 08/10/2022, vì vậy yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N về việc buộc bà Lý Thị K phải trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Ngọc được chấp nhận nên bị đơn bà Lý Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

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 b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

1.1 Buộc bà Lý Thị K phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Thực hiện trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày đến hạn thi hành án và bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lý Thị K không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì bà Nguyễn Thị N 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.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) bà Lý Thị K phải chịu

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền án phí đã tạm nộp là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) theo biên lai thu số 0008149 ngày 10/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N và bà Lý Thị K được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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, 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 Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Quận 3;
- Chi cục Thi hành án Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Phan Thị Hoa

