

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 172/2023/DS - ST.

Ngày: 26/4/2023.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản
và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trương Thị Kim Chơn;
2. Bà Nguyễn Thị Nguyên.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Bích Diệp – là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 182/2020/TLST – DS ngày 25/02/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và thụ lý yêu cầu độc lập số 47/2022/TB-TLYCĐL ngày 11/8/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2023/QĐST-DS ngày 30/3/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lâm Tú V, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: 235E/7 đường Mai Xuân T, PH A, Quận B, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Từ Minh Q, sinh năm: 1996, là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Hợp đồng ủy quyền số 007775 ngày 24/11/2020.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: 2A20 ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M.

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

- 1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1975;
- 2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1958;
- 3/ Ông Nguyễn Ngọc H , sinh năm: 1978;
- 4/ Bà Hồ Thị T, sinh năm: 1978;
- 5/ Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm: 1998;

6/ Trẻ Nguyễn Ngọc H (người giám hộ của trẻ Nguyễn Ngọc H là ông Nguyễn Ngọc H và bà Hồ Thị T)

Cùng cư trú địa chỉ: 2B21/6 ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M.

(Ông Q, ông H có mặt, ông H , bà L , bà T, ông H, có đơn xin vắng mặt, bà T vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/12/2016; Đơn yêu cầu bổ sung nội dung đơn khởi kiện ngày 02/8/2017 và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Nguyên vào ngày 25/09/2015 tại Văn phòng Công Chứng H, bà Lâm Tú V và bà Nguyễn Thị Bích T đã tiến hành ký kết Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 025223, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung Hợp đồng, bà V đã cho bà T vay số tiền là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), thời hạn vay là 03 (*Ba*) tháng kể từ ngày ký hợp đồng, với lãi suất 1%/tháng (*Một phần trăm/tháng*). Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà T đã đồng ý thế chấp cho bà V bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 420854, số vào sổ cấp GCN: CH00744 do UBND huyện Bình C, TP.HCM cấp ngày 18/12/2010 có địa chỉ tại số 2B21/6, ấp 2, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M.

Hết thời hạn vay trên nhưng bà T không T toán số tiền vay như cam kết trong Hợp đồng, mặc dù bà V đã nhiều lần tìm cách liên lạc với bà T yêu cầu trả lại số tiền đã vay nhưng không liên lạc được.

Bà V khởi kiện yêu cầu bà T trả cho bà V số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và tiền lãi phát sinh, trường hợp bà T không T toán cho bà V số tiền nợ gốc và lãi thì đề nghị phát mãi tài sản của bà T để T toán nợ cho bà V, tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà V có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là không đề nghị Tòa án phát mãi tài sản thế chấp để trả nợ cho bà V mà chỉ buộc bà T phải T toán cho bà V số tiền nợ gốc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) và tiền lãi phát sinh được tính theo Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao, cụ thể như sau:

Từ ngày 25/9/2015 đến hết ngày 31/12/2016, tiền lãi bao gồm:

- Tiền lãi trên nợ gốc trong hạn: (nợ gốc chưa trả) x (lãi suất 1%/năm theo Hợp đồng) x (thời gian vay chưa trả lãi trên nợ gốc) là 18.000.000 đồng; và

- Tiền lãi nợ gốc quá hạn chưa trả: (nợ gốc quá hạn chưa trả) x (lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm trả nợ) x (thời gian chậm trả nợ gốc) là 54.900.000 đồng.

Tổng cộng tiền lãi từ ngày 25/9/2015 đến ngày 31/12/2016 là 72.900.000 đồng.

Từ ngày 01/01/2017 đến nay (tạm tính đến hết ngày 25/4/2023), tiền lãi bao gồm:

- Tiền lãi nợ gốc quá hạn bằng: (nợ gốc chưa trả) x (150% lãi suất vay của Hợp đồng) x (thời gian chậm trả nợ gốc từ 01/01/2017) là 682.397.260 đồng; và

- Tiền lãi nợ lãi bằng: (nợ lãi chưa trả) x (lãi suất 10%/năm) x (thời gian chậm trả tiền lãi trên nợ gốc từ 01/01/2017) là 11.373.288 đồng.

Tổng cộng tiền lãi từ ngày 01/01/2017 đến nay (tạm tính đến hết ngày 25/4/2023) là 693.770.548 đồng.

Vậy, số tiền nợ gốc và lãi tính tạm tính đến 25/4/2023 là 1.366.670.548 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm năm bốn mươi tám đồng*).

Yêu cầu bà T trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngay sau khi bà T trả đủ số tiền nợ gốc và lãi cho bà V, bà V sẽ có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 420854, số vào sổ cấp GCN: CH00744 do UBND huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cấp ngày 18/12/2010 có địa chỉ tại số 2B21/6, ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cho bà T.

Theo Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 23/6/2022 và các lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông và bà Nguyễn Thị Bích T có quen biết nhau từ năm 2013. Đầu tháng 5/2015 bà T nói rằng đang muốn bán căn nhà và đất tại địa chỉ số 2B21/6, ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 420854, số vào sổ cấp GCN: CH00744 do UBND huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cấp ngày 18/12/2010. Lúc đó, do có nhu cầu về chỗ ở cho bản thân và gia đình nên ông đồng ý mua của bà T.

Sau khi thống nhất giá mua bán là 650.000.000 đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*), ông và bà T đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2015, ngay sau khi ký Hợp đồng, ông đã đặt cọc cho bà T số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) (Giấy nhận tiền ngày 05/6/2015) và bà T cũng đã bàn giao căn nhà số 2B21/6, ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cho ông. Ông và gia đình đã sống ổn định tại căn nhà trên từ năm 2015 cho đến nay.

Ngoài ra, ông trình bày, ông còn nhiều lần giao thêm tiền cho bà T, tổng cộng ông đã giao cho bà T số tiền 499.000.000 đồng (*Bốn trăm chín mươi chín triệu đồng*), tuy nhiên, ông không có chứng cứ về việc giao số tiền trên ngoài số tiền cọc 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Ông đã rất nhiều lần yêu cầu bà T ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng căn nhà trên cho ông như Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký nhưng bà T hứa rồi không thực hiện, sau này bà T bỏ đi đâu, ông không liên hệ được.

Tại Đơn yêu cầu độc lập, ông yêu cầu Tòa án buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà trên cho ông và ông có trách nhiệm giao hết số tiền còn lại cho bà T. Tuy nhiên, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông có thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông số tiền cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên ngày 05/6/2015 do bà T vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng.

Ông H , bà L , bà T, ông H, trẻ H (có giám hộ là ông H và bà T) trình bày, căn nhà này là ông H bỏ tiền ra mua cho gia đình ở, các ông bà đang ở nhờ nên không có ý kiến gì, không liên quan đến số tiền ông H đặt cọc cho bà T và có đơn xin vắng mặt tại các buổi hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp nhận, công khai chứng cứ và các phiên xét xử của Tòa án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa không ghi nhận được ý kiến trình bày.

Tại phiên toà hôm nay:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Từ Minh Q có mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đối với các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà V, đại diện nguyên đơn xác nhận đã nộp đầy đủ, không còn tài liệu, chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H có mặt và giữ nguyên yêu cầu độc lập. Đối với các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, ông H xác nhận đã nộp đầy đủ, không còn tài liệu, chứng cứ gì khác để nộp cho Tòa.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập bị đơn bà T nhiều lần nhưng bị đơn đều vắng mặt, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí M và Công an xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M thì bà T có địa chỉ thường trú tại: 11B Phường Khắc K, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí M nhưng đã xóa khẩu từ năm 2001 và cư trú tại địa chỉ: 2A20 ấp 2, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M nhưng bà T đã bỏ đi khỏi địa phương, đi đâu không rõ từ năm 2015. Do đó, Tòa án đã tiến hành thủ tục niêm yết và đăng Thông tin trên báo, đài Trung ương đối với bị đơn theo qui định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình C phát biểu ý kiến:

+ *Về tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng cố tình vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung*: - Xét Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở, số công chứng 025223, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Lâm Tú V và bà Nguyễn Thị Bích T, bà T đã nhận đủ số tiền vay và vi phạm nghĩa vụ T toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án bà V đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là buộc bà T T toán nợ gốc và lãi cho bà V, rút lại yêu cầu đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để T toán nợ cho bà V. Do vậy, việc bà Lâm Tú V yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T thanh toán số tiền nợ gốc và lãi tính tạm tính đến 25/4/2023 là 1.366.670.548 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm năm bốn mươi tám đồng*), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực, ngay sau khi bà T trả đủ số tiền nợ gốc và lãi cho bà V, bà V sẽ có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 420854, số vào sổ cấp GCN: CH00744 do UBND huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cấp ngày 18/12/2010 có địa chỉ tại số 2B21/6, ấp 2, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cho bà T là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2015 giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Bích T, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T đã nhận đủ số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo Giấy biên nhận nhận tiền ngày 05/6/2015 và bà T đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Nay ông H yêu cầu bà T phải trả cho ông số tiền cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét đơn khởi kiện của bà Lâm Tú V, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản” và xét yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”. Bà Nguyễn Thị Bích T đã không còn ở địa chỉ: 2A20 ấp 2, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M, bà T đã bỏ đi khỏi địa phương, đi đâu không rõ từ năm 2015 đến nay. Do đó, căn cứ

điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2]. Về thủ tục xét xử vắng mặt đương sự:

Theo kết quả xác minh của phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí M, bà Nguyễn Thị Bích T có hộ khẩu tH trú tại: 11B PH Khắc Khoan, phường Đa K, Quận 1, Thành phố Hồ Chí M nhưng đã xóa khẩu từ năm 2001. Theo kết quả xác minh của Công an xã Phạm Văn H, huyện Bình Ch, bà Nguyễn Thị Bích T có cư trú tại: 2A20 ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M, bà T đã bỏ đi khỏi địa phương, đi đâu không rõ từ năm 2015 đến nay.

Tòa án đã ban hành Thông báo số 2636/2022/TB-TA ngày 09/9/2022 gửi Ban Biên tập các Báo, Đài Trung ương để đăng thông báo về yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Tú V đối với bà Nguyễn Thị Bích T cũng như thời gian cụ thể Tòa án giải quyết vụ án. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Bích T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Giấy triệu tập đến tòa để trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; 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 và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà T vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng quyết định xét xử vắng mặt bị đơn.

Ông H , bà L , bà T, ông H, trẻ H (có giám hộ là ông H và bà T) có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì về số tiền ông H đặt cọc cho bà T vì đó là tài sản riêng của ông H. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng quyết định xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H , bà L , bà T, ông H, trẻ H (có giám hộ là ông H và bà T).

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người yêu cầu độc lập:

[3.1]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Lâm Tú V yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T phải T toán số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng: 025223 ngày 24/9/2015, tạm tính đến ngày 25/4/2023 là 1.366.670.548 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm năm bốn mươi tám đồng*). Bà V đã rút một phần yêu cầu đề nghị phát mãi tài sản thế chấp của bà T để T toán nợ cho bà V nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T không đến Tòa và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu của bà V. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ do bà V xuất trình để giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết 01 (một) Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng: 025223, quyển số 09 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24/9/2015.

Xét, các điều khoản hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng vay tài sản là phù hợp với các quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị Bích T đã không T toán đầy đủ và đúng hạn nợ gốc và lãi theo thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích của nguyên đơn theo quy định tại Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ trả nợ của bên vay. Do đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Tú V, buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải có nghĩa vụ T toán cho bà Lâm Tú V số tiền nợ gốc và lãi của Hợp đồng tạm tính đến ngày 25/4/2023 là 1.366.670.548 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm năm bốn mươi tám đồng*). T toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

Ngoài ra, bà Nguyễn Thị Bích T còn phải tiếp tục chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng vay tài sản kể từ ngày 26/4/2023 cho đến khi trả hết nợ cho bà V

[3.1]. Về yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Nguyễn Văn H yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông số tiền cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T không đến Tòa và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu của của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ do của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập xuất trình để giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử xác định giữa ông H và bà T có ký kết 01 (một) Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2015.

Xét, các điều khoản hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là tự nguyện và phù hợp với các quy định của pháp luật. Việc bà Nguyễn Thị Bích T đã nhận tiền cọc và không thực hiện việc chuyển nhượng tài sản là căn nhà và đất tại địa chỉ 2A20 ấp 2, xã Phạm Văn H, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền và lợi ích của ông H. Như vậy lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bên bị đơn là bà T. Tại khoản 2 điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định “ ... Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng dân sự 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”. Ngoài ra tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2015 mà các bên đã ký kết nội dung “... Nhận lại và sở hữu tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự”. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị Bích T, buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông số tiền cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

T toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn bà Lâm Tú V và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Hoàn lại cho bà Lâm Tú V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.800.000 đồng (*Mười lăm triệu tám trăm ngàn đồng*).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 290; khoản 2 Điều 358; Điều 471; Điều 474; Điều 476 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 357; Điều 468; điểm c khoản 1 Điều 688, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/11/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao;

Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 ngày 30 tháng 12 năm 2016;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Lâm Tú V.

Buộc bà Nguyễn Thị Bích T phải T toán số tiền nợ gốc và lãi còn nợ cho bà Lâm Tú V theo Hợp đồng vay tiền và thế chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở có số công chứng: 025223 ngày 24/9/2015, tạm tính đến ngày 25/4/2023 là 1.366.670.548 đồng (*Một tỷ ba trăm sáu mươi sáu triệu sáu trăm bảy mươi nghìn năm trăm năm bốn mươi tám đồng*).

Thời hạn T toán: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày 26/4/2023, bà T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa T toán, theo mức lãi suất mà các bên đã thỏa thuận trong

hợp đồng cho đến khi T toán xong khoản nợ gốc này.

Bà Lâm Tú V có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 420854, số vào sổ cấp GCN: CH00744 do UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/12/2010 có địa chỉ tại số 2B21/6, ấp 2A, xã Phạm Văn H, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M cho bà Nguyễn Thị Bích T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2]. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Nguyễn Văn H.

Buộc bà bà Nguyễn Thị Bích T phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Thời hạn T toán: Một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2]. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp bản án quyết định 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 thoả 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.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án có thẩm quyền.

[3]. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Tú V là 53.000.116 đồng (*Năm mươi ba triệu bốn ngàn sáu trăm mười sáu đồng*) và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*). Tổng cộng bà Nguyễn Thị Bích T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 68.000.116 đồng (*Sáu mươi tám triệu một trăm mười sáu đồng*)

- Bà Lâm Tú V không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.800.000 đồng (*Mười lăm triệu tám trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0019015 ngày 16 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí nên được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0041560 ngày 08 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các 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 là 15 ngày kể tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí M;
- VKSND huyện Bình C;
- Chi cục THADS huyện Bình C;
- Dương sự;
- Lưu.



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

Vũ Thị Trang