

Bản án số: 721/2019/DS-ST

Ngày: 06/8/2019.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình Duyên

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Xuyên
2. Ông Nguyễn Kiên Hiên

- T ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị H Ngọc là T 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 Bùi Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2019 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 56/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2019/ ngày 08/7/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Hoàng T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: đường G, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh Thị Hòa T1 - Là đại diện theo giấy ủy quyền ngày 05/3/2019.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Quốc H thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

(Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Kim Đ, sinh năm 1985

Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1974

Địa chỉ: đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh

(vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 20/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Thị Hoàng T có bà Trịnh Thị Hòa T1 đại diện trình bày:

Ngày 12/6/2018, bà Trịnh Thị Hoàng T (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh Kim Đ, ông Huỳnh Kim Đ hành động nhân danh cá nhân đồng thời làm đại diện cho bà Huỳnh Thị Kim H theo hợp đồng ủy quyền số 1011 ngày 23/01/2017 để chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu của ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H (sau đây gọi tắt là bị đơn). Theo đó, tổng giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền là 4.000.000.000 đồng, hai bên có làm giấy biên nhận tiền ngày 12/6/2018 có chữ ký của bị đơn. Căn cứ theo Điều 3 hợp đồng trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên phải thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ căn nhà trên theo quy định của pháp luật. Theo thỏa thuận tại Điều 5 hợp đồng thì bên nhận cọc phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền là 4.600.000.000 đồng trường hợp bên nhận cọc không tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán như thỏa thuận.

Để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng thì bị đơn có giao cho nguyên đơn giữ bản chính các giấy tờ sau:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 01/8/2008, hồ sơ gốc số 3000/2008/GCN, cập nhật biến động ngày 29/10/2014 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 3.

- Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 29/01/2008 của Chi cục thuế Quận 3 đối với căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh, tên chủ tài sản là bà Trương Thị P.

- Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số H20144244/TB-CCT-TBA ngày 23/10/2014 của Chi cục thuế Quận 3 đối với căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh, tên chủ tài sản là ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H.

Kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì nay đã quá thời hạn 04 tháng nhưng bị đơn vẫn không đến phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà trên.

Ngày 07/11/2018, nguyên đơn đã trực tiếp đến nơi thường trú của bị đơn để gửi thông báo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn ngày 13/11/2018 phải đến phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sự việc được ghi nhận bởi Văn phòng thừa phát lại Quận 8, lập vi bằng số 5167/2018/VB-TPLQ8. Tuy nhiên, bị đơn vẫn tránh mặt.

Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ quy định tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền là 4.600.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà với bị đơn. Nguyên đơn sẽ trả lại các giấy tờ bản chính cho bị đơn ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết Giấy triệu tập, Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa theo quy định của pháp luật, nhưng bị đơn vẫn không có mặt nên Tòa án không thu thập được lời khai của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bị đơn, việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2018 là trên cơ sở tự nguyện và được công chứng tại cơ quan có thẩm quyền, việc hai bên thỏa thuận phạt cọc trong hợp đồng không trái với quy định của pháp luật nên đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải thanh toán số tiền là 4.600.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Nguyên đơn sẽ trả lại các bản chính giấy tờ cho bị đơn ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án theo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa thì yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở. Do đó Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

[2] Về thủ tục tố tụng:

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Trịnh Thị Hoàng T khởi kiện bị đơn ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H thuộc tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Bị đơn ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H có hộ khẩu thường trú tại Quận N, Tp. Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3.

[5] Xét bị đơn ông Đ và bà H đã được Tòa án tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ và bà H.

[6] Về nội dung:

[7] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2018;

[8] Căn cứ công văn số 487/TNMT ngày 22/4/2019 của Phòng tài nguyên và Môi trường Quận 3 cung cấp như sau “...nhà đất số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh do ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H đứng tên sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 01/8/2008, hồ sơ gốc số 3000/2008/GCN, cập nhật biến động ngày 29/10/2014 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 3.

Nhà đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phan Đình Phùng, đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 24/01/2017 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 3 và nhà đất đang có quyết định số 70/QĐ-CCTHADS ngày 14/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản.”

[9] Căn cứ vào công văn số 93/CNPĐP-TD ngày 04/6/2019 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phan Đình Phùng thì ông Đ, bà H không còn nợ vay và đã thanh toán hết nợ vay ngày 12/6/2018, Ngân hàng đã giải chấp tài sản trên và giao trả giấy tờ tài sản cho chủ tài sản ngay sau khi khách hàng trả hết nợ vay.

[10] Căn cứ hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/6/2018 có nội dung: Bà T đặt cọc cho ông Đ và bà H số tiền là 4.000.000.000 đồng để chuyển nhượng toàn bộ căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh. Theo đó, tổng giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao đủ số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng theo giấy biên nhận tiền ngày 12/6/2018 có chữ ký của ông Đ và bà H.

[11] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Đ và bà H là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà trên, ông Đ và bà H đã thanh toán hết nợ vay ngày 12/6/2018 cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phan Đình Phùng, mặt khác, hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2018 được ký trước quyết định số 70/QĐ-CCTHADS ngày 14/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3 về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản. Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc. Giao dịch giữa các bên trong hợp đồng đảm bảo các điều kiện được quy định tại Điều 116, 117, 119 của Bộ luật Dân sự. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 12/6/2018 có hiệu lực và là căn cứ pháp lý làm phát sinh trách nhiệm của các bên.

[12] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và tiền bồi Tồng do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng:

[13] Căn cứ theo Điều 3 hợp đồng quy định “ trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên phải thực hiện việc chuyển nhượng

toàn bộ căn nhà trên theo quy định của pháp luật”, Điều 5 quy định “ bên nhận cọc phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền là 4.600.000.000 đồng trường hợp bên nhận cọc không tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán như thỏa thuận”.

[14] Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 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”.

[15] Như vậy, đã hết thời hạn 04 tháng kể từ ngày 12/6/2018 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng. Ngày 07/11/2018, nguyên đơn đã trực tiếp đến nơi thường trú của bị đơn để gửi thông báo về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Sự việc được ghi nhận bởi Văn phòng thừa phát lại Quận 8, lập vi bằng số 5167/2018/VB-TPLQ8 nhưng bị đơn vẫn không có mặt. Mặt khác, trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn ông Đ và bà H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không có mặt và cũng không có ý kiến hoặc văn bản nào phản hồi về yêu cầu của nguyên đơn. Từ những nhận định trên có cơ sở xác định bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 12/6/2018 với nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 4.600.000.000 đồng. Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[16] Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 01/8/2008, hồ sơ gốc số 3000/2008/GCN, cập nhật biến động ngày 29/10/2014 tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Quận 3 (bản chính), Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số H20144244/TB-CCT-TBA ngày 23/10/2014 của Chi cục thuế Quận 3 (bản chính), Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 29/01/2008 của Chi cục thuế Quận 3 (bản chính) cho ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 112.600.000 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

[18] Hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.300.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0021712 ngày 11/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Hoàng T:

1.1. Buộc ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H phải trả cho bà Trịnh Thị Hoàng T số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và tiền bồi Tồng do vi phạm hợp đồng số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), tổng cộng là 4.600.000.000 đồng (bốn tỷ sáu trăm triệu đồng). Thực hiện trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.2. Bà Trịnh Thị Hoàng T có trách nhiệm trả lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh được Ủy ban nhân dân Quận 3 cấp ngày 01/8/2008, hồ sơ gốc số 3000/2008/GCN, cập nhật biến động ngày 29/10/2014 (bản chính), Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 29/01/2008 của Chi cục thuế Quận 3 đối với căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh, tên chủ tài sản là bà Trương Thị P (bản chính), Thông báo về việc nộp lệ phí trước bạ nhà đất số H20144244/TB-CCT-TBA ngày 23/10/2014 của Chi cục thuế Quận 3 đối với căn nhà số đường Đ, Phường F, Quận N, Tp. Hồ Chí Minh (bản chính) cho ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc giao nhận tiền và giấy tờ tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày bà Trịnh Thị Hoàng T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H phải chịu là 112.600.000 đồng (một trăm mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng).

3.2. Hoàn trả lại cho bà Trịnh Thị Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.300.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0021712 ngày 11/01/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

4. Quyền kháng cáo: Bà Trịnh Thị Hoàng T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Huỳnh Kim Đ và bà Huỳnh Thị Kim H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:

- VKSND Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Tình Duyên