

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 552/2020/DS-ST

Ngày: 29-9-2020

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 12-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm:

1. Bà Hồ Thị Kiều Trang

2. Ông Nguyễn Văn Tiên

Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:*** Bà Võ Thị Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1151/2019/TLST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 599/2020/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2020, theo quyết định hoãn phiên tòa số: 817/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Ông Lê Xuân P, sinh năm 1974

Hộ khẩu thường trú tại: Xã Q, huyện Ú, Thành phố Hà Nội;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: B ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh T – Công ty L - Chi nhánh Thành phố H.

Bị đơn: Bà Đàm Thị L, sinh năm 1945

Hộ khẩu thường trú tại: A, tổ G, Phường F, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Số F đường N, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T và ông T có đơn xin xét xử vắng mặt, bà L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng các đương sự trình bày:

Theo nguyên đơn ông Lê Xuân P ủy quyền cho Nguyễn Minh T trình bày:

Vào ngày 26/10/2019 tại địa chỉ số B T, ấp M, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lê Xuân P và bà Đàm Thị L thống nhất ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng căn nhà và phần đất có diện tích xây dựng là 82m², diện tích sàn là 131,3m², thuộc thửa 689, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số F đường N, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất nêu trên do bà Đàm Thị L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà số CI 816019 ngày 09/8/2017. Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên đã thống nhất nội dung sau:

Bà Đàm Thị L sẽ chuyển nhượng cho ông Lê Xuân P căn nhà và phần đất có diện tích xây dựng là 82m², diện tích sàn là 131,3m², thuộc thửa 689, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số F đường N, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 đồng.

Ông P sẽ đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay sau khi ông P, bà L cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Ông P đã đưa cho bà L đủ 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, việc giao nhận tiền cọc được lập biên bản tại trang thứ 4 của hợp đồng đặt cọc.

Thời hạn đặt cọc là một tháng kể từ ngày 26/10/2019, ông P và bà L sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên tại Văn phòng công chứng. Thế nhưng quá thời hạn một tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mà bà L vẫn không có thông tin phản hồi liên quan đến thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký. Ông P đã nhiều lần liên lạc với bà L nhưng bà L vẫn trốn tránh. Bà L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên là vi phạm khoản 1 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2019. Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2019 quy định “Sau khi ký hợp đồng đặt cọc này coi như bên A (bên bán) đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích nhà và đất nêu trên cho bên B (bên bán), nếu bên A đổi ý không bán thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đã đặt cọc”, còn bên B không mua nhà, đất nữa thì mất tiền cọc.

Nay ông P làm đơn khởi kiện yêu cầu bà L phải trả lại cho ông P số tiền mà ông P đã đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Ngày 14/02/2020 ông P làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L phải trả lại cho ông P số tiền mà ông P đã đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Theo bị đơn bà Đàm Thị L trình bày:

Bà Luật vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không có lời trình bày của bà L tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Hội đồng xét xử tại phiên tòa và việc chấp hành đúng pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa.

Kiến nghị khắc phục chậm đưa vụ án ra xét xử. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ Điều Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông P, bà L có ký 01 hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2019 để đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Xét quan hệ tranh chấp giữa ông P, bà L là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12.

[2] Về tố tụng:

Bà L đã được Tòa án tổng đạt giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng bà L vẫn vắng mặt không lý do. Ngày 21/9/2020 ông Nguyễn Minh T có đơn xin xét xử vắng mặt. Ngày 23/9/2020 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L, ông T, ông T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Căn cứ vào đơn khởi kiện, lời tự khai của đương sự, căn cứ các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông P vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà L phải trả cho ông P 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng căn nhà và phần đất có diện tích xây dựng là 82m², diện tích sàn là 131,3m², thuộc thửa 689, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại số F đường N, khu phố A, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Ông P cho rằng bà L đã vi phạm khoản 1 Điều 2, Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2019, do bà L trốn tránh không chịu ra Phòng công chứng để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đối với căn nhà và đất nêu trên.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa công bố nguyên đơn có làm đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt. Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa tiếp tục công bố tóm tắt nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Bà L vắng mặt không tham gia tố tụng, vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án không có lời trình bày của bà L. Bà L cũng không cung cấp được bất kỳ giấy tờ tài liệu nào chứng minh đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2019 đã được hai bên ký kết bằng văn bản, có người làm chứng nhưng không có công chứng chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Tại khoản 1 Điều 2, Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2019 có quy định sau khi ký hợp đồng đặt cọc này coi như bên A (bên bán) đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ

diện tích nhà và đất nêu trên cho bên B (bên bán), nếu bên A đổi ý không bán thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đã đặt cọc, còn bên B không mua nhà, đất nữa thì mất tiền cọc.

Xét về lỗi thì bên bị đơn bà L có lỗi. Bà L có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện giao dịch mua bán nhà đất với ông P, không ra làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông P đã giao đủ tiền cọc cho bà L. Do đó, ông P không có lỗi, bà L có lỗi và bà L phải chịu toàn bộ thiệt hại đã xảy ra. Nhận thấy chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P đối với bà L, buộc bà L phải chịu trách nhiệm trả cho ông P số tiền cọc là 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng và phạt cọc là 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng, tổng cộng là 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng là có căn cứ và phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: Bà Luật sinh năm 1945 theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 328, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân P đối với bị đơn bà Đàm Thị L

[2] Buộc bà Đàm Thị L phải trả cho ông Lê Xuân P số tiền đặt cọc và phạt cọc là 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đồng thời có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê Xuân P nếu bà Đàm Thị L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu lãi suất chậm thanh toán theo qui định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi trả xong nợ.

3. Về án phí: Bà Đàm Thị L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Xuân P tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 7.500.000 (*bảy triệu, năm trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu số 0108170 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 Điều 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.

Ông Lê Xuân P, bà Đàm Thị L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự (4b);
- VKSND Quận 12 (2b);
- TAND TP.HCM (1b);
- Chi cục THADS Quận 12 (2b);
- Lưu HS, VP (4b).

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

Nguyễn Thị Thanh Thảo

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Tiên - Hồ Thị Kiều Trang

Nguyễn Thị Thanh Thảo

