

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày: 22-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Đức Hùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Văn Trinh;
- Ông Phan Đình Khiêm;

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Bùi Tuyết Hân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà:**
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1958; vắng mặt

Thường trú: Số A C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoài N, sinh năm 1985, địa chỉ: số A T, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyen T, sinh năm 1968; Quốc tịch: Mỹ. vắng mặt

Địa chỉ: Số A M In H, T, USA.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1980; vắng mặt

Địa chỉ: Số B C, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Nhà và đất ở diện tích 401,9m² tọa lạc tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 32, khu phố I, phường M, Tp P, tỉnh Bình Thuận thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705168 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 15/11/2005.

Ngày 31/12/2009, bà Nguyễn Thị L có lập bản di chúc số công chứng 974; quyền số 11Tp/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng nhận cùng ngày 31/12/2009 để lại cho bà NGUYEN TRISHA toàn bộ nhà ở, đất ở nêu trên. Đến ngày 18/02/2015, bà Nguyễn Thị L chết.

Ngày 06/10/2015, bà N1 đã làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Ngọc T1 theo giấy ủy quyền số 763.2/HPH/2015 được Tổng lãnh sự quán N2 tại H-xton, T2, Hoa Kỳ chứng nhận cùng ngày 06/10/2015 có nội dung: bà Nguyễn Ngọc T1 được quyền thay mặt bà N1 thực hiện các công việc:

“1- Thay mặt tôi công bố và thực thi bản di chúc. Đứng tên đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở đối với tài sản tôi được thừa kế nêu

2- Thay mặt tôi làm thủ tục mua bán, thế chấp vay vốn hoặc thanh toán thế chấp vốn tại các Ngân hàng Việt Nam đối với tài sản thừa kế của tôi là căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định của pháp luật Việt Nam”.

Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705168 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 15/11/2005, bản di chúc số công chứng 974; quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 31/12/2009 và giấy ủy quyền số 763.2/HPH/2015 được Tổng lãnh sự quán nước CHXHCN Việt Nam tại H-xton, T3, Hoa Kỳ chứng nhận. Ngày 06/10/2015, bà Nguyễn Ngọc T1 đã lập hợp đồng đặt cọc để bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tọa lạc tại thửa đất số 69, tờ bản đồ số 32, khu phố I, P. M, Tp ., tỉnh Bình Thuận cho bà Trần Thị H. Hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết ngày 15/12/2016 và Vi bằng số 2317/2016/VB-TPLQ5 do Thừa phát lại Quận E, thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/12/2016.

Bà T1 thay mặt bà N1 đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) do bà H đặt cọc và bà Nguyễn Ngọc T1 đã giao các giấy tờ nhà, đất cho bà H cất giữ gồm:

1. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705168 do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 15/11/2005.

2. Bản chính giấy ủy quyền số 763.2/HPH/2015 được Tổng lãnh sự quán nước CHXHCN Việt Nam tại H-xton, T3, Hoa Kỳ chứng nhận ngày 06/10/2015.

3. Bản phô tô bản di chúc số công chứng 974; quyền số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 31/12/2009.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì hai bên đã thỏa thuận: Trong thời hạn 1 năm kể từ ngày 16/12/2016 bà NGUYEN TRISHA có nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cho bà H.

Trong thời hạn 1 năm nếu bà NGUYEN TRISHA không bán cho bà H thì bà NGUYEN TRISHA phải trả lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường cho số tiền bằng với số tiền đã nhận cọc cho bà H.

Sau khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, bà H nhiều lần yêu cầu bà Nguyễn Ngọc T1 (đại diện theo ủy quyền cho bà NGUYEN TRISHA) hoàn tất các thủ tục để sang tên cho bà H tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng bà T1 cứ lẩn tránh không chịu hoàn tất thủ tục như đã thỏa thuận.

Bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giải quyết: Buộc bà NGUYEN TRISHA trả cho bà H số tiền 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng), trong đó bao gồm: tiền bà H đã đặt cọc là 1.000.000.000đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000đồng.

Bị đơn trình bày: Bà Nguyen T không cung cấp ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà Nguyễn Ngọc T1 không cung cấp ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyen T trả cho bà Trần Thị H số tiền cọc là 1.000.000.000đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Bà Trần Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Đối tượng tranh chấp có liên quan bất động sản tọa lạc tại phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận và vụ án có bị đơn đang ở nước ngoài. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt đương sự: Tòa án đã thực hiện các biện pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 474 của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà Nguyễn T vắng mặt tại phiên tòa; Bà Nguyễn Ngọc T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, khoản 5 Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705168 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị L; Bản di chúc của bà Nguyễn Thị L số công chứng 974, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C tỉnh Bình Thuận chứng nhận ngày 31/12/2009 và giấy ủy quyền số 763.2/HPH/2015 của bà Nguyễn T được Tổng lãnh sự quán N3 tại H-xton, T2, Hoa Kỳ chứng nhận. Ngày 15/12/2016, bà Nguyễn Ngọc T1 và bà Trần Thị H ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất số 69, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại khu phố I, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705168 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 15/11/2005 cho bà Nguyễn Thị L. Hợp đồng đặt cọc không được công chứng, chứng thực nhưng bà Nguyễn Ngọc T1 và bà Trần Thị H lập Vi bằng số 2317/2016/VB-TPLQ5 do Thừa phát lại Quận E, thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 16/12/2016 về việc bà H giao cho bà T1 bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 15/12/2016. Có cơ sở xác định bà H và bà T1 có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện xác lập giao dịch đặt cọc, nội dung giao dịch đặt cọc không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên giao dịch đặt cọc có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Theo nội dung hợp đồng đặt cọc: Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 16/12/2016 bà Nguyễn T (người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn T là bà Nguyễn Ngọc T1) có

nghĩa vụ hoàn tất các thủ tục để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền cho bà H. Trong thời hạn 01 năm nếu bà Nguyen T không bán cho bà H thì bà Nguyen T phải trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng và bồi thường số tiền bằng với số tiền đã nhận cọc cho bà H là 1.000.000.000đồng, tổng cộng hai khoản là 2.000.000.000đồng. Bà Trần Thị H trình bày đã giao đủ số tiền cọc 1.000.000.000đồng cho bà Nguyễn Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyen T trong hai lần (lần 01 là 700.000.000đồng và lần 02 là 300.000.000đồng); Bà H đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 705168 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 15/11/2005. Nhận thấy việc giao nhận tiền được thể hiện tại Điều 2 và trang 4 của hợp đồng đặt cọc với số tiền tổng cộng 1.000.000.000đồng, phù hợp với lời khai của nguyên đơn. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và văn bản tố tụng cho bà T1 và bà Nguyen T nhưng bà T1 và bà Nguyen T không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H. Có cơ sở xác định bà T1 đã nhận đủ số tiền cọc 1.000.000.000đồng của bà H. Đến nay bà T1, bà Nguyen T không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết; Việc bà H với bà T1, bà Nguyen T không ký kết được hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà, đất là hoàn toàn do lỗi của bà T1, bà Nguyen T. Bà T1 được bà Nguyen T ủy quyền thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc nên bà Nguyen T phải chịu trách nhiệm về cam kết do bà T1 thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Căn cứ Điều 328, Điều 567 Bộ luật Dân sự 2015, xét yêu cầu của bà Trần Thị H đòi bà Nguyen T trả số tiền cọc 1.000.000.000đồng và phạt cọc 1.000.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 37, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 269, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 468, Điều 567 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị H.

Buộc bà Nguyen T có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng), tổng cộng là 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Bà Nguyen T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 72.000.000đồng (Bảy mươi hai triệu đồng).

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ; Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Cục THADS tỉnh Bình Thuận;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

Vũ Đức Hùng