

Bản án số: 230/2019/DS-ST
Ngày: 20- 02-2019
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 BÌNH THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Linh Phượng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Cẩm Vân
2. Bà Nguyễn Thị Bích Thân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thương, cán bộ tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 02 năm 2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 0541/2018/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2018, về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn* là bà Nguyễn Thị Lan A; địa chỉ: đường N, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
2. *Bị đơn* là ông Trần Minh Ngọc V; địa chỉ: đường X, Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là ông Tạ Ngọc Thái Hòa; địa chỉ: đường N, Phường X, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Tạ Ngọc Thái H yêu cầu: Ngày 02/11/2017, tôi và bà Nguyễn Thị Lan A có thỏa thuận về việc mua bán nhà, đất tại địa chỉ: 117/80/2G đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và 117/80/2A đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đối với ông Trần Minh Ngọc V. Giá mua bán là 8.000.000.000 (Tám tỷ) đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi. Theo thỏa thuận, ông V đặt cọc cho chúng tôi số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng thông qua việc các bên mở tài khoản tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Phan Đăng Lưu và toàn bộ số tiền đặt cọc này sẽ do Ngân hàng TMCP Bắc Á – Chi nhánh Phan Đăng Lưu quản lý.

Sau khi ông V chuyển tiền vào tài khoản tại ngân hàng, chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu ông Trần Minh Ngọc V tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất như đã thỏa thuận nhưng ông V cứ trì hoãn và né tránh việc ký kết hợp đồng mua bán. Nhận thấy ông V không có thiện chí mua nhà, đất như đã thỏa thuận, và nay thời gian đã lâu, nên bà Nguyễn Thị Lan A yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đã được công chứng số: 005733 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi lập ngày 02/11/2017, giữa bà Nguyễn Thị Lan A và ông Tạ Ngọc Thái H với ông Trần Minh Ngọc V.

Bị đơn là ông Trần Minh Ngọc V đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt 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 hai lần nhưng cũng không đến Tòa án để đưa ra ý kiến và nộp các tài liệu, chứng cứ để Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Ngọc Thái H trình bày: Ông có cùng ý kiến với bà Nguyễn Thị Lan A và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lan A.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Về giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ quy định của pháp luật về tố tụng. Người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật khi tham gia vụ án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

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 thủ tục tố tụng:*

Bị đơn là ông Trần Minh Ngọc V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai 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 vụ án theo quy định pháp luật.

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

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc mua bán nhà. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự đây là loại vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Xét thấy bà Nguyễn Thị Lan A ủy quyền cho ông Tạ Ngọc Thái H đại diện tham gia tố tụng giải quyết vụ án, theo giấy ủy quyền ngày 09 tháng 5 năm 2018. Nhưng tại phiên tòa, bà Lan A rút lại việc ủy quyền và xin được tham gia trực tiếp, yêu cầu này của bà Lan A là chính đáng và phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 02/11/2017 thể hiện, ông Trần Minh Ngọc V đặt cọc cho ông Tạ Ngọc Thái H và bà Nguyễn Thị Lan A số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng đối với nhà đất tại số 117/80/2A Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận Bình Thạnh và số 117/80/2G Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận Bình Thạnh. Tại Điều 3 và Điều 4 hợp đồng đặt cọc nêu trên có nội dung: trong vòng 90 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, hai bên liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Nếu quá 90 ngày bên bán đồng ý không tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhà, đất như đã thỏa thuận thì bên bán phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 10 lần số tiền bên mua đã đặt cọc. Ngược lại nếu bên mua không tiếp tục nhận chuyển nhượng nhà, đất thì không bị mất số tiền đã đặt cọc cho bên bán, đồng thời bên bán hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho bên mua.

Theo hợp đồng thỏa thuận ba bên quản lý tiền đặt cọc ngày 02/11/2017, tại khoản 3 Điều 4 các bên có thỏa thuận: Trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày 02/11/2017, mọi trường hợp vì bất cứ lý do nào bên nhận cọc không xuất trình được các chứng cứ liên quan đến việc công chứng mua bán tài sản, thì các bên đồng ý để ngân hàng Bắc Á toàn quyền tự động trích tiền từ tài khoản của bên nhận cọc đứng tên chuyển khoản, để hoàn trả lại tài khoản của bên đặt cọc mở tại ngân hàng Bắc Á.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía ông V vắng mặt và cũng không gửi cho Tòa án văn bản thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu của bà Lan A. Tại phiên tòa, bà Lan A trình bày: sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H và bà Lan A nhiều lần yêu cầu ông V đến Phòng Công chứng ký kết hợp đồng mua bán nhà nhưng ông V cứ hẹn và khất dần. Ngày 06/02/2018, ngân hàng Thương mại cổ phần Bắc Á, chi nhánh Phan Đăng Lưu đã gửi thông báo đến hai bên về việc thời hạn thực hiện theo thỏa thuận ba bên, theo hợp đồng thỏa thuận ba bên quản lý tiền đặt cọc ngày 02/11/2017. Tuy nhiên ông V

cũng không đến Phòng công chứng ký kết hợp đồng. Vì vậy, ngày 21/02/2018, ông V đã nhận lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, do ngân hàng Bắc Á chuyển khoản, được thể hiện qua sổ chi tiết tài khoản của bà Nguyễn Thị Lan A ngày 08/5/2018. Và từ khi nhận lại tiền đặt cọc cho đến nay, ông V không có yêu cầu gì đối với ông H, bà Lan A về số tiền đã đặt cọc cũng như việc thực hiện mua bán nhà đất như đã thỏa thuận. Bà Lan A cũng không liên lạc được với ông V. Qua đó, Hội đồng xét xử xét thấy ông V đã vi phạm hợp đồng đã được đôi bên ký kết vào ngày 02/11/2017, việc không thực hiện được hợp đồng mua bán nhà là do lỗi của ông V. Về phía ông H, bà Lan A không đồng ý tiếp tục bán nhà cho ông V. Do vậy, hai bên không thể tiến hành thực hiện việc giao kết hợp đồng mua bán nhà, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được công chứng số: 005733 do Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi lập ngày 02/11/2017, giữa bà Nguyễn Thị Lan A và ông Tạ Ngọc Thái H với ông Trần Minh Ngọc V là có cơ sở chấp nhận.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng;

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004216 ngày 02/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 328, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; các điều 6, 7, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự; Khoản 1 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lan A.

Hủy hợp đồng đặt cọc được công chứng số 005733, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02 tháng 11 năm 2017, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Tạ Ngọc Thái H, bà Nguyễn Thị Lan A và ông Trần Minh Ngọc V, o về việc bán nhà, đất tại thửa đất số 2, tờ bản đồ số 31, địa chỉ số 117/80/2G Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận Bình Thạnh và thửa đất số 33, tờ bản đồ số 31, địa chỉ số 117/80/2A Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, quận Bình Thạnh.

Căn cứ vào bản án này, Văn phòng Công chứng Nguyễn Kim Chi, Thành phố Hồ Chí Minh hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Đối với số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng của ông Trần Minh Ngọc V đã được trả lại cho ông Trần Minh Ngọc V vào ngày 21/02/2018 theo sổ chi tiết tài khoản của bà Nguyễn Thị Lan A ngày 08/5/2018.

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Ông Trần Minh Ngọc V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh;

Bà Nguyễn Thị Lan A không phải chịu án phí sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004216 ngày 02 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. *Quyền kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Lan A, ông Tạ Ngọc Thái H được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng ông Trần Minh Ngọc V không có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Linh Phượng

Nơi nhận:

- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

