

Bản án số: 156/2020/DS-ST

Ngày: 14/7/2020

V/v tranh chấp hợp đồng

đặt cọc mua bán nhà

**NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Bùi Thị Phụng;
2. Bà Nguyễn Thị Lượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Ngự – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Bá Thu Thư- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 742/TLST-DS, Ngày 05 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: 167/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 80/2020/QĐST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Đoàn Hồng A, sinh năm 1972

Địa chỉ: A đường B, phường C, quận D, Thành phố Hải Phòng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đoàn Hồng A: bà Phạm Thị Hồng T, sinh năm 1996; Địa chỉ: A, phường B, Thành phố C, tỉnh Nghệ An (theo Giấy ủy quyền số 8217 lập ngày 14/10/2019).

Bị đơn: ông Phạm Đăng H, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số A đường số B, khu phố C, phường D, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1977
Địa chỉ: Tổ A, Quán Trữ, Kiến An, tỉnh Hải Phòng.
(Bà T có mặt, ông H vắng mặt, bà H xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định: Ngày 15/6/2019, ông Đoàn Hồng A có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn nhà Số 2/8 đường số 1, khu phố 2, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Phạm Đăng H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng; trong vòng 02 tháng sẽ ký chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông A sẽ trả toán số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông A đã giao đủ cho bên bán số tiền cọc 1.500.000.000 đồng nhưng bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà nêu trên cho nguyên đơn. Do vậy ông A khởi kiện yêu cầu:

+ Hủy Giấy đặt cọc mua nhà ký ngày 15/6/2019 giữa ông Đoàn Hồng A và ông Phạm Đăng H;

+ Buộc ông Phạm Đăng H trả lại cho ông A tiền cọc 1.500.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

Bị đơn: ông Phạm Đăng H sau khi đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án nhưng không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Dù đã được tổng đạt giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhưng vẫn cố tình vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Bích H xác định số tiền ông A đặt cọc cho ông Hà là tài sản riêng của ông A, không liên quan gì đến bà, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức phát biểu ý kiến: Về tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa, ngoài việc vi phạm thời hạn giải quyết còn lại đã tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật, bị đơn không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật và chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả trả tụng. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa ông Đoàn Hồng A với ông Phạm Đăng H phát sinh từ quan hệ hợp đồng dân sự về đặt cọc chuyển nhượng nhà ở thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nơi cư trú của bị đơn và bất động sản cùng tại quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét bị đơn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt; Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

- Xét về hình thức: Việc thỏa thuận giữa ông Phạm Đăng H và ông Đoàn Hồng A được lập theo Giấy đặt cọc mua nhà lập ngày 15/6/2019. Như vậy, thỏa thuận giữa các bên được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Theo nội dung Giấy đặt cọc, hai bên thỏa thuận việc ông Phạm Đăng H nhận đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng để đảm bảo việc bán căn nhà Số 2/8 đường số 1, khu phố 2, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 6.000.000.000 đồng, trong vòng 02 tháng sau khi làm thủ tục pháp lý đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì hai bên sẽ ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, ông A sẽ thanh toán số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông A đã giao đủ cho bên bán số tiền cọc 1.500.000.000 đồng và được ông Hà thừa nhận tại Giấy đặt cọc mua nhà lập ngày 15/6/2019.

Về tình trạng pháp lý của nhà đất tranh chấp, căn cứ văn bản số 1316/CNTĐ ngày 03/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Thủ Đức xác định ông Hà đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 349676 ngày 19/9/2019. Tuy nhiên ông Hà đã chuyển nhượng cho ông Phạm Đăng Trí theo nội dung cập nhật thông tin ngày 19/12/2019. Hiện nay căn nhà này không còn đứng tên ông Hà. Như vậy sau khi nhận đủ tiền cọc nhưng đã quá thời hạn cam kết, ông Hà không thực hiện nghĩa vụ của mình, đến nay không còn đủ cơ sở pháp lý để thực hiện nội dung thỏa thuận đồng thời không tự nguyện giải quyết hậu quả của việc không thực hiện được cam kết nên có lỗi dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Vì vậy, có cơ sở xác định quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc đồng thời chấp nhận yêu cầu về việc buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc. Về việc bồi thường tiền cọc đã được các bên thỏa thuận trong hợp đồng nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Về án phí: Bị đơn chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 121 Luật nhà ở;

Căn cứ Điều 328; Điều 423; Điều 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Hồng A về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà*” đối với ông Phạm Đăng H;

- Hủy Giấy đặt cọc mua bán nhà ký ngày 15/6/2019 giữa ông Đoàn Hồng A với ông Phạm Đăng H;

- Buộc ông Phạm Đăng H phải trả cho ông Đoàn Hồng A tiền cọc 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Đăng H chịu 92.000.000 (Chín mươi hai triệu) đồng. Hoàn lại cho ông Đoàn Hồng A tiền tạm ứng án phí 28.500.000 (Hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn) đồng theo biên lai số: 0056140 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

4. 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, 7a và 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng