

Bản án số: 396/2018/DS-ST

Ngày: 14 - 9 - 2018

V/v: “T/c Hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thế Viễn

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Nguyễn Anh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Soan

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thành Phong – Thư ký Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thảo – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận G, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 181/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018; về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 298/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 287/2018/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu D, sinh năm 1979; địa chỉ, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc số C, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Bị đơn: Bà Vũ Thị Yên T; địa chỉ, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1951; địa chỉ, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 4 năm 2018, bản tự khai và các lần làm việc tại Tòa án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là bà Trần Thị Thu D trình bày:

Ngày 06/4/2018 bà Trần Thị Thu D có ký Hợp đồng mua bán nhà với bà Vũ Thị Yên T để mua căn nhà số:, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nhà

này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Số vào sổ cấp GCN: CS 10729 ngày 18/10/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho bà Vũ Thị Yến T) và bà D đã đặt cọc mua nhà cho bà T 200.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng và giao nhận tiền đặt cọc có sự chứng kiến của bà Nguyễn Kim L. Hai bên thỏa thuận sẽ ra Công chứng để làm thủ tục mua bán vào ngày 15/4/2018, nhưng sau đó bà T đã không tiếp tục cùng bà D để làm thủ tục mua bán nhà, bà T hứa hẹn với bà D nhiều lần với nhiều lý do như thiếu các giấy tờ cần thiết. Sau đó bà T có nói với bà D là không bán nhà nữa và đến nay bà T vẫn không trả số tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua bán nhà cho bà D. Do vậy, bà D yêu cầu Tòa án buộc bà T phải 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 200.000.000 đồng do bà T từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử Tòa án có triệu tập hợp lệ bị đơn tới tham gia tố tụng, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

Tòa án đã xác minh tại địa phương về nơi cư trú của bà Vũ Thị Yến T bằng Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số: 355/2018/QĐ-CCTLCC, ngày 06/6/2018 thì Công an Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã trả lời xác minh về tình trạng cư trú của đương sự như sau: *“Đương sự Vũ Thị Yến T, sn 1970 hiện không còn sinh sống tại địa chỉ N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Đương sự Vũ Thị Yến T, sn 1970 đi khỏi địa chỉ trên từ tháng 5/2018, hiện chưa nắm địa chỉ nơi đến của đương sự T.”*. Tòa án đã yêu cầu bà D cung cấp chứng cứ là địa chỉ nơi cư trú hiện nay của bà T, nhưng bà D khai không thể cung cấp được và bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo nơi bà T đã ký kết, thực hiện hợp đồng và cũng là nơi cư trú cuối cùng của bà T mà bà D được biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G phát biểu ý kiến:

Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự.

Viện kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 06/4/2018 giữa bà Trần Thị Thu D với bà Vũ Thị Yến T có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật. Do bà T đã vi phạm Hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Về tố tụng: Bà Trần Thị Thu D khởi kiện bà Vũ Thị Yến T từ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là bà T có nơi cư trú cuối cùng và hợp đồng thực hiện tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm g khoản 1 Điều 40, Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G.

[3] Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa cho bị đơn, nhưng bà T không tới tham gia tố tụng mặc dù đã được tổng đạt, triệu tập hợp lệ. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[4] Về nội dung:

[5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Từ các chứng cứ là Hợp đồng mua bán nhà ký ngày 06/4/2018 tại nhà số: N, Phường M, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, nội dung đặt cọc và nhận tiền cọc được thể hiện ngay trong hợp đồng mua bán nhà, việc đặt cọc này có sự chứng kiến của bà Nguyễn Kim L. Như vậy, đã xác định có việc giao kết và thực hiện nội dung đặt cọc để mua bán nhà giữa bà D và bà T ngay trong ngày 06/4/2018 tại chính căn nhà mà hai bên xác định sẽ cùng tiếp tục việc mua bán. Hội đồng xét xử xác định hai bên đã giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, hợp đồng này hoàn toàn có hiệu lực vì tuân thủ Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 200.000.000 đồng do bà T từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên yêu cầu của bà D có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất: Buộc bà T phải trả bà D 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 200.000.000 đồng do bà T từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[7] Kể từ khi bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: $400.000.000 \text{ đ} \times 5\% = 20.000.000 \text{ đồng}$, nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại số tiền 10.000.000 đồng cho bà Trần Thị Thu D mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2017/0029097 ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân quận G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm g

khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 150, Điều 203, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà Vũ Thị Yến T phải trả bà Trần Thị Thu D tổng số tiền là 4.000.000.000 đ (bốn trăm triệu đồng), trong đó bao gồm: 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng bồi thường do bà T từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà đối với căn nhà số N, Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh từ Hợp đồng ngày 06 tháng 4 năm 2018, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị Yến T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 20.000.000 đ (hai mươi triệu đồng), nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại số tiền 10.000.000 đ (mười triệu đồng) cho bà Trần Thị Thu D mà nguyên đơn đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số: AA/2017/0029097 ngày 02 tháng 5 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TPHCM;
- VKSND q. G
- THA DS q. G;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký tên, đóng dấu)

Hoàng Thế Viễn