

Bản án số: 659/2018/DS-ST

Ngày: 29-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Hồ Thị Lệ Thu

2. Ông Mai Trọng Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Vy – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Bà Trần Thị Yến Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 29/11/2018 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 7, Tp.HCM xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2018/TLST-DS ngày 18/5/2018 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1960; địa chỉ: đường M, phường N, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân S, sinh năm 1958, địa chỉ: đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền số 00006955, quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/4/2018 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận) (có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1961, địa chỉ: đường H, phường J, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị Y, sinh năm 1966; địa chỉ: đường H, phường J, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Xuân S trình bày:

Ngày 03/4/2017, giữa ông Nguyễn Thanh M và ông Nguyễn Xuân T có ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất”, theo đó ông M đồng ý nhận cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) để bán cho ông T nhà và đất tại số 7/11 khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01421/2003 do UBND Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Vũ Thị Y với giá 5.600.000.000đ (năm tỷ sáu trăm triệu đồng).

Tuy nhiên do căn nhà trên bị quy hoạch, phóng đường và không cho phép xây dựng nên đến ngày 27/4/2017, ông M và ông T đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 03/4/2017 và ông M cam kết bằng văn bản trả lại cho ông T số tiền 500.000.000đ trong thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày 27/4/2017 và ông T đồng ý để ông M bán căn nhà trên cho người khác.

Đến hạn thanh toán nhưng ông M vẫn không thực hiện việc trả lại tiền cọc cho ông T và tiếp tục cam kết bằng văn bản ngày 07/12/2017 sẽ trả cho ông T số tiền cọc 500.000.000đ đến hết ngày 31/12/2017, nếu quá thời hạn này mà ông M không thanh toán thì ông M phải trả lãi suất phạt 1.5%/tháng nhưng không quá ba tháng, nhưng sau đó ông M vẫn không thực hiện nghĩa vụ trên.

Tại Đơn khởi kiện ngày 17/4/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 7 Thành phố Hồ Chí Minh buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh M phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi tạm tính từ 31/12/2017 đến ngày 31/6/2018 là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng), tổng cộng: 545.000.000đ (năm trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Tại Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 28/11/2018 và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh M phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh M phải trả tiền lãi từ ngày 01/01/2018 đến 01/4/2018 theo thỏa thuận 1.5%/tháng là 22.500.000đ (hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng); tiền lãi quá hạn do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 02/4/2018 đến ngày 29/11/2018 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 29.875.000đ (hai mươi chín triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), tổng cộng tiền lãi là 52.375.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Tổng số tiền ông M phải trả cho ông T là 552.375.000đ (năm trăm năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Bị đơn là ông Nguyễn Thanh M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Y đã được Tòa án đã được Tòa án đã tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản tố tụng gồm: thông báo thụ lý vụ án; Thông báo hòa giải; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Giấy triệu tập tham gia về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2018/QĐST-HPT ngày 31 tháng 10 năm 2018 nhưng ông M và bà Y vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông M và bà Y theo quy định tại Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

I. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

* Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định về thẩm quyền thụ lý đúng quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về thời hạn chuẩn bị xét xử.

* Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

- Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Nguyên đơn và người đại diện đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn và người liên quan chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

II. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời trình bày của nguyên đơn, có cơ sở cho rằng: Ngày 03/4/2017, ông Nguyễn Xuân T và ông Nguyễn Thanh M có ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất”. Theo đó, ông M đã nhận cọc với số tiền 500.000.000đ của ông T để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại số 7/11 khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01421/2003 do UBND Quận 7 cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Vũ Thị Y, giá trị chuyển nhượng là 5.600.000.000đ.

Ngày 27/4/2017 các bên đã thỏa thuận với nhau về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất nói trên. Ông M cam kết trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc trong thời hạn 3 tháng, kể từ ngày 27/4/2017. Sau đó, ông T đồng ý gia hạn thời hạn trả lại tiền cọc cho đến hết ngày 31/12/2017 và thỏa thuận nếu quá thời hạn trên mà ông M không thanh toán thì sẽ chịu lãi suất 1.5%/tháng nhưng không quá 3 tháng.

Tuy nhiên cho đến nay, ông M vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình, do đó việc ông T khởi kiện ông M ra Tòa án nhân dân Quận 7, yêu cầu Tòa án buộc ông M phải trả lại số tiền cọc đã nhận theo thỏa thuận và tiền lãi 52.375.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) là có cơ sở nên chấp nhận.

Căn cứ Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Đề nghị HĐXX tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa;

Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

XÉT THẤY:

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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T về việc buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh M có địa chỉ tại số 341 Trần Xuân Soạn, phường Tân Kiểng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh phải trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 52.375.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 03/4/2017, thì đây là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” được quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Về hình thức

Đối với bị đơn là ông Nguyễn Thanh M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ để để cung cấp chứng cứ, tham gia phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 52.375.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất” ngày 03/4/2017 được ký kết giữa nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T và bị đơn là ông Nguyễn Thanh M, đủ căn cứ kết luận: bị đơn ông Nguyễn Thanh M có nhận cọc với số tiền là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại số 7/11 khu phố 1, phường Phú Thuận, Quận 7, Thành phố Hồ Chí M theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 01421/2003 do UBND Quận 7 Thành phố Hồ Chí M cấp cho ông Nguyễn Thanh M và bà Vũ Thị Y với giá 5.600.000.000đ (năm tỷ sáu trăm triệu đồng).

Căn cứ vào nội dung các bên đương sự thỏa thuận với nhau tại văn bản ngày 27/4/2017, đủ căn cứ kết luận: giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận với nhau về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 03/4/2017 và bị đơn có cam kết trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ trong thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 27/4/2017. Tuy nhiên, hết thời hạn cam kết nhưng ông M vẫn không thực hiện cam kết trên.

Căn cứ vào nội dung các bên đương sự thỏa thuận với nhau tại văn bản ngày 07/12/2017, đủ căn cứ kết luận: nguyên đơn đồng ý cho bị đơn gia hạn thời hạn trả

500.000.000đ đến hết ngày 31/12/2017, nếu quá thời hạn trên mà bị đơn không thanh toán thì bị đơn phải trả lãi suất 1,5%/tháng nhưng không quá ba tháng.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Thanh M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Y đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vẫn không đến Tòa để giải quyết, không cung cấp chứng cứ, vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tại phiên tòa hôm nay nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì trình bày của nguyên đơn được chấp nhận mà không cần phải chứng minh do bị đơn đã không đưa ra chứng cứ chứng minh của mình theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh M phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ và tiền lãi từ ngày 01/01/2018 đến 01/4/2018 theo thỏa thuận 1.5%/tháng là 22.500.000đ (hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng); tiền lãi quá hạn do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán từ ngày 02/4/2018 đến ngày 29/11/2018 theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 là 29.875.000đ (hai mươi chín triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), tổng cộng tiền lãi là 52.375.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), tổng số tiền bị đơn là ông Nguyễn Thanh M phải trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T là 552.375.000đ (năm trăm năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bởi những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

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

Xử:

1. Về hình thức: xử vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Thanh M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Y.

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn là ông Nguyễn Thanh M phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và tiền lãi là 52.375.000đ (năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng), tổng số tiền bị đơn là ông Nguyễn Thanh M phải trả cho nguyên đơn là 552.375.000đ (năm trăm năm mươi hai triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Trong trường hợp ông Nguyễn Thanh M chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành cho theo mức lãi suất quy

định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Thanh M chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 26.095.000đ (hai mươi sáu triệu không trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho ông Nguyễn Xuân T số tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.900.000đ (mười hai triệu chín trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0025479 ngày 18/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, 7a, 7b và 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.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(đã ký và đóng dấu)

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân – Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 7
- Tp.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 7 – Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Thị Ngọc Phương