

Bản án số: 541/2019/DS-ST

Ngày: 28/11/2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nhã.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Năm.

2. Ông Lê Thúc Tâm.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hứa Hồng Đào – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Xuân Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 370/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2019/QĐXXST - DS ngày 24 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 172/2019/QĐST – DS ngày 12/11/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị B

Địa chỉ: 432A/42/27/1E Đường T, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Minh T; Địa chỉ: Hoài Thanh Tây, Hoài Nhơn, Bình Định là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 04/6/2018.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T

Địa chỉ: 225/36 Đường B, Phường B, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị B có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Minh T trình bày:

Ngày 18/1/2018 giữa bà Phạm Thị B và bà Nguyễn Thị Thu T có ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích để đảm bảo bà Nguyễn Thị Thu T chuyển nhượng cho bà Phạm Thị B thửa đất số: 533, tờ bản đồ số 12; tại địa chỉ xã N, huyện C, TP.HCM với diện tích 227 m².

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì giá trị chuyển nhượng của thửa đất nói trên là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng), bà Phạm Thị B phải đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) để đảm bảo thực hiện hợp đồng.

Trong hợp đồng đặt cọc cũng nêu rõ trong thời hạn 4 tháng kể từ ngày 18/01/2018 bà Phạm Thị B phải trả tiếp cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị B, sau đó bà Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở (thuế chuyển mục đích sử dụng đất do bên bà Nguyễn Thị Thu T chịu).

Đồng thời hợp đồng cũng nêu rõ: Nếu bà Nguyễn Thị Thu T không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho bà Phạm Thị B; Nếu bà Phạm Thị B không mua thì mất số tiền đặt cọc.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, bà Phạm Thị B đã giao và bà Nguyễn Thị Thu T đã nhận số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên.

Sau khi bà Nguyễn Thị Thu T nhận số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) tiền đặt cọc của bà Phạm Thị B, bà Phạm Thị B đã nhiều lần liên hệ với bà T để yêu cầu bà T cùng với bà Phạm Thị B ra Văn phòng công chứng có thẩm quyền để bà Phạm Thị B giao tiếp số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bà T ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị B, nhưng bà T không thực hiện, cụ thể ngày 17/4/2018 bà Phạm Thị B có Thông báo gửi bà T với nội dung yêu cầu bà T thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký và ngày 18/4/2018 bà T nhận được thông báo, nhưng không ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị B. Đến ngày 27/4/2018 bà T có văn bản trả lời với nội dung vô lý buộc bà Phạm Thị B phải thực hiện những công việc ngoài nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký và chỉ khi nào bà Phạm Thị B thực hiện những công việc theo yêu cầu thì bà T mới ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị B. Bà Phạm Thị B không đồng ý với yêu cầu vô lý của bà T. Bà B yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bà T:

- Buộc bà T trả lại cho bà Phạm Thị B số tiền tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc mà bà T đã nhận của bà Phạm Thị B;
- Buộc bà T bồi thường cho bà Phạm Thị B (phạt cọc) số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) do bà T vi phạm hợp đồng (không chuyển nhượng đất cho bà Phạm Thị B theo thỏa thuận).

Tổng cộng bà Phạm Thị B yêu cầu bà T phải trả cho bà Phạm Thị B số tiền là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng)

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T: Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập họp lệ bà T đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng bà T không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; bị đơn chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố

tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Phạm Thị B thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc; do nguyên đơn không biết nơi cư trú, làm việc của bị đơn và bị đơn có nơi cư trú cuối cùng tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét bà Phạm Thị B với bà Nguyễn Thị Thu T có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2018, với các điều khoản theo như phía nguyên đơn đã trình bày. Tòa án đã thông báo việc thụ lý vụ án đến bị đơn và đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến Tòa làm việc nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi nên căn cứ vào khoản 4 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[4] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2018, với các điều khoản theo như phía nguyên đơn trình bày là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Xét nội dung viết tay do chính bà T viết trả lời thông báo ngày 17/4/2018 của bà Phạm Thị B đã thể hiện trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà T đã không thực hiện tiếp việc ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T còn yêu cầu Bà B thực hiện một số công việc không liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc. Như vậy bà T đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử buộc bà T phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng và thanh toán số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.600.000.000 đồng cho phía nguyên đơn căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Xét về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu trên tổng số tiền thanh toán cho nguyên đơn; Nguyên đơn không phải chịu án phí và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phạm Thị B tổng số tiền 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng).

Trả lại cho bà Phạm Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0040880 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

3. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tuấn Nhã