

Bản án số: 466/2023/DS-ST

Ngày: 18/9/2023

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

2. Bà Phạm Thị Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 446/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 254/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Ngọc V, sinh năm 1981; Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lưu Như N, sinh năm 1962; Địa chỉ: Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Ngô Thế D, sinh năm 1959, địa chỉ: Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2022, các bản tự khai và biên bản làm việc tại Tòa án, Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V trình bày:

Ông Huỳnh Ngọc V (ông V) và bà Lưu Như N (bà N) có mối quan hệ quen biết. Ngày 30/8/2022, ông V và bà N ký giấy nhận cọc về việc bà N đồng ý bán cho ông V căn hộ địa chỉ số 1.04 (tầng 2) chung cư 397 Lý Thường K, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích 30,71m²; giá mua bán là: 700.000.000 đồng. Để đảm bảo việc mua bán, ông V đã đặt cọc cho bà N số tiền 200.000.000 đồng, bà N đã giao cho ông V giữ bản chính bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN CH00735 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 03/11/2011 cấp cho bà

Lưu Như N và ông Ngô Thế D ngay sau khi nhận tiền cọc. Hai bên hẹn đến ngày 25/11/2022 sẽ liên hệ phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán theo đúng quy định của pháp luật. Tại buổi nhận cọc cũng có mặt ông Ngô Thế D là chồng của bà N. Đến khoảng ngày 11/11/2022, bà N liên hệ với ông V nói bà không muốn bán nhà nữa vì người nhà không đồng ý. Ông V nhiều lần ngồi lại thương lượng với gia đình bà N nhưng không đi đến thống nhất. Sau đó, ông V điện thoại bà N thì bà không bắt máy, ông V tìm đến nhà thì bà N né tránh không gặp.

Ngày 24/11/2022, ông V gửi thư đốc thúc cho bà N đề nghị thực hiện đúng thỏa thuận trên giấy nhận cọc, hạn cho bà đến hết ngày 25/11/2022 phải liên hệ phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên. Quá thời hạn trên, bà N và gia đình vẫn không có động thái gì.

Do đó, ông Huỳnh Ngọc V khởi kiện bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D tại Tòa án, yêu cầu:

- Bà Lưu Như N, ông Ngô Thế D phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận mua bán theo giấy nhận cọc đã ký với ông V, tiếp tục ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 1.04 (tầng 2) chung cư 397 Lý Thường Kiệt, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông V theo đúng thỏa thuận, ông sẽ giao tiếp số tiền 500.000.000 đồng còn lại.

- Trường hợp bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D không thể tiếp tục thực hiện việc mua bán, ông V đề nghị bà Lưu Như N phải hoàn trả cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Đồng thời bồi thường cho ông số tiền tương đương tiền cọc là 200.000.000. Tổng cộng bà Lưu Như N phải trả cho ông 400.000.000 đồng. Ông V sẽ giao trả cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN CH00735 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 03/11/2011 cấp cho bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D mà ông đang lưu giữ.

Bị đơn bà Lưu Như N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thế D không đến tòa trình bày ý kiến.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, bị đơn vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, Nguyên đơn ông V trình bày: Ông không yêu cầu bà Lưu Như N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký, đề nghị Tòa án hủy Giấy nhận cọc đã ký ngày 30/8/2022 và buộc bà N trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Do bà N, ông D cố tình không hợp tác, đến Tòa án làm việc nên ông V đề nghị Tòa án không hòa giải, đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án lần thứ nhất nhưng Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt không lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa.

Tại phiên tòa;

Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V trình bày: Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy Giấy nhận cọc đã ký ngày 30/8/2022 và buộc Bị đơn bà Lưu Như N phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng tại Giấy nhận cọc ngày 30/8/2022. Sau khi bà N trả đủ cho ông số tiền trên, ông V sẽ trả lại cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN CH00735 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 03/11/2011 cấp cho bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D.

Bị đơn bà Lưu Như N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thế D vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Về việc thực hiện thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quá trình diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V có đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy nhận cọc ngày 30/8/2022 đã ký với Bị đơn bà Lưu Như N và yêu cầu bà N trả tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng, đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về thẩm quyền:* Căn cứ Đơn khởi kiện ông Huỳnh Ngọc V và và Phiếu xác minh tình trạng cư trú do Công an Phường 8, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xác nhận: Bị đơn bà Lưu Như N có địa chỉ cư trú tại 178 Lý Thường K, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Về tư cách người tham gia tố tụng:*

Căn cứ giấy nhận cọc ngày 30/8/2022 do bà Lưu Như N và ông Huỳnh Ngọc V cùng ký tên và ông V chỉ yêu cầu cá nhân bà N trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận và ông V xác nhận sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN CH00735 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 03/11/2011 cấp cho bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D khi bà N trả đủ số tiền trên cho ông V nên căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định tư cách của đương sự như sau:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc V
- Bị đơn: Bà Lưu Như N
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ngô Thế D

[4] *Về sự có mặt của đương sự:* Bị đơn bà Lưu Như N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Thế D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để

tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm nhưng vắng mặt (Lần thứ nhất vào ngày 22 tháng 8 năm 2023, lần thứ hai ngày 18 tháng 9 năm 2023), nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung:

Căn cứ lời trình bày của Nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện Nguyên đơn có giao cho Bị đơn số tiền cọc là 200.000.000 đồng theo Giấy nhận cọc ngày 30/8/2022. Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu Bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ có diện tích 30,71m² tại địa chỉ số 1.04 (tầng 2) chung cư 397 Lý Thường Kiệt, Phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Giấy nhận cọc hai bên đã thỏa thuận có nội dung: “Đã nhận cọc: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng chẵn)”. Tuy nhiên, Bị đơn bà Lưu Như N cố tình không thực hiện đúng cam kết theo giấy nhận cọc đã ký. Ông V gửi thư đốc thúc cho bà N đề nghị thực hiện đúng thỏa thuận trên giấy nhận cọc, hạn cho bà đến hết ngày 25/11/2022 phải liên hệ phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa các bên. Quá thời hạn trên, bà N và gia đình vẫn không có động thái gì để thực hiện theo giao kết.

Như vậy, Bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ Điều 423 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Tòa án hủy Giấy nhận cọc đã ký ngày 30/8/2022 giữa ông Huỳnh Ngọc V và bà Lưu Như N là có căn cứ nên chấp nhận.

Về yêu cầu đòi lại số tiền cọc 200.000.000 đồng: Tại Giấy nhận cọc ngày 30/8/2022 có nội dung: “Nếu tôi (bà N) thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì tôi (bà N) phải đền bù gấp đôi số tiền nhận cọc”. Bà N đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 30/8/2022. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Nguyên đơn chỉ yêu cầu bà N hoàn trả lại 200.000.000 đồng bà N đã nhận. Do đó, căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn, buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn số tiền đã nhận 200.000.000 đồng.

Về thời hạn thanh toán: Nguyên đơn nhiều lần yêu cầu Bị đơn trả tiền nhưng Bị đơn cố tình né tránh không giải quyết, quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án Bị đơn cũng không đến Tòa án làm việc, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải thanh toán ngay một lần số tiền trên là không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Sau khi bà N trả cho Nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng, Nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bà Lưu Như N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Số vào sổ cấp GCN CH00735 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 03/11/2011 cấp cho bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn mà được

Tòa án chấp nhận là 10.000.000 đồng. Hoàn lại cho ông Huỳnh Ngọc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, Điều 207, Điều 208, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Ngọc V.

- Hủy Giấy nhận cọc ngày 30 tháng 8 năm 2022 giữa ông Huỳnh Ngọc V và bà Lưu Như N.

- Buộc bà Lưu Như N trả lại cho ông Huỳnh Ngọc V số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Sau khi bà Lưu Như N thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông Huỳnh Ngọc V, ông Huỳnh Ngọc V có trách nhiệm trả lại cho bà Lưu Như N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất Sổ vào sổ cấp GCN CH00735 do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 03/11/2011 cấp cho bà Lưu Như N và ông Ngô Thế D.

Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại cơ quan có thẩm quyền thi hành án dân sự.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Bị đơn bà Lưu Như N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Hoàn lại ông Huỳnh Ngọc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 (mười triệu) đồng theo Biên lai nộp tiền số AA/2022/0008626 ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: 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 Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

4. Quyền kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên Tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt, niêm yết hợp lệ.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình
- Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Văn Long