

Bản án số: 603/2019/DS-ST
Ngày: 29 - 11 - 2019
V/v: “T/c hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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:

Bà Trần Thị Thanh Vân

Bà Phạm Thị Bích Loan

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Đỗ Nguyễn Hà Hải – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa:* Bà Trần Thị Hải Huyền – Kiểm sát V.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 512/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2019; về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 361/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 304/2019/QĐST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: - Ông Hoàng Linh D, sinh năm 1973; thường trú: 16/18/5 Nguyễn Thiện Thuật, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Bà Võ Thị Thục V, sinh năm 1977; thường trú: 477/43 Thống Nhất, Phường 16, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Cùng địa chỉ liên hệ: 286 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà V: Bà Nguyễn Thu N, sinh năm 1994; địa chỉ:, thị trấn C, Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: - Ông Lê Mậu H, sinh năm 1973

- Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1978

Cùng thường trú:, Phường N, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 8 năm 2019, bản tự khai, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 29/4/2019, ông D và bà V đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 811, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp: CH07078 ngày 08 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh và đang được thế chấp tại S – Chi nhánh S. Ông D, bà V đã ký hợp đồng đặt cọc và giao cho ông H, bà Đ tổng số tiền là 825.000.000 đồng. Ngày 07/7/2019 ông H, bà Đ đã yêu cầu chấm dứt việc mua bán. Tuy nhiên, sau ngày 07/7/2019 ông D, bà V không liên lạc được với ông H, bà Đ để thực hiện việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hoàn trả tiền cọc, tiền phạt theo quy định của hợp đồng. Ngày 02/8/2019, ông D, bà V đã gửi thông báo yêu cầu ông H, bà Đ chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hoàn trả tiền đặt cọc, tiền phạt cọc, nhưng ông D, bà V không nhận được bất cứ phản hồi nào từ ông H, bà Đ. Nhận thấy ông H, bà Đ không thiện chí tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cố tình trốn tránh việc hoàn trả tiền đặt cọc, tiền phạt cọc cho ông D, bà V. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc ông Lê Mậu H và bà Nguyễn Thị Đ trả cho ông D, bà V số tiền đã đặt cọc là: 825.000.000 đ (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng). Tiền phạt cọc là 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 2.475.000.000 đồng. Nhưng trong đơn xin vắng mặt tại phiên tòa thì bà N là đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn yêu cầu ông H, bà Đ trả lại số tiền cọc là 825.000.000 đ (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng) và bồi thường một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 825.000.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập hợp lệ ông H, bà Đ tới Tòa án tham gia tố tụng, nhưng ông H, bà Đ không tới nên Tòa án không ghi được lời khai của ông H, bà Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp 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.

Về nội dung: Do bên nhận cọc không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không đưa ra được lý do chính đáng, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông H, bà Đ phải trả ông D, bà V số tiền đặt cọc là 825.000.000 đồng và 825.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền là 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

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:

[3] Ông D, bà V có đặt cọc cho ông H, bà Đ để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 811, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh của ông H, bà Đ, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông H, bà Đ. Hai bên giao và nhận tiền đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất, quan hệ tranh chấp này là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Giao dịch và hợp đồng được thực hiện tại quận Gò Vấp căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, 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 Gò Vấp.

[4] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, triệu tập ông H, bà Đ tới Tòa án để giải quyết vụ án, do ông H, bà Đ không tới Tòa theo triệu tập của Tòa án nên Tòa án không ghi được lời khai của ông H, bà Đ và không tiến hành H giải được. 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 nhưng ông H, bà Đ không tới tham gia phiên tòa mặc dù đã được tổng đạt, triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà Đ.

[5] Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn.

[6] Về nội dung:

[7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2019 tại địa chỉ: , Phường N, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông D, bà V với ông H, bà Đ phù hợp với Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực. Bên đặt cọc đã giao cho bên nhận đặt cọc số tiền 825.000.000 đ (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận nếu ông D, bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Ngày 07/7/2019 ông H, bà Đ đã yêu cầu chấm dứt việc mua bán, việc này được ông H ghi bổ sung vào hợp đồng đặt cọc đã ký với nội dung: “ 07/7/2019. Do bên bán với lý do khách quan từ vị trí đất không phù hợp nên hai bên chấm dứt việc mua bán với nhau trên tinh thần hợp tác. Bên bán tự nguyện phụ phí trên số tiền đã nhận cọc”. Như vậy, bị đơn có nêu nội dung từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng mà chỉ với lý do khách quan mà không nêu ra được

cụ thể đó là lý do gì, nên đây không phải là lý do chính đáng. Nguyên đơn đã gửi thông báo yêu cầu bị đơn chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hoàn trả tiền đặt cọc, tiền phạt cọc, nhưng ông D, bà V không nhận được bất cứ phản hồi nào từ ông H, bà Đ, chứng tỏ bị đơn thừa nhận việc chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bị đơn. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự: “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc...”, hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào khác về việc đặt cọc, nên việc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng đều là do bị đơn nêu ra, nguyên đơn không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, thực hiện, nên Hội đồng xét xử thấy cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 825.000.000 đ (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 825.000.000 đồng. Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông D, bà V số tiền 40.750.000 đ (bốn mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số: AA/2019/0001439 ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Bị đơn phải chịu án phí là 61.500.000 đồng.

[9] Hội đồng xét xử đã thống nhất theo nội dung trình bày trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 92, Điều 147, Điều 150, Điều 203, Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ vào Điều 177, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Ông Hoàng Linh D, bà Võ Thị Thục V và ông Lê Mậu H, bà Nguyễn Thị Đ có giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 4 năm 2019 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 811, tờ bản đồ số 51, địa chỉ: Phường A, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp: CH07078 ngày 08 tháng 8

năm 2016 của Ủy ban nhân dân quận M, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật. Do ông Lê Mậu H, bà Nguyễn Thị Đ từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng không có lý do chính đáng, nên Tòa án buộc ông Lê Mậu H, bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Hoàng Linh D, bà Võ Thị Thục V số tiền đặt cọc 825.000.000 đ (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 825.000.000 đ (tám trăm hai mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng ông Lê Mậu H, bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Hoàng Linh D, bà Võ Thị Thục V số tiền là 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng), trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án 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: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Hoàng Linh D, bà Võ Thị Thục V không phải chịu án phí, hoàn lại cho ông D, bà V số tiền 40.750.000 đ (bốn mươi triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số: AA/2019/0001439 ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp. Bị đơn là ông Lê Mậu H, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí là 61.500.000 đ (sáu mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

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 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. GV
- THA DS q. GV;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Hoàng Thế Viễn