

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 608/2018/DS-ST

Ngày: 16/7/2018

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc ”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Việt Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Minh Thống;
2. Bà Phạm Thị Phạm Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Ánh, là Thư ký Tòa án nhân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa:

Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 478/2017/TLST– DS ngày 24 tháng 10 năm 2017 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2018/QĐXXST ngày 04 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Số 198B/19, đường D, Phường M, Quận T, Thành phố H.

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 107/3, đường K, KP5, phường A, quận B, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông H trình bày: Ngày 08 tháng 6 năm 2016, tại Văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh, ông H có đặt cọc mua căn nhà tại địa chỉ số 107/3, đường Khiếu Năng Tĩnh, khu phố 5, phường An Lạc A, quận Bình Tân của bà T với số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), ông H đã đặt cọc với số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và giữ giấy tờ nhà hện 03 tháng sau ra công chứng ký tên. Hết hạn 03 tháng, bà T có xin gia hạn thêm 03 tháng nữa (việc gia hạn có lập vi bằng tại Thừa phát lại Quận 5), hết hạn ông H có liên lạc với bà T nhưng không được và bà T cũng không ra công chứng ký tên cho ông H.

Ông H có đến Phòng công chứng số 2 vào thời điểm khoảng tháng 8/2016, thì Phòng công chứng cho biết bà T có làm giả giấy tờ căn nhà trên để bán lại cho người khác,

bị phát hiện và đã ngăn chặn, sau đó bà T đã bỏ trốn không liên lạc được. Do đó ông H yêu cầu bà T phải trả cho ông 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

* Bị đơn bà T, không có mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên không có ý kiến gì trong việc giải quyết vụ án.

** Tại phiên tòa:*

- Ông H yêu cầu bà T phải trả cho ông 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định của Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự; Tuy nhiên về thời hạn giải quyết vụ án, chưa đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung của vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn là ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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:

** Về tố tụng:*

[1] - Nguyên đơn Ông Phạm Văn H có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn Bà Trần Thị Cẩm T. Bị đơn hiện cư trú tại quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] - Bị đơn bà T, trong vụ án đã được toà án tổng đạt hợp lệ, nhưng bà vẫn không có mặt để tham dự phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] - Bà Nguyễn Thị T (vợ ông H), trình bày số tiền 900.000.000 đồng của ông H đặt cọc mua căn nhà trên là tiền riêng của ông H mua nhà cho con để ở, nên bà không có liên quan gì đối với vụ án này. Do đó hội đồng xét xử không đưa Bà Nguyễn Thị T với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào trong vụ án, là phù hợp với quy định của pháp luật.

** Về nội dung vụ án:*

[4] - Ngày 08 tháng 6 năm 2016, tại Văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh, ông H có đặt cọc mua căn nhà tại địa chỉ số 107/3, đường Khiếu Năng Tĩnh, khu phố 5, phường An Lạc A, quận Bình Tân của bà T với số tiền 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), ông H đã đặt cọc với số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng) và giữ giấy tờ nhà hẹn 03 tháng sau ra công chứng ký tên. Hết hạn 03 tháng, bà T có xin gia hạn thêm 03 tháng nữa (việc gia hạn có lập vi bằng tại Thừa phát lại Quận 5), hết hạn ông H có liên lạc với bà T nhưng không được và bà T cũng không ra công chứng ký tên cho ông H.

[5] - Việc bà T cố tình trốn tránh, không ra công chứng ký sang tên căn nhà cho ông H, là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, hơn nữa tại phiên tòa bà T vắng mặt, nên không trình bày được yêu cầu để Tòa án xem xét; Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc Bà T trả cho ông tổng số tiền là 1.800.000.000 đồng (900.000.000 đồng tiền đặt cọc và 900.000.000 đồng tiền phạt cọc), là phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

- Về án phí:

[6] Bà Trần Thị Cẩm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đối với yêu cầu ông H được chấp nhận;

[7] Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho Ông Phạm Văn H.

[8] * Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn, là buộc Bà Trần Thị Cẩm T trả cho Ông Phạm Văn H số tiền 1.800.000.000 đồng, ngay làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật, việc yêu cầu này của đại diện Viện kiểm sát là đúng với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 358 Bộ luật dân sự 2005;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Văn H;

Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2016, tại Văn phòng thừa phát lại huyện Bình Chánh giữa Ông Phạm Văn H và Bà Trần Thị Cẩm T;

Buộc Bà Trần Thị Cẩm T trả cho Ông Phạm Văn H số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Trả làm một lần, ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền;

Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng bà còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

- Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

Bà Trần Thị Cẩm T phải chịu 66.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Ông H được hoàn lại 22.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 01367 ngày 24/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Ông Phạm Văn H có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Bà Trần Thị Cẩm T có quyền kháng cáo trong hạn

15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án sơ thẩm được niêm yết, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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 thoả 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.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT SỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Bình Tân;
- Chi cục THA.DS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

Phạm Việt Hải