TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2018/DS - ST
Ngày: 04/10/2018
V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU – TP CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Dương Minh Dũng;**

2. Bà **Hồ Thị Kim Luyến.**

Thư ký phiên toà: Ông Phan Văn Dũng Em – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

Ngày 04 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Ninh Kiều tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 325/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:705/2018/QĐST-DS ngày 24/8/2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Lê Văn H,** sinh năm 1965
Địa chỉ: 279 ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.
* Bị đơn: Bà **Bùi Thị Kim Y**, sinh năm 1985
Địa chỉ: 311F15 khu vực 5, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.
(Bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết – nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:

Qua tìm hiểu trên mạng, thấy có căn nhà diện tích 59,99m^2, tại khu vực 5, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành Phố Cần Thơ (ngang khu vực bệnh viện quốc tế Phương Châu) đang rao bán với giá 550 triệu đồng, nên ngày 12/7/2016 ông đến địa chỉ nêu trên để hỏi thăm, xem nhà và đồng ý mua. Ông đã đặt cọc cho chủ nhà là bà Bùi Thị Kim Y 20.000.000 đồng, thỏa thuận tiền thuế trước bạ sang tên bên mua chịu. Khi nhận tiền cọc, bà Y có viết biên nhận cho ông xác định có nhận số tiền cọc là 20.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc cho bà Y xong ông tìm hiểu lại vấn đề pháp lý của căn nhà thì được biết nhà đất này nằm trong khu dân cư tự phát, nhà xây dựng trái phép, đất nằm trong quy hoạch. Theo ông, chủ nhà là bà Y đã không thật thà trong giao dịch nên ông không đồng ý mua nhà nữa. Đến ngày 13/8/2016 ông đến gặp vợ chồng bà Y và nói rõ những lý do không thể tiếp tục mua nhà của bà, đồng thời xin nhận lại tiền cọc nhưng bà Y không đồng ý trả.

Do vậy, nay ông khởi kiện yêu cầu bà Y phải trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng cùng tiền lãi của số tiền này kể từ ngày 12/7/2016 cho đến khi bà Y trả dứt số tiền trên cho ông.

Phía bị đơn – bà Y: Đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vắng mặt

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về "Hợp đồng đặt cọc" giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng giải quyết vắng mặt: Do bà Y thường xuyên vắng nhà, Tòa án không thực hiện được việc tống đạt trực tiếp cho bà nên đã tiến hành niêm yết các thông báo triệu tập cũng như quyết định xét xử tại nhà của bị đơn và trụ sở Ủy ban nhân dân phường An Khánh – nơi bà Y có hộ khẩu thường trú. Nay, căn cứ vào quy định tại các Điều 179 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử vắng mặt đối với phía bị đơn là hoàn toàn phù hợp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo trình bày của nguyên đơn và chứng cứ ông kèm theo để chứng minh cho trình bày của mình là: Biên nhận nhận tiền cọc do bà Y ghi, xác định có nhận của ông số tiền 20.000.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo) số CH14020 do Ủy ban nhân dân quận Ninh Kiều cấp ngày 17/9/2015 cho bà Bùi Thị Kim Y, Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa nguyên và bị đơn có thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần nhà đất có diện tích 59,99m ^{2}, thửa đất số 4549, TBĐ số 35, tọa lạc tại khu vực 5, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Giá thỏa thuận (theo trình bày của nguyên đơn là 550.000 đồng, bên bán đồng ý bớt 12.000.000 đồng), ông đã đặt cọc

cho bên bán 20.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên.

Nguyên đơn cho rằng, sau khi tiến hành đặt cọc, ông mới tìm hiểu về tình trạng pháp lý của căn nhà là: đất thuộc diện quy hoạch, nhà xây dựng trái phép. Cho rằng phía người bán là bà Y đã không trung thực khi giao dịch nên không đồng ý tiếp tục mua. Mặc dù phía bị đơn vắng mặt, không xác định được ý kiến của bị đơn về giá mua bán, tình trạng pháp lý của tài sản, nhưng qua trình bày của nguyên đơn cho thấy: Người mua (nguyên đơn) có tìm hiểu về tài sản mua, đã đến xem nhà và đồng ý mua, sau khi đặt cọc xong mới đi tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý của tài sản đã đặt cọc và biết được các thông tin nêu trên. Không có chứng cứ nào chứng minh phía bị đơn (người bán) gian dối về tài sản hay có lời lẽ nào làm cho phía người mua hiểu lầm, hiểu sai về tài sản các bên đang giao dịch. Trong Biên nhận đặt cọc không có ghi nhận về thời điểm tiến hành hợp đồng chuyển nhượng sau khi bên mua đặt cọc, nhưng nay việc thay đổi ý kiến (không đồng ý tiếp tục mua) là do ý của nguyên đơn, chứ không phải ý của bị đơn không muốn tiếp tục bán. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 về đặt cọc có quy định rõ *"...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận tài sản đặt cọc..."*. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho ông số tiền cọc là 20.000.000 đồng và tiền lãi.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5% trên số tiền không được chấp nhận. Tương ứng: 20.000.000 x 5% = 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào**:**

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 179, 228 và 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 328 Bộ luật dân sự 2015

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Bùi Thị Kim Y phải hoàn trả số tiền nhận cọc 20.000.000 đồng và tiền lãi.

2. Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu: 1.000.000 (Một triệu đồng). Chuyển tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 571.500 đồng theo Biên lai thu tiền số 004341 ngày 20/9/2017 thành án phí, nguyên đơn còn phải nộp thêm 428.500 đồng.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
Đương sự
- VKSND quận NK
- TAND TPCT
- THA
- Lưu hồ sơ

Đặng Thị Huệ