TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN LỨC** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 79/2023/DS-ST
Ngày: 05/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN LỨC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Thanh Lâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tám;

2. Bà Dương Thị Sáu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Quỳnh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 321/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp "hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956. (có mặt)

Địa chỉ: Lầu C, A N, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Phúc T1 - chức vụ: Tổng Giám đốc. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D đường Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 2020, bà Nguyễn Thị T có nhu cầu tìm mua 01 căn nhà để ở, nhưng với điều kiện là giấy tờ pháp lý đầy đủ, không tranh chấp và phù hợp khả năng kinh tế của gia đình. Do đó, khi bà T có đọc được tin quảng cáo trên internet đăng rao bán căn nhà phù hợp với khả

năng và yêu cầu của mình, bà T có liên hệ theo số điện thoại đăng trên mạng internet, thì có người tên là M nghe điện thoại và cho bà T biết là bà M là nhân viên Công ty Cổ phần B (sau đây gọi tắt là Công ty B). Bà M khẳng định với bà T là căn nhà đăng trên internet có giấy tờ pháp lý đầy đủ, có giấy chứng nhận quyền sở hữu riêng, không tranh chấp, giá bán là 1.216.000.000 đồng. Nếu bà T đặt cọc mua nhà trước ngày 20/8/2020 thì giá sẽ giảm chỉ còn số tiền 1.050.000.000 đồng. Sau đó, bà M hẹn dẫn bà T đi xem nhà vào ngày 20/08/2020.

Sáng ngày 20/8/2020, bà T được nhân viên của Công ty B dẫn đến xem một căn nhà có Số hiệu H6, diện tích 36,8m^2 (4m x 9,2m), nhân viên công ty G căn nhà này thuộc dự án T ở tại Ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Long An. Sau khi xem nhà, bà T đồng ý mua với giá là 1.050.000.000 đồng và bà T có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, bà M có đưa cho bà T 01 tờ giấy ghi là Hợp đồng đặt cọc số T&-M7-18/HĐC với phần "đại diện bên A" đã được ký tên và đóng dấu sẵn với tên người ký là Nguyễn Bảo H – Giám đốc hành chính nhân sự Công ty B. Ngoài ra, nội dung hợp đồng đặt cọc còn có thỏa thuận thời gian bổ sung tiền cọc: ngày 20 tháng 8 năm 2020, bổ sung đủ số tiền 100.000.000 đồng; thời gian thanh toán: ngày 27 tháng 8 năm 2020, thanh toán 50% hợp đồng.

Sau đó, bà T có yêu cầu bà M và ông H cho bà T xem giấy tờ pháp lý của căn nhà H6 thì bà M đưa bà T xem sơ đồ của dự án The Sun C và nói giấy tờ pháp lý để ở trụ sở công ty ở quận T, khi nào về lại công ty họ sẽ đưa cho bà T xem.

Khi quay về lại Công ty B tại Số D đường Đ, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, bà M nói rằng chính sách của công ty cho nhân viên nghỉ buổi chiều vào ngày mở bán sản phẩm. Cho nên, bà M hẹn bà T quay lại công ty vào ngày hôm sau là ngày 21/08/2020 để xem giấy tờ pháp lý căn nhà H6. Sau đó, bà T đến Công ty B nhiều lần để yêu cầu công ty cho xem giấy tờ pháp lý của ngôi nhà, nhưng công ty không đáp ứng yêu cầu của bà. Ngày 09/9/2020, bà T có yêu cầu Văn phòng T2, Thành phố Hồ Chí Minh đến Công ty B để ghi nhận sự việc bà T đến công ty G1 về việc thông báo vi phạm hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hoàn trả tiền cọc lập ngày 08/9/2020, nhưng người đại diện theo pháp luật của công ty không có mặt và nhân viên công ty có nhận văn bản, nhưng từ chối ký tên nhận văn bản này.

Sau đó, bà T đã nhiều lần đến Công ty B để trao đổi về hành vi vi phạm của Công ty B và yêu cầu Công ty B hoàn trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, nhưng mỗi lần bà T đến các nhân viên Công ty B cứ tiếp tục nói lòng vòng, thuyết phục bà Thu m căn nhà H6 nên các cuộc thương lượng đều không thành. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Công ty B hoàn trả lại cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

Bị đơn là Công ty Cổ phần B đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, cũng như triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng Công ty B đều vắng mặt không có lý do. Công ty B cũng không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến của mình đối

với yêu cầu khởi kiện của bà T. Do đó, Tòa án không tiến hành hòa giải được, nên đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức phát biểu ý kiến:

1. Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án; nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70; 71; 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là Công ty B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do tại các buổi làm việc của Tòa án và cũng không có ý kiến nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Về nội dung:

Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, xem xét đơn yêu cầu của đương sự và tại phiên tòa hôm nay, thấy rằng:

Ngày 20/8/2020, bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc số T8-M7-18/HĐC với Công ty B để tiến tới chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư T với nội dung thỏa thuận như sau: " KDC: The Sun City; Ký hiệu sản phẩm: H6, loại sản phẩm: nhà ở; diện tích: ngang 4m, dài 9,2m; giá bán: 1.050.000.000 đồng; giá bán chiết khấu: 1.050.000.000 đồng (đã trừ triết khấu); số tiền cọc: 100.000.000 đồng; thời gian bổ sung cọc: ngày 20 tháng 8 năm 2020, bổ sung đủ: 100.000.000 đồng; thời gian thanh toán: ngày 27 tháng 8 năm 2020, thanh toán 50% hợp đồng". Khi tư vấn cho bà Thu m nhà thì nhân viên công ty có cam kết và ghi vào hợp đồng là nhà sổ hồng riêng từng căn, cam kết không quy hoạch, không tranh chấp.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì đến ngày 27/8/2020 công ty yêu cầu bà Thu thanh t 50% giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, do bà T chưa được rõ về giấy tờ pháp lý, nên nhiều lần yêu cầu công ty xuất trình giấy tờ hợp pháp của căn nhà H6 để tạo niềm tin, nhưng công ty không xuất trình được. Sau đó, bà T đã nhiều lần đến Công ty B để yêu cầu công ty cho bà T xem giấy tờ pháp lý về căn nhà H6, nhưng nhân viên công ty L không trả lời và thuyết phục bà T chuyển tiền 50% giá trị hợp đồng.

Do bà Thu n thấy Công ty B đã vi phạm nghiêm trọng các cam kết và không cung cấp được giấy tờ pháp lý liên quan tới căn nhà H6 nên bà T không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc do bị lừa dối. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ thì phía nguyên đơn có cung cấp được cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc số T8-M7-18/HĐC ngày 20/8/2020 có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và nhân viên tư vấn và phiếu thu ngày 20/8/2020 có chữ ký của bà T, giám đốc công ty, kế toán trưởng, thủ quỹ và nhân viên tư vấn. Bà T cung cấp bản Vi bằng ngày 09/9/2020 được Văn phòng T2 lập với nội dung ghi nhận sự kiện bà T đến giao Thông báo về vi phạm hợp đồng đặt cọc cho phía Công ty B.

Bị đơn Công ty B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn không đến tham gia phiên hòa giải và cũng không có ý kiến nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy, ngày 20/8/2020 bà T với Công ty B ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại Khu dân cư T với giá sau khi đã chiết khấu là 1.050.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Lần 01 ngày đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, lần 02 ngày 27/8/2020 thanh toán 50% hợp đồng, lần 03 thanh toán 30% hợp đồng, lần 04 thanh toán 20% hợp đồng còn lại. Công ty B đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng cọc vào ngày 20/8/2020. Việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có cơ sở hoàn toàn tự nguyện, các chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực và trách nhiệm hành vi dân sự. Hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm các quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T cho rằng phía bị đơn cũng có dẫn bà T đi xem nhà, nhà đã xây dựng xong phần thô nhưng chưa cung cấp được giấy tờ pháp lý đối với căn nhà H6 thuộc dự án T, phía Công ty B cam kết khi về văn phòng công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh thì sẽ cho bà T xem hồ sơ pháp lý. Sau nhiều lần bà T đến trụ sở công ty yêu cầu cho xem giấy tờ pháp lý của căn nhà H6 thuộc dự án T thì Công ty B không cung cấp được, mà chỉ cung cấp cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV858552 đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại Ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Long An. Tại Công văn số 1614/CV-VPĐKĐĐ ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện B đã xác định trên địa bàn xã M không có dự án T

Như vậy, có cơ sở xác định Công ty B đã đưa ra các thông tin không đúng sự thật, và không tồn tại dự án T mà Công ty đã tư vấn và ký Hợp đồng đặt cọc với bà T. Công ty B đã không cung cấp được giấy tờ pháp lý liên quan đến sản phẩm mà công ty giới thiệu cho bà T, từ đó không có điều kiện để tiếp tục được hợp đồng giữa bà T và Công ty B. Do đó, Công ty B đã vi phạm quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng đặt cọc và theo quy định của pháp luật.

Từ những nhận định trên, xét thấy bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty B có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền 100.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

Căn cứ các Điều 127; Điều 328 Bộ luật Dân sự đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Buộc Công ty B hoàn trả cho bà T số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn là Công ty B được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty B.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị T thấy rằng:

[2.1] Bà T và Công ty B có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và bà T có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc mà các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm các quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bà T cho rằng Công ty B không đưa ra được đầy đủ các giấy tờ pháp lý của căn nhà H6, thuộc dự án The Sun C ở Ấp C, xã M, huyện B, tỉnh Long An, nên bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với Công ty B.

[2.2] Công ty B đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác hợp lệ, cũng như triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai, nhưng Công ty B đều vắng mặt không có lý do. Công ty B cũng không có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà T. Như vậy, Công ty B không chịu hợp tác để giải quyết hậu quả của hợp đồng này, nên công ty phải chịu hậu quả pháp lý do từ bỏ quyền chứng minh của mình. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc số T&-M7-18/HĐC ngày 20/09/2020 thì bà T có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho Công ty B để mua một căn nhà có Số hiệu H6, diện tích 36,8m^2 (4m x 9,2m) tại Ấp C , xã M, huyện B. Hợp đồng đặt cọc này có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn và nhân viên tư vấn và Phiếu thu ngày 20/8/2020 có chữ ký của bà T, giám đốc công ty, kế toán trưởng, thủ quỹ và nhân viên tư vấn. Đồng thời, bà T có cung cấp bản Vi bằng lập ngày 29/9/2020 được Văn phòng T2 lập với nội dung ghi nhận sự kiện bà T đến Công ty B để giao Thông báo về vi phạm hợp đồng đặt cọc cho phía Công ty B. Ngoài ra, theo Công văn số 1614/CV-VPĐKĐĐ ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B đã xác định trên địa bàn xã M không có dự án T Do đó, có căn cứ xác định Công ty B đã vi phạm thỏa thuận, đưa ra các thông tin không đúng sự thật và cho đến hiện tại thì cũng không có dự án The Sun City mà công ty đã tư vấn và ký hợp đồng đặt cọc. Cho nên, bà T không tiếp tục hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Công ty K trả lại tiền cọc là có căn cứ.

[3] Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức: Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, do ý kiến này phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, buộc Công ty B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của bà T được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 227; 228; 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 127; 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Công ty Cổ phần B trả lại số tiền 100.000.000 đồng.

Buộc Công ty Cổ phần B trả bà Nguyễn Thị T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị T cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng Công ty Cổ phần B còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Buộc Công ty Cổ phần B phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định pháp luật.

4. 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, 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, 7a và Điều 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 tỉnh Long An;
- VKSND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu: AV, HS./.

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

Đoàn Thanh Lâm