TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1892/2019/DS-ST
Ngày: 13-12-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú
Các *Hội thẩm nhân dân*:
1. Ông Phạm Đức Hoan
2. Bà Phạm Thị Hồng Hương

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Phạm Phương Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 12 năm 2019 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 448/2019/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5383/2019/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 9936/2019/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Pham Mariam B, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cư trú tại: Lindebergasen 5E 1071 Oslo Norge, Norway.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hà Thục P, sinh năm 1970; cư trú tại: 415/14 Nguyễn Trãi, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh - là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 5 năm 2019). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Thị Lài – Trưởng văn phòng luật sư Minh Lý thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm: 1979 (vắng mặt)

Cư trú tại: Căn hộ 28.01 khối tháp 05 Lát Hợp Thương Mại, Văn phòng lô V Sunrise city khu South Towers, phường Tân Hưng, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thục P, sinh năm 1970

Cư trú tại: 415/14 Nguyễn Trãi, Phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/6/2019, lời khai trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn - bà Hà Thục P trình bày:

Do bà Pham Mariam B có ý định về Việt Nam định cư nên vào năm 2018, bà Pham Mariam B có thỏa thuận với bà Trần Thị Ngọc T để mua căn hộ chung cư số RG 6.15 tầng 6 Chung cư cao cấp Rivergate Residence tại 151 - 155 Bến Văn Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.300.000.000 đồng, bà Pham Mariam B đã đặt cọc cho bà Thủy số tiền 500.000.000 đồng với thỏa thuận được bà Thủy ghi trong giấy nhận cọc như sau: "Nếu chị Pham Mariam B không mua căn nhà trên thì tôi có trách nhiệm trả lại số tiền trên và không trừ bất cứ chi phí nào hết" và bà Pham Mariam B đã đồng ý nên có nhờ tôi là Hà Thục P chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tài khoản 100868039711 cho bà Thủy, đồng thời bà Thủy viết giấy nhận cọc ngày 11 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, do bà Pham Mariam B không thể về Việt Nam định cư nên có liên hệ và yêu cầu bà Thủy trả lại số tiền cọc đã nhận, thế nhưng từ đó đến nay bà Pham Mariam B không thể liên lạc được với bà Thủy và bà Thủy cũng không phản hồi việc trả lại tiền cho bà Pham Mariam B. Do đó, bà Pham Mariam B khởi kiện yêu cầu cá nhân bà Trần Thị Ngọc T có trách nhiệm trả lại số tiền cọc đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ nội dung Giấy nhận cọc ngày 11 tháng 12 năm 2018 giữa bà Trần Thị Ngọc T với bà Pham Mariam B và các tài liệu chứng cứ thể hiện bà Thủy đã nhận cọc của bà Bi Bi số tiền 500.000.000 đồng và hai bên đã thỏa thuận: "Nếu bà Pham Mariam B không mua căn nhà trên thì bà Thủy có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc và không trừ bất cứ chi phí nào hết". Nay phía bà Bi Bi không thể về Việt Nam định cư nên không có nhu cầu mua nhà. Do đó, để nghị Hội đồng xét xử căn cứ nội dung giấy nhận cọc ngày 11 tháng 12 năm 2018 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bi Bi về việc buộc bà Thủy có trách nhiệm trả lại cho bà Bi Bi số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc T vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Thủy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thục P trình bày:

Vào ngày 11 tháng 12 năm 2018 bà Pham Mariam B có nhờ bà chuyển tiền cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản số 100868039711 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (do bà Thủy là chủ tài khoản). Nội dung chuyển tiền là bà Pham Mariam B đặt cọc cho bà Trần Thị Ngọc T để mua căn hộ chung cư số RG 6.15 tầng 6 Chung cư cao cấp Rivergate Residence tại 151 - 155 Bến Văn Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố

Hồ Chí Minh. Bà xác định đã chuyển số tiền 500.000.000 đồng vào tài khoản của bà Thủy (theo Giấy nộp tiền ngày 11 tháng 12 năm 2018 có xác nhận của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 5 Thành phố Hồ Chí Minh) và số tiền này là tiền của bà Pham Mariam B. Do đó, bà cũng thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Pham Mariam B là buộc bà Thủy trả lại cho bà Pham Mariam B lại số tiền cọc đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 220 điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu án phí theo quy định pháp luật.

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:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[2] Nguyên đơn bà Pham Mariam B khởi kiện tranh chấp "Giấy nhận cọc" đối với bị đơn bà Trần Thị Ngọc T. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Nguyên đơn ở nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[4] Về triệu tập người tham gia tố tụng: Ông Antakyali HaSan (chồng bà Pham Maiam Bi Bi) có văn bản xác nhận giao dịch đặt cọc mua bán nhà giữa bà Bi Bi với bà Thủy mà Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đang thụ lý giải quyết là giao dịch giữa cá nhân bà Bi Bi với bà Thủy, không liên quan đến ông và số tiền này là tiền riêng của bà Bi Bi. Do đó, Tòa án không triệu tập ông Antakyali HaSan vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[5] Về việc xét xử vắng mặt:

[6] Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai giấy triệu tập và các văn bản tố tụng triệu tập bị đơn đến Tòa án để trình bày ý kiến, giao nộp, tiếp cận,

công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[7] Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[8] Tòa án triệu tập bị đơn đến Tòa án để ghi nhận ý kiến, giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo "Giấy nhận cọc" ngày 11 tháng 12 năm 2018 nhưng bị đơn không đến Tòa án để tham gia giải quyết vụ án. Vì vậy, bà Thủy đã tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình và phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: "Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó; Hội đồng xét xử lấy yêu cầu khởi kiện, lời trình bày và các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm chứng cứ giải quyết vụ án.

[9] Xét "Giấy nhận cọc" ngày 11 tháng 12 năm 2018 giữa bà Trần Thị Ngọc T với bà Pham Mariam B, nội dung các bên thỏa thuận mua bán căn hộ chung cư số RG 6.15 tầng 6 Chung cư cao cấp Rivergate Residence tại 151 - 155 Bến Văn Đồn, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 2.300.000.000 đồng, bà Pham Mariam B đã đặt cọc cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo Giấy nộp tiền ngày 11 tháng 12 năm 2018 (do bà Hà Thục P nộp vào tài khoản số 100868039711 của bà Trần Thị Ngọc T có xác nhận của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh 5 Thành phố Hồ Chí Minh).

[10] Tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận 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 và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

[11] Tại đoạn cuối của "Giấy nhận cọc" do bà Trần Thị Ngọc T viết và ký tên với nội dung: "Nếu chị Pham Mariam B không mua căn nhà trên thì tôi có trách nhiệm trả lại số tiền trên và không trừ bất cứ chi phí nào hết"

[12] Do đó, theo thỏa thuận giữa hai bên thì bà Pham Mariam B có quyền từ chối việc giao kết mua bán nhà và đòi lại số tiền cọc mà bà Trần Thị Ngọc T đã nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

[13] Về trách nhiệm trả lại số tiền cọc: Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu cá nhân bị đơn trả lại số tiền cọc và khi ký giấy nhận cọc thì chỉ 01 mình bị

đơn ký và nhận cọc của nguyên đơn. Do đó, bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận.

[14] Từ những lý lẽ đã viện dẫn; Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Giấy nhận cọc ngày 11 tháng 12 năm 2018 và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng theo phương thức trả 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể:

Bà Trần Thị Ngọc T chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Hoàn lại cho bà Pham Mariam B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013171 ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Pham Mariam B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Trần Thị Ngọc T theo "Giấy nhận cọc ngày 11 tháng 12 năm 2018".

2. Bà Trần Thị Ngọc T có trách nhiệm trả cho bà Pham Mariam B số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Pham Mariam B cho đến khi thi hành án xong, bà Thủy 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Ngọc T chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Hoàn lại cho bà Pham Mariam B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013171 ngày 03 tháng 7 năm 2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn 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 tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lại Huỳnh Tú