TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 229/2019/DS-ST
Ngày: 28-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thanh Nhàn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Phú Nhuận

2. Ông Phạm Minh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2019/TLST-DS ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số73/2019/QĐST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2019/QĐST- DS ngày 18 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Ông Bùi Văn B, sinh năm 1965.

Bà Hoàng Thị Bích T, sinh năm 1969
Cùng địa chỉ: 154/1 đường C, Phường B Quận A, Thành phố H
Người đại diện theo ủy quyền:
Bà Trần Hoàng Hồng H, sinh năm 1995
Địa chỉ: 273/50 LLQ, Phường F, Quận H, Thành phố H.
(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 005603, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/3/2019)

- Bị đơn: Bà Tô N, sinh năm 1949

Địa chỉ: 20/D12 đường G, Phường U, Quận H, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng Công chứng T

Địa chỉ: 25/5 HV, Phường P, quận T, Thành phố H.

Người dại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C – Trưởng phòng công chứng.

Các đương sự vắng mặt tại tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày04/3/2019 và tại bản tự khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Hoàng Hồng H trình bày như sau:

Ngày 02/7/2018, vợ chồng ông B bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn nhà 149/21 Đất Thánh, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà Tô N. Hợp đồng được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng T. Theo nội dung hợp đồng thì bà N đã giao số tiền cọc là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng cho ông B và bà T để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà. Sau khi nhận đủ tiền cọc và hết hạn 06 tháng, ông B bà T có liên hệ bà N để tiến hành ký hợp đồng mua bán nhà nhưng không được. Đến ngày 19/02/2019, ông B và bà T đã nhờ Thừa phát lại lập vi bằng Thông báo gửi đến bà N yêu cầu thực hiện các điều khỏan đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc nhưng cũng không nhận được ý kiến gì của bà N. Do các bên không thể tự giải quyết được với nhau nên ông B và bà T gửi đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký tại Phòng công chứng T và bà N phải mất khỏan tiền cọc là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Bị đơn bà Tô N có đến Tòa xuất trình giấy tờ tùy thân nhưng không cung cấp bản khai cũng như không xuất trình các tài liệu chứng cứ nào kahsc liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng do bị đơn vắng mặt, nên Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng T có bản khai xác nhận việc công chứng chứng thực Hợp đồng đặt cọc nêu trên được thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Các bên tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng căn nhà 149/21 Đất Thánh, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng phát sinh tranh chấp, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: do bị đơn bà Tô N cư trú tại Quận 10, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về tư cách tham gia tố tụng:

[3.1] Xét Giấy ủy quyền số công chứng 005603, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T lập ngày 01/3/2019 là hợp lệ nên bà Hạnh là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tham gia tố tụng.

[3.2] Xét Quyết định số 205/QĐ-UBND-TC ngày 16/7/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều động và bổ nhiệm Trưởng Phòng công chứng T thuộc Sở tư pháp nên ông Nguyễn Mạnh Cường là đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3.3] Xét bị đơn bà Tô N đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng bị đơn vẫn vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa và không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đơn xin xét xử vắng mặt của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hạnh, đơn xin xét xử vắng mặt của đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cường là hợp lệ nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[4] Xét hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2018 được công chứng chứng thực tại Phòng công chứng T xuất phát từ sự tự nguyện và không trái quy định của pháp luật, nên hợp đồng đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[5]Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 026638, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T lập ngày 02/7/2018 Hội đồng xét xử nhận thấy và phân tích như sau: Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 1387/UB.GCN do Ủy ban nhân dân quận Tân Bình cấp ngày 28/02/2008 có cơ sở xác định Ông Bùi Văn B và bà Hoàng Thị Bích T là chủ sở hữu căn nhà số 149/21

Đất Thánh, Phường 6, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh. Như phân tích tại phần [4] thì các bên phải thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Tại Điều 3 của hợp đồng quy định thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng các bên sẽ tiến hành giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà trên. Xét vi bằng ngày 19/02/2019 được Văn phòng Thừa phát lại Quận 10 lập theo yêu cầu của nguyên đơn ghi nhận sự kiện ông B đến giao văn bản Thông báo cùng ngày cho bà Tô N là đúng quy định thẩm quyền của Thừa phát lại. Theo nội dung Thông báo ông B yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và các bên sẽ tiến hành công chứng mua bán tại Phòng công chứng T vào ngày 25/02/2019. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và có lợi cho bị đơn mặc dù thời hạn thỏa thuận đã chấm dứt vào ngày 02/01/2019 nên ghi nhận. Tuy nhiên, bản thân bị đơn bà N đến Tòa biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như nhận được các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn xuất trình nhưng cũng không đưa ra giải pháp để giải quyết cũng như không có lời khai phản bác lại yêu cầu nguyên đơn. Căn cứ tại Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định "hủy bỏ hợp đồng do bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Bên hủy bỏ phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ... ". Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc.

[5.2] Về tiền đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng, Hội đồng xét xử phân tích như sau: tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc bà N đã giao số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng cho ông B và bà T để hai bên đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với căn nhà trên. Khoản 2 Điều 3 hợp đồng ghi nhận nếu bà N từ chối việc giao kết hợp đồng thì số tiền đặt cọc thuộc về bên ông B và bà T. Như phân tích tại phần [5.1] mặc dù thời hạn đặt cọc đã hết và bà N cũng biết việc khởi kiện nhưng cũng không tiến hành giao kết hợp đồng mua bán. Do đó, có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuy nhiên, căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 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 nên bà N được miễn nộp tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 119; Điều 328; khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số công chứng 026638, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng Công chứng T lập ngày 02/7/2018 ký giữa Ông Bùi Văn B, bà Hoàng Thị Bích T và bà Tô N.

Ông Bùi Văn B, bà Hoàng Thị Bích T không phải hoàn lại số tiền cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng cho bà Tô N.

Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Trả lại cho Ông Bùi Văn B và bà Hoàng Thị Bích T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng, theo biên lai thu tiền số 0017046 ngày 04/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Nhàn