

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Bản án số: 516/2022/DS-ST

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

Ngày: 24/10/2022

V/v : Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Duy Minh Chính

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ

2. Bà Thái Thục Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 481/2019/TLST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2019, về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 341/2022/QĐXXST-DS ngày 07/9/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2022/QĐST-DS ngày 30/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim H; Sinh năm 1960;

Ông Hồ Thanh S; Sinh năm 1956;

Cùng nơi cư trú: Số 354 đường X, phường Y, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Hồ Thanh S có đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị Kim Hoàn – Theo văn bản uỷ quyền có số công chứng 022312 quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/10/20218 tại Văn phòng Công chứng Bình Tân (Địa chỉ số 759 đường Tỉnh lộ 10, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh);

2. Bị đơn: Ông Trương Hoàng M; Sinh năm: 1958;

Bà Quan Thị G; Sinh năm: 1982;

Cùng nơi cư trú: Số 1225/88/10 đường M, Phường N, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh;

(Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 21/3/2022 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 22/3/2018, bà Nguyễn Thị Kim H cùng chồng là ông Trương Hoàng M có lập văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G đối với nền đất có số C22, diện tích 5m x 20m = 100m² toạ lạc tại khu tái định cư 6,3ha thuộc xã O, huyện P về việc bố trí nền tái định cư và biên bản giao nhận nền nhà số 13/BBGN-DVCI ngày 24/01/2013 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện P. (Thửa đất này ông Trương Hoàng M đang tiến hành các thủ tục đề nghị cấp giấy quyền sử dụng đất và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã tiếp nhận hồ sơ và có phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận (Liên 2) số 27616.120.18.001893 ngày 16/01/2018).

Thực hiện thoả thuận trên, bà H, ông S đã giao cho vợ chồng ông M và bà G 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông M bà G đã nhận đủ số tiền trên, tự tay ghi vào văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018, ký tên và lấn tay xác nhận.

Đến ngày 22/5/2018, vợ chồng bà H, ông S cùng ông M, bà G tiếp tục lập văn bản thoả thuận bổ sung cho văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018 với thoả thuận hỗ trợ ông M, bà G giải quyết vướng mắc cho thoả thuận chuyển nhượng thửa đất trên mà ông M, bà G đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn L. Đồng thời, giữa hai bên tiếp tục cam kết sẽ thực hiện Văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018.

Tuy nhiên, từ khi ký kết hai văn bản thoả thuận trên và nhận tiền đặt cọc, ông M, bà G không thực hiện đúng cam kết nhiều lần né tránh khi bà H, ông S liên hệ để giải quyết vụ việc. Khi liên hệ tại địa chỉ 1225/88/10 M, Phường N, Quận 8 (đây là địa chỉ mà ông M, bà G cư trú đã cung cấp cho bà H, ông M khi tiến hành lập văn bản thoả thuận, cũng là địa chỉ ghi nhận trong CMND của ông M, bà G) nhưng ông M, bà G không còn cư trú tại địa chỉ trên.

Ông M, bà G đã vi phạm cam kết đã thoả thuận, cố tình che giấu địa chỉ nơi cư trú nhằm trốn tránh nghĩa vụ.

Vì vậy, bà H, ông S khởi kiện ông M, bà G để yêu cầu:

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng mà bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hồ Thanh S đã giao để đặt cọc chuyển nhượng nền đất có số C22, diện tích 5m x 20m = 100m² toạ lạc tại khu tái định cư 6,3ha thuộc xã Tân Kiên, huyện P về việc bố trí nền tái

định cư và biên bản giao nhận nền nhà số 13/BBGN-DVCI ngày 24/01/2013 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện P;

Bà H, ông S rút lại yêu cầu phạt cọc, chỉ đề nghị Toà án buộc ông M, bà G hoàn trả số tiền cọc đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Việc thanh toán tiền được thực hiện một lần ngay khi bản án hoặc quyết định của Toà án có hiệu lực pháp luật. Bà H, ông S xác định không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã đặt cọc cho ông M, bà G.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn đến Tòa án để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn không đến Tòa án theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng, phía bị đơn cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể thu thập được lời khai của bị đơn.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án chưa đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ các Điều 422, 423, 425, 427 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Xét thấy, đây là vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Do bị đơn – ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G có đăng ký hộ khẩu tại Quận 8 và trong văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông S với ông M, bà G thì ông M, bà G cũng ký xác nhận và cung cấp các chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thể hiện ông M, bà G có đăng ký địa chỉ tại số 1225/88/10

đường M, Phường N, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Mặc dù theo xác minh của Công an Phường N, Quận 8 ghi nhận hiện ông M, bà G không thực tế cư ngụ tại địa phương nhưng nguyên đơn không thể biết được nơi ở khác của bị đơn nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim H đồng thời cũng là đại diện theo uỷ quyền của đồng nguyên đơn – ông Hồ Thanh S có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt nguyên đơn.

Bị đơn – ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành mở phiên tòa xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Bà Nguyễn Thị Kim H cùng chồng là ông Trương Hoàng M có lập văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G đối với nền đất có số C22, diện tích 5m x 20m = 100m² tọa lạc tại khu tái định cư 6,3ha thuộc xã O, huyện P về việc bố trí nền tái định cư và biên bản giao nhận nền nhà số 13/BBGN-DVCI ngày 24/01/2013 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện P. (Thửa đất này ông Trương Hoàng M đang tiến hành các thủ tục đề nghị cấp giấy quyền sử dụng đất và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P đã tiếp nhận hồ sơ và có phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận (Liên 2) số 27616.120.18.001893 ngày 16/01/2018) vào ngày 22/3/2018. Bà H, ông S đã giao cho vợ chồng ông M và bà G 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông M bà G đã nhận đủ số tiền trên, ghi, ký tên và lãn tay xác nhận vào văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018.

Đến ngày 22/5/2018, bà H, ông S cùng ông M, bà G tiếp tục lập văn bản thoả thuận bổ sung cho văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018 với thoả thuận hai bên tiếp tục cam kết sẽ thực hiện Văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy, giữa bà H, ông S với ông M, bà G có xác lập văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng nhà đất đối với nền đất có số C22, diện tích 5m x 20m = 100m² tọa lạc tại khu tái định cư 6,3ha thuộc xã O, huyện P về việc bố trí nền tái định cư và biên bản giao nhận nền nhà số 13/BBGN-DVCI ngày

24/01/2013 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện P. Tại văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018, ông M, bà G đã ghi, ký tên và lấn tay xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, để làm rõ giao dịch trên, Toà án đã nhiều lần triệu tập ông M, bà G nhưng ông M, bà G đều không đến Toà để tự khai, hòa giải và tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập mà không có lý do chính đáng và cũng không có bất kỳ văn bản nào phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều này xem như bị đơn đã từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ tham gia tố tụng tại Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

Do đó, việc nguyên đơn tự khai nhận cùng các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp cho Toà án thể hiện bị đơn đã nhận đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng là có cơ sở.

Căn cứ theo thoả thuận tại Văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018 đã xác lập giữa các bên: *“Thời hạn đặt cọc: kể từ ngày ký hợp đồng này đến ngày 31/12/2018 bên bán được cấp chủ quyền, các Bên sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng...”*. Khi xác lập văn bản thoả thuận ngày 22/3/2018, ông M, bà G cũng ký xác nhận và cung cấp các chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu thể hiện ông M, bà G có đăng ký địa chỉ tại số 1225/88/10 đường M, Phường N, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Công an Phường N, Quận 8 ngày 21/8/2018 thể hiện: Ông Trương Hoàng M, sinh 1958 và bà Quan Thị G, sinh 1982 có hộ khẩu thường trú: 1225/88/10 đường M, Phường N, Quận 8 nhưng thực tế không còn cư trú tại địa chỉ trên đã bỏ địa phương đi đâu không rõ địa chỉ từ trước ngày 27/4/2018 đến nay. Như vậy, việc nguyên đơn trình bày từ khi ký kết hai văn bản thoả thuận trên và nhận tiền đặt cọc, ông M, bà G không thực hiện đúng cam kết nhiều lần né tránh khi bà H, ông S liên hệ để giải quyết vụ việc đã vi phạm cam kết đặt cọc nên việc bà H, ông S khởi kiện và yêu cầu ông M, bà G phải trả cho nguyên đơn khoản tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là có căn cứ.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại các Điều 274, 275, 280 và 328 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do nguyên đơn rút lại yêu cầu phạt cọc, chỉ đề nghị Toà án buộc bị đơn hoàn trả số tiền cọc đã nhận cọc là 200.000.000 đồng. Đồng thời các bên không có thoả thuận về lãi suất chậm trả nên Hội đồng xét xử ghi nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc và buộc bị đơn phải thực hiện về lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng;

- Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 180, Điều 207, khoản 2 Điều 227, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 274, 275, 280, 328, 357 và 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trương Hoàng M và bà Quan Thị G cùng có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Kim H và ông Hồ Thanh S số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thanh toán tiền được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Trương Hoàng M, bà Quan Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Hồ Thanh S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0006781 ngày 25/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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 theo các Điều 6, 7, 7a, 7b, và 9 Luật Thi hành án dân sự 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Chi cục THADS Q.8;
- VKSND Q.8;
- TAND TP.HCM;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Lương Duy Minh Chính