

Bản án số: 214/2019/DS-ST

Ngày: 17/6/2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Ba

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vương Tấn Độ
2. Ông Trần Văn Xê

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa:
Ông Bạch Ngọc Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 351/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2019/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 27/2019/QĐST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Đinh Quốc T**, sinh năm 1976
Địa chỉ: đường C, phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. *Bị đơn:* Ông **Lý Thanh Nh**, sinh năm 1972 và Bà **Võ Thị Bé E**, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: đường Đ, phường E, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.
Nguyên đơn xin vắng mặt, bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải thì nguyên đơn trình bày: Ngày 15/9/2017 ông Đinh Quốc T cùng với ông Lý Thanh Nh và bà Võ Thị Bé E ký Hợp đồng mua bán nhà với nội dung ông Nh và bà E đồng ý bán cho ông T căn nhà số 453/2/6 đường Đ, phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3707/2004 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 15/11/2004 với giá là 1.390.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông Nh bà E số tiền 200.000.000

đồng. Các bên thỏa thuận ngày 15/10/2017 sẽ ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng tại phòng công chứng.

Đến ngày ra công chứng ông Nh bà E thông báo là nhà đất đang có tranh chấp và xin thời hạn đến ngày 24/10/2017 ký công chứng. Sau đó, ông Nh bà E thông báo không giải quyết được tranh chấp và cam kết trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận cho ông T vào ngày 25/12/2017. Ông Nh bà E đã hứa hẹn nhiều lần nhưng đến nay chưa trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho ông T. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/9/2017. Buộc ông Nh bà E phải trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 24/10/2017 theo lãi suất 10%/năm.

Bị đơn Lý Thanh Nh và Võ Thị Bé E đã được tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nhưng đương sự vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản nêu ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn gửi cho tòa án. Vì vậy, Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Lý Thanh Nh bà Võ Thị Bé E phải trả cho ông số tiền 200.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 24/10/2017 đến nay theo lãi suất 10%/năm, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng đương sự vắng mặt không có lý do.

Đại diện Viện kiểm sát Nh dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật về thẩm quyền thụ lý vụ án, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng; tiến hành xác minh và thu thập chứng cứ; thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng quy định. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo đúng quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân về việc xét xử sơ thẩm.

Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm nghị án: Nguyên đơn thực hiện đúng quy định, riêng bị đơn chưa thực hiện đúng các quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy: Căn cứ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/9/2017 cho thấy giữa ông T và ông Nh bà E có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 453/2/6 Tân Hòa Đông, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân với số tiền là 200.000.000 đồng,

theo bản cam kết ký ngày 24/10/2017 bị đơn đã nhận số tiền cọc trên của ông T. Do bị đơn không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hứa hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc nhưng không thực hiện. Do đó, căn cứ Điều 328 BLDS năm 2015, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đã ký ngày 15/9/2017, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng.

Bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do cho thấy họ đã từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về phần lãi suất theo quy định của Bộ luật dân sự trong giao dịch đặt cọc không quy định phải chịu lãi suất, nên yêu cầu tính lãi của nguyên đơn theo lãi suất 0.83%/tháng từ ngày 24/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát Nh dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, bị đơn cư trú tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì Tòa án Nh dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền cọc 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/9/2017 được ký kết giữa ông Lý Thanh Nh bà Võ Thị Bé E với ông Đinh Quốc T, theo đó ông Nh và bà E bán cho ông T căn nhà số 453/2/6 đường Đ, phường E, quận B, thuộc thửa 84 tờ bản đồ số 27 (sơ đồ nền), tổng diện tích là 47,5m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 3707/2004 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân cấp ngày 15/11/2004 với giá là 1.390.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 20/9/2017 ông T đặt cọc thêm 100.000.000 đồng (tổng cộng đặt cọc 200.000.000 đồng). Hai bên hẹn ngày 15/10/2017 sẽ ra công chứng để tiếp tục thực hiện thủ tục mua bán.

Tuy nhiên đến ngày ra công chứng ông Nh bà E thông báo là nhà đất đang có tranh chấp và xin thời hạn đến ngày 24/10/2017 ký công chứng.

Ngày 24/10/2017 do không ra công chứng được nên ông Nh bà E cam kết trong vòng một tháng từ ngày 24/10/2017 đến ngày 24/11/2017 sẽ trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận cho ông T. Sau đó ông Nh bà E tiếp tục xin gia hạn nhiều lần đến ngày 25/12/2017, ngày 31/12/2017 và ngày 11/01/2018 sẽ trả tiền, nhưng đến nay ông Nh và bà E chưa trả lại số tiền cọc cho ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/9/2017 và buộc ông Nh bà E phải trả cho ông số tiền cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc trả lãi đối với số tiền 200.000.000 đồng tính từ ngày 24/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Hợp đồng mua bán nhà ngày 15/9/2017 và Giấy cam kết ngày 24/10/2017 ông Nh và bà E cam kết hoàn trả cho ông T số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng nhưng không có thỏa thuận nào về việc trả lãi. Mặc khác, theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 về đặt cọc không quy định phải chịu lãi suất, nên yêu cầu tính lãi của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/9/2017 và bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Do yêu cầu tính lãi của nguyên đơn không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí 1.649.900 đồng (từ ngày 24/10/2017 đến ngày 17/6/2019 là 19 tháng 24 ngày, cụ thể được tính $200.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 19 \text{ tháng } 24 \text{ ngày} = 32.998.000 \text{ đồng} \times 5\%$).

Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có bất cứ ý kiến nào phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải gánh chịu mọi hậu quả pháp lý bất lợi (nếu có) do việc không cung cấp tài liệu, chứng cứ cũng như vắng mặt khi được Tòa án triệu tập hợp lệ.

Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân là phù hợp, có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227; khoản 1,3 Điều 228, Điều 238 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đình Quốc T.

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 15/9/2017 được ký kết giữa ông Lý Thanh Nh bà Võ Thị Bé E với ông Đình Quốc T và hủy Giấy cam kết ngày 24/10/2017 giữa bà Võ Thị Bé E ông Lý Thanh Nh với ông Đình Quốc T. Buộc ông Lý Thanh Nh và bà Võ Thị Bé E phải trả cho ông Đình Quốc T số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án vẫn chưa thanh toán số tiền như nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện tại thời điểm thanh toán.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tính lãi đối với số tiền 200.000.000 đồng theo lãi suất 10%/ năm kể từ ngày 24/10/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lý Thanh Nh bà Võ Thị Bé E phải chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng. Ông Đình Quốc T phải chịu 1.649.900 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp 5.124.500 đồng theo biên lai thu số 0043958 ngày 30/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn trả cho ông Đình Quốc T số tiền tạm ứng án phí 3.474.600 (Ba triệu bốn trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm) đồng theo biên lai nêu trên.

Các đương sự thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q. Bình Tân;
- Chi cục THA.DS Q. Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Lê Thị Thu Ba