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

Bản án số: 257/2023/DS-ST
Ngày: 27/6/2023
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: ông Phạm Việt Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Khanh;

2. Bà Bùi Diệu Huệ.

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Kim Cương, cán bộ 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: bà Hồ Thị Vân, Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2022/TLST-DS, ngày 23/02/2022 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 144/2023/QĐXXST-DS ngày 10/5/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 129/2023/QĐST-DS ngày 01/6/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Lê T N H, sinh năm: 19rr (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số vv, ấp 5, đường 20, xã X, huyện H, Thành phố H.

2. Bị đơn: bà Trần N A N H T, sinh năm: 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: 1 ấp xx, xã T, huyện B, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phạm T K X, sinh năm: 1994 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: số vv, ấp 5, đường 20, xã X, huyện H, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; bản tự khai của các bên đương sự tại tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được xác định như sau:

** Nguyên đơn ông Lê T N H trình bày:*

Ngày 12/4/2021, ông Lê T N H với bà Trần N A N H T ký kết giấy nhận cọc ngày 12/4/2021, theo đó bà T nhượng lại nhà đất diện tích 52,4 m^2 tại số vv, đường Liên khu xx, phường B, quận B, Thành phố H thửa 460 tờ bản đồ số 110 với giá chuyển nhượng là 3.790.000.000 đồng. Thực hiện giấy nhận cọc ngày 12/4/2021, ông H đã giao ngay cho bà T số tiền cọc là 100.000.000 đồng và bà T cũng đã xác nhận nhận đủ tiền cọc.

Ngày 12/5/2021, bà T đề nghị gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng giữa hai bên và cam kết vào ngày 21/5/2021 sẽ ký hợp đồng mua bán theo thỏa thuận. Do đó, ông H và bà T mới ký tiếp hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 12/5/2021 và ngày 21/5/2021 để gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Sau đó, ông H không liên lạc được với bà T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng, bà T nhiều lần trốn tránh ông H và không có thiện chí ký kết tiếp hợp đồng chuyển nhượng dù ông H luôn có thiện chí mua nhà, đất trên.

Tại Tòa án, ông Lê T N H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần N A N H T trả cho ông H số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng vì bà T vi phạm thỏa thuận nhận cọc, đã bán nhà đất trên cho người khác trước khi lập Giấy nhận cọc với ông H. Ông H không yêu cầu Tòa án giải quyết phạt cọc hay tiền lãi chậm trả và không có yêu cầu gì khác.

Ông H chỉ biết địa chỉ của bà T là 1, ấp zz, xã T, huyện B, Thành phố H và đây cũng là địa chỉ bà T ghi trong giấy nhận cọc ngày 12/4/2021 và hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 12/5/2021 và ngày 21/5/2021. Ông H không biết địa chỉ nào khác của bà T để cung cấp cho Tòa án. Đối với những người làm chứng Lê V H và Huỳnh T A N H K trong giấy nhận cọc ngày 12/4/2021 và hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 12/5/2021 và ngày 21/5/2021 thì ông H không biết thông tin để cung cấp cho Tòa án thực hiện thủ tục triệu tập, ông H đề nghị không triệu tập những người này vào tham gia trong vụ án vì không có liên quan.

** Bị đơn bà Trần N A N H T:* vắng mặt không có lý do trong quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm T K X trình bày:*

Bà Xuyến là vợ của ông Lê T N H theo giấy chứng nhận kết hôn số 245/2017 do Ủy ban nhân dân phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/12/2017. Bà Xuyến biết ông H đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Trần N A N H T để nhận nhượng nhà đất số cc, đường L, phường B, quận B nhưng bà không tham gia việc đặt cọc cũng như ký hợp đồng nêu trên. Số tiền 100.000.000 đồng mà ông H đặt cọc cho bà T là tài sản chung của bà Xuyến và ông H, bà Xuyến hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông H trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Bà Xuyến đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông H và không có yêu cầu gì khác trong vụ án này.

** Tại phiên tòa:*

- Hội đồng xét xử công bố đơn yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đơn xin được vắng mặt.

- Bị đơn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu ý kiến và kết luận: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Toà án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử 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 và công bố các yêu cầu và tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: xét đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn thì xác định đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là nhà đất tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ Điều 26, Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục vắng mặt: nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, căn cứ theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp.

Theo Giấy nhận cọc ngày 12/4/2021, Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 12/5/2021 và ngày 21/5/2021 thì bà Trần N A N H T cung cấp địa chỉ tại số 1 ấp xx, xã T, huyện B, Thành phố H. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh của Công an xã Tân Quý Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh thì *"bà Trần N A N H T, sinh năm 1977 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 1 ấp xx, xã T, huyện B, Thành phố H nhưng không thực tế còn sinh sống tại đại chỉ trên từ năm 2012 cho đến nay do đã bán nhà đi đâu không rõ".* Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 40 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: Bị đơn không còn cư trú tại địa chỉ ghi trong Hợp đồng nhưng không thông báo nơi cư trú mới cho người khởi kiện xem như bị đơn cố tình giấu địa chỉ. Căn cứ những quy định trên, Hội đồng xét xử xác định địa chỉ bị đơn tại số 1 ấp xx, xã T, huyện B, Thành phố H để Tòa án tống đạt, niêm yết văn bản tố tụng theo quy định của pháp luật và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự, thì ông Lê T N H với bà Trần N A N H T có ký kết giấy nhận cọc ngày 12/4/2021, theo đó bà T nhượng lại nhà đất diện tích 52,4 m^2, thửa 460, tờ bản đồ số 110 tại số cc, đường L, phường B, quận B với giá chuyển nhượng là 3.790.000.000 đồng. Thực hiện theo giấy nhận cọc ngày 12/4/2021, ông H đã giao cho bà T số tiền cọc là 100.000.000 đồng và bà T cũng đã xác nhận là nhận đủ tiền cọc này. Theo văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh quận Bình Tân xác định: *"...căn nhà số cc, đường L, phường B, quận B được Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quuyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hồ sơ gốc số EEEE ngày vv/gg/hh cho Ông (bà) Vũ T C; Đăng ký biến động tại trang 4 giấy chứng nhận cho Ông (bà) Trần N A N H T ngày rr/yy/mm; Đăng ký biến động tại trang 4 giấy chứng nhận cho Ông (bà) Đinh S T ngày ww/vv/ff..."*; việc bà T ký kết giấy nhận cọc với ông H sau thời điểm bà T chuyển nhượng căn nhà trên cho ông (bà) Đinh S T là không đúng theo quy định pháp luật (ông H cho rằng không biết và bà T cũng không thông báo cho ông biết việc này). Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cũng đã triệu tập, tống đạt hợp lệ nhưng bà T vẫn

vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì phản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do đó bà T đã từ bỏ quyền phản đối của mình theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê T N H, buộc bà Trần N A N H T trả cho ông H số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc, là phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự. Ông Lê T N H không có yêu cầu xem xét giải quyết tiền phạt cọc, tiền lãi chậm trả nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ theo yêu cầu của nguyên đơn, việc đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là đúng với quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ 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, bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê T N H:

Buộc bà Trần N A N H T trả cho ông Lê T N H số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) theo giấy nhận cọc ngày 12/4/2021, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần N A N H T phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm của yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

- Hoàn lại cho ông Lê T N H số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông H đã nộp theo biên lai thu số 033413 ngày 22/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

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.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Bình Tân;
- Chi cục THA.DS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Phạm Việt Hải