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

Bản án số: 270 /2019/DS-ST
Ngày: 27-8-2019
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Hoàng Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Nhung

2. Bà Nguyễn Thị Bông Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 27-8-2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2019/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 47/2019/QĐST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1982; Địa chỉ: Âu Cơ, phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Lê A, sinh năm 1977 theo Giấy ủy quyền số công chứng 09863, quyển số 12TP/CC/HĐGD lập ngày 24-12-2018 tại Văn Phòng công chứng L.

Bị đơn: Ông Lê Văn Như P, sinh năm: 1988 và Voòng Sỳ P, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Khuông Việt, phường Phú Trung, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25-12-2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Huỳnh Lê A đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T và vợ chồng ông Lê Văn Như P, bà Vòong Sỳ P có ký hợp đồng đặt cọc số công chứng 024401 quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09-8-2018 tại Văn phòng công chứng Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc). Hợp đồng đặt cọc này nhằm đảm bảo cho việc mua bán căn nhà số C xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất này chưa được cấp giấy chứng nhận, chỉ có Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận ngày 07-8-2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên lập Hợp đồng mua bán nhà và đất với nội dung: Vợ chồng ông P sẽ chuyển nhượng cho ông Tcăn nhà số C, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, có giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng, ông T đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 04 tháng, các bên đã giao nhận tiền cọc vào ngày 09-8-2018.

Sau thời gian 04 tháng, vợ chồng ông P không tiến hành gia hạn hợp đồng hoặc thực hiện việc ký hợp đồng công chứng mua bán. Ông T đã nhiều lần liên hệ vợ chồng ông P nhưng không có kết quả. Ông T đã gửi thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc gia hạn hợp đồng nhưng vợ chồng ông P vẫn không có thiện chí nên ông T đề nghị chấm dứt việc mua bán nhà đất nêu trên.

Nay ông T yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn Như P và bà Vòong Sỳ P hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng và bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.200.000.000 đồng. Yêu cầu thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Toà án đã tổ chức cho các bên hoà giải nhưng không tiến hành hòa giải được do ông Lê Văn Như P và bà Vòong Sỳ P vắng mặt nên Toà án lập biên bản không tiến hành hoà giải được và đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn vắng mặt không có lý do.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ *Về việc tuân theo pháp luật :* Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, Từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Căn cứ Hợp đồng hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Hết thời gian thỏa thuận trong hợp đồng, vợ chồng ông P không tiếp tục thực hiện hợp đồng hoặc liên hệ với nguyên đơn để gia hạn hợp đồng, điều này thể hiện bị đơn vi phạm thỏa thuận trong

hợp đồng, đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 116, 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- *Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Xét đơn khởi kiện đề ngày 25-12-2018 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Do bị đơn cư trú tại quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn:* Toà án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Giấy triệu tập đương sự, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà cho vợ chồng ông Lê Văn Như Ph và bà Vòong Sỳ P theo quy định tại Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng vợ chồng ông P vẫn vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt vợ chồng ông P theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, Hợp đồng đặt cọc thể hiện thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

Xét, yêu cầu thanh toán số tiền cọc đã nhận 600.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 09-8-2018, vợ chồng ông P có ký tên xác nhận đã nhận tiền đặt cọc 600.000.000 đồng của ông T tại Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 09-8-2019. Tuy nhiên đã quá 04 tháng kể từ ngày đặt cọc nhưng vợ chồng ông P vẫn không tiến hành gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng hoặc tiến hành công chứng việc mua bán theo điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Ngày 09-12-2018, ông T có thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng vẫn không nhận được phản hồi của vợ chồng ông P. Từ những nhận định trên cho thấy vợ chồng ông P là người từ chối việc giao kết hợp đồng, cho nên, ông T yêu cầu vợ chồng ông P có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét, yêu cầu bồi thường số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, việc nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là hoàn toàn tự nguyện, do đó, căn cứ Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận.

Xét, trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không đến Tòa án để trình bày ý kiến, yêu cầu do đó không có cơ sở xem xét.

- *Về thời hạn và phương thức thanh toán:* Ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy vợ chồng ông P vi phạm Hợp đồng đặt cọc đã lâu, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, do đó việc ông T yêu cầu vợ chồng ông P thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 thì vợ chồng ông Lê Văn Như P và bà Voòng Sỳ P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho T là 600.000.000 đồng, do đó án phí vợ chồng ông P phải chịu là 28.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012601 ngày 13-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

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 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328, Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T.

Buộc ông Lê Văn Như P và bà Voòng Sỳ P có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường một khoản bằng số tiền cọc đã nhận là 600.000.000 đồng của ông Nguyễn Ngọc T.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn Như P và bà Voòng Sỳ P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng)

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012601 ngày 13-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh

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

4/ Về quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Ngọc T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn Như P và bà Voòng Sỳ P được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

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 thoả 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:
- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS Q.Tân Phú;
- Lưu VP, hồ sơ (Thúy)./.

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

Trần Hoàng Thị Thanh Mai