

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 10/2018/DS-ST
Ngày 13-3-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Công.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Hiếu;
2. Ông Nguyễn Văn Nông.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Đình Ngân, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 641/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2018/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2018/QĐST-DS ngày 13 tháng 02 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lại Đình H, sinh năm 1974; thường trú: T3/11 khu phố Bì Th 2, phường Th Gi, thị xã Th A, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn B, sinh năm 1970 và bà Đỗ Thị Thu Tr, sinh năm 1971; cùng thường trú: Số 24/2A khu phố T Ph 2, phường T B, thị xã D A, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975; thường trú: Số 14/6 đường 21, khu phố M, phường B H H A, quận B T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lại Đình H trình bày: Do có nhu cầu mua đất nên ngày 19/8/2016 ông H có gặp vợ chồng ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr để hỏi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận, ông B và bà Tr đồng ý chuyển nhượng cho ông H một phần đất có diện tích 100m² (5m x 20m) thuộc các thửa 280,

281, 282, 530 tờ bản đồ số D3 tọa lạc khu phố T Ph 2, phường T B, thị xã D A, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1627QSDĐ/CQ-TB do UBND huyện D A (nay là thị xã D A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/3/2002 cho hộ ông Trần Ngọc Th (ông Th là bố ruột của ông B, ông B cho biết và cung cấp cho ông H hợp đồng tặng cho có nội dung ông Th tặng cho ông B diện tích đất 200m² trong tổng số diện tích đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên). Giá chuyển nhượng là 285.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trả tiền thành 03 đợt: Đợt 01 ông H đặt cọc 60.000.000 đồng vào ngày 19/8/2016, đợt 02 sau 10 ngày sẽ thanh toán 40.000.000 đồng, đợt 03 vào tháng 12/2016 hai bên ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Việc thỏa thuận này hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Theo như cam kết, ngày 19/8/2016 ông H đặt cọc cho ông B, bà Tr 60.000.000 đồng, đến ngày 26/8/2016 ông H tiếp tục đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà Tr 40.000.000 đồng. Đến tháng 12/2016 ông H có liên hệ với vợ chồng ông B, bà Tr để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B hẹn lại vì chưa tách thửa đất được.

Ngày 03/11/2016 vợ chồng ông B, bà Tr tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H một phần đất có diện tích 100m² (5m x 20m), trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 60m² thuộc đất thuộc các thửa 280, 281, 282, 530 tờ bản đồ số D3 tọa lạc tại khu phố T Ph 2, phường T B, thị xã D A, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số 1627QSDĐ/CQ-TB do UBND huyện D A (nay là thị xã D A), tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/3/2002 với giá chuyển nhượng 315.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thanh toán làm 02 đợt: Đợt 01 ông H đặt cọc cho ông B, bà Tr 120.000.000 đồng vào ngày 03/11/2016, đợt 02 ngày 16/02/2017 hai bên ra Phòng công chứng ký kết hợp đồng công chứng, ông H thanh toán số tiền còn lại. Đến ngày 16/02/2017 vợ chồng ông B, bà Tr không thực hiện đúng như cam kết và hứa hẹn với ông H nhiều lần nhưng đến nay không thực hiện được. Vì vậy, ông Lại Đình H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà đất ngày 19/8/2016 giữa ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr với ông Lại Đình H.
- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 03/11/2016 giữa ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr với ông Lại Đình H.
- Buộc ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr trả lại ông Lại Đình H tổng số tiền cọc đã nhận 220.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Văn B và bà Đỗ Thị Thu Tr đã được tòa án triệu tập hợp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 19/01/2018, tham gia phiên tòa vào các ngày 13/02/2018 và 13/3/2018 nhưng vắng mặt không lý do, cũng không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ông Đ có chứng kiến việc vợ chồng ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr và ông Lại Đình H ký kết các hợp đồng đặt cọc vào các ngày 19/8/2016 và 03/11/2016, theo đó ông H có giao cho vợ chồng ông B, bà Tr tổng số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng. Ngày 31/12/2016, ông Đ lại tiếp tục chứng kiến giữa vợ chồng ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr và ông Lại Đình H làm bản cam kết đồng ý bán nhà và đất.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố Tụng dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố Tụng dân sự 2015, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại các Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại khu phố T Ph 2, phường T B, thị xã D A, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì *“Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”*. Theo thỏa thuận của các hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2016, ngày 03/11/2016, biên bản cam kết đồng ý bán nhà và đất ngày 31/12/2016 có nội dung vào ngày 16/02/2017, ông Trần Văn B và bà Đỗ Thị Thu Tr phải ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lại Đình H, do không đạt được thỏa thuận nên đến ngày 24/11/2017 ông Lại Đình H khởi kiện tại Tòa án nên thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc vẫn còn.

[3] Về nội dung: Việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr với ông Lại Đình H được thể hiện bằng các hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2016, ngày 03/11/2016. Giao dịch đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản, có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được đảm bảo, thời gian thực hiện hợp đồng, số tiền đặt cọc và quyền, nghĩa vụ của các bên nên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa ông B, bà Tr và ông H là có thực; ông B, bà Tr đã nhận của ông H 220.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng vào ngày 16/02/2017, điều này được thể hiện bằng biên bản cam kết đồng ý bán nhà và đất ngày 31/12/2016 giữa vợ chồng ông B, bà Tr với ông H. Đến ngày 16/02/2017 ông B và bà Tr không thực hiện đúng như cam kết, đồng thời đối tượng của hợp đồng đặt cọc không thực hiện được nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2016 và 03/11/2016 đồng, yêu cầu ông B, bà Tr trả lại tổng số tiền đặt cọc đã nhận 220.000.000 đồng, là có căn cứ nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Để đảm bảo quyền lợi của bên được thi hành án do hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về lãi quá hạn, nên trường hợp này bên phải thi hành án chậm thanh toán đối với nghĩa vụ trả tiền, cần buộc bên có nghĩa vụ trả tiền phải có trách nhiệm trả tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn B và Đỗ Thị Thu Tr phải chịu theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 144, 147, 227, 228, 238, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 328, 357, 429 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lại Đình H đối với bị đơn ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà đất ngày 19/8/2016 giữa ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr với ông Lại Đình H.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất ngày 03/11/2016 giữa ông Trần Văn Bình, bà Đỗ Thị Thu Trúc với ông Lại Đình Hùng.

- Ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr có nghĩa vụ trả lại cho ông Lại Đình H tổng số tiền nhận cọc 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn B, bà Đỗ Thị Thu Tr phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Trả lại cho ông Lại Đình H 5.800.000 đồng (năm triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0018505 ngày 01 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án Dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đặt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thị xã Dĩ An (01);
- CCTHA DS thị xã Dĩ An(01);
- Đường sự (02);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Võ Ngọc Công

