

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
Thành phố Hồ Chí Minh**

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

Bản án số: 1002/2018/DSST-ST.

Ngày: 22-11-2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặc cộc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Mộng Nghi

2. Ông Nguyễn Công Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nguyệt Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 11 năm 2018 tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 320/2018/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 309/2018/QĐXXST-DS ngày 08/10/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 340/2018/QĐST-DS ngày 01/11/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Anh K

Địa chỉ: đường G, phường T, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị R

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/5/2018 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Đỗ Anh K trình bày:

Bà Trần Thị R là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số BQ 006230 ngày 11/10/2013 (cập nhật biến động ngày 23/10/2015).

Ngày 06/4/2018, ông Đỗ Anh K và bà R có ký giấy nhận cọc, theo đó bà R chuyển nhượng lại cho ông K một phần đất có diện tích 162m², thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí

Minh. Hợp đồng có giá trị 1.455.000.000 (một tỷ bốn trăm năm mươi lăm triệu) đồng, ông K đặt cọc cho bà R 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Đến ngày 23/4/2018, ông K và bà R có ký lại hợp đồng đặt cọc với nội dung giống như giấy nhận cọc, thời hạn đặt cọc là 01 tháng, kể từ ngày 23/4/2018. Nhưng sau đó, bà R không thực hiện hợp đồng như thỏa thuận. Ông K đã nhiều lần liên hệ gặp bà R để giải quyết nhưng bà R không hợp tác.

Nay, ông K khởi kiện yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 06/4/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 giữa ông K và bà R. Ông K yêu cầu bà R trả lại 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền cọc đã nhận, thanh toán 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Toà án đã tổng đạt thông báo thụ lý, giấy triệu tập, thông báo phiên hòa giải, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng bị đơn là bà R vắng mặt không lý do. Vì vậy, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn là ông K có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông Khoa theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- * Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định sau: về thẩm quyền thụ lý vụ án; về xác định tư cách tố tụng; về thu thập chứng cứ; thủ tục hòa giải; trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Kiểm sát viên và cho đương sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc sơ thẩm vụ án.

- * Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- * Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thẩm quyền: Quan hệ tranh chấp giữa ông Đỗ Anh K và bà Trần Thị R là “Tranh chấp hợp đồng đặc cọc”, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn cư trú tại ấp T, xã T, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: ông K khởi kiện yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 06/4/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 giữa ông K và bà R. Ông K yêu cầu bà R trả lại 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền cọc đã nhận, thanh toán 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào giấy nhận cọc ngày 06/4/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2015 xác định bà Trần Thị R có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đỗ Anh K chuyển nhượng phần đất có diện tích 162m², thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất số BQ 006230 ngày 11/10/2013 (cập nhật biến động ngày 23/10/2015). Ông K đã đặt cọc số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Trong nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bà R có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng đất cho ông K trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 23/4/2018. Cho đến nay, bà R vẫn không thực hiện các nghĩa vụ như thỏa thuận dẫn đến việc các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông K khởi kiện yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 06/4/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 giữa ông K và bà R. Ông K yêu cầu bà R trả lại 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng tiền cọc đã nhận, thanh toán 01 lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên không chịu án phí và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

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 91, khoản 1 điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 463, Điều 466, Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;

- Căn cứ các Điều 8, 9, 10 và 27 cùng các danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án của nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Thông tư liên tịch số 01/TTLT ngày 19/6/1997 của Tòa án nhân dân tối cao, Viện kiểm sát nhân

dân tối cao, Bộ tư pháp, Bộ tài chính - Hướng dẫn việc xét xử và thi hành án dân sự;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Đỗ Anh K

Xử:

Hủy giấy nhận cọc ngày 06/4/2018 và hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2018 giữa ông Đỗ Anh K và bà Trần Thị R

Buộc bà Trần Thị R phải trả lại cho ông Đỗ Anh K số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Đỗ Anh K cho đến khi thi hành án xong nếu bà Trần Thị R chưa thi hành thì hàng tháng bà Trần Thị R còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí DSST là 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng, bà Trần Thị R chịu. Thi hành khi án có hiệu lực pháp luật tại Chi Cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng cho ông Đỗ Anh K theo biên lai thu tiền số AA/2017/0018605 ngày 12/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày niêm yết.

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 TP.HCM
- VKSND H.HM;
- Chi Cục THADS H.HM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc Quỳnh Trâm