TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 34/2019/DS-ST
Ngày 06-6-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Kim Phượng

2. Ông Phạm Văn Lâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vũ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2019/QĐXXST-DS, ngày 23 tháng 4 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2019/QĐST- DS, ngày 14 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Đỗ Yến C, sinh năm 1983; địa chỉ: Số nhà 55 (74 cũ), đường Bạch Đ, Tổ 91, Khu phố 14, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số nhà 94/11, đường Bùi Quốc K, Tổ 74, Khu phố 8, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 03 tháng 12 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Yến C trình bày:

Ngày 01/10/2018 giữa bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất, chuyển nhượng toàn bộ phần đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 925826, số vào sổ cấp GCN: CS 07236 thuộc thửa số 397, tờ bản đồ số 43 tọa lạc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/01/2018 cho ông Nguyễn Văn T, đăng ký biến động ngày 12/02/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T với giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, bà Đỗ Yến C đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị

Thu T số tiền 900.000.000 đồng ngày 01/10/2018, hai bên thỏa thuận đến ngày 01/11/2018 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, thì bà C sẽ thanh toán tiếp số tiền 2.100.000.000 đồng.

Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng bà Nguyễn Thị Thu T vẫn không thực hiện hợp đồng.

Nay, bà Đỗ Yến C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký kết ngày 01/10/2018 giữa bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 925826, số vào sổ cấp GCN: CS 07236 thuộc thửa số 397, tờ bản đồ số 43 tọa lạc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/01/2018 cho ông Nguyễn Văn T, đăng ký biến động ngày 12/02/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả lại cho bà Đỗ Yến C số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Chứng minh dân dân, sổ hộ khẩu của bà Đỗ Yến C (bản sao), sổ hộ khẩu của bà Nguyễn Thị Thu T (bản photo); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 92582, hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký ngày 01/10/2018 giữa bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T (bản photo).

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Chi nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bà Nguyễn Thị Thu T.

Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ

Tại phiên tòa;

- Nguyên đơn bà Đỗ Yến C có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt không lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách đương sự theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Trình tự thụ lý, xác minh, thu thập và giao nhận chứng cứ đầy đủ, đúng trình tự theo quy định. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 48, 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm.

Đối với những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70 và 71 của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại

Điều 70 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Nguyên đơn có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự.

Kiểm sát viên không có kiến nghị khắc phục.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Đỗ Yến C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu T trả lại tiền cọc nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Bà Đỗ Yến C khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bà Nguyễn Thị Thu T, đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T có nơi cư trú tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự*: Tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Yến C có đơn xin giải quyết vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt không lý do mặc dù đã được triệu tập đến tham gia phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký kết ngày 01/10/2018 giữa bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T, có thể hiện nội dung: Bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 333,5m^2, đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 925826, số vào sổ cấp GCN: CS 07236 thuộc thửa số 397, tờ bản đồ số 43 tọa lạc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/01/2018 cho ông Nguyễn Văn T, đăng ký biến động ngày 12/02/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, bà Đỗ Yến C đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 900.000.000 đồng ngày 01/10/2018, hai bên thỏa thuận đến ngày 01/11/2018 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, thì bà C sẽ thanh toán tiếp số tiền 2.100.000.000 đồng.

Tại thời điểm chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nên bà Nguyễn Thị Thu T được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai. Ngoài ra, "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký kết

ngày 01/10/2018" được ký giữa bà C và bà T là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ vào các Điều 117, Điều 294, Điều 295 và Điều 328 của Bộ luật dân sự thì Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký kết ngày 01/10/2018 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Nội dung hợp đồng có thỏa thuận đến ngày 01/11/2018 hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, thì bà C sẽ thanh toán tiếp số tiền 2.100.000.000 đồng. Tuy đến nay các bên vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà C trình bày do bà T vi phạm nghĩa vụ hợp đồng nên bà C khởi kiện. Bà T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng bà T không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của bà C.

Xét thấy. Theo tại phần V của "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký kết ngày 01/10/2018" giữa bà C và bà T, các bên đã thỏa thuận: "*Nếu sau khi nhận cọc mà bên A đổi ý không bán nữa thì phải đền lại gấp hai lần số tiền cọc…".*

Do đó, việc bà T không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, thì bà T phải hoàn trả lại cho bà C số tiền đã nhận cọc 900.000.000 đồng là đúng thỏa thuận.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện các bên đã thực hiện xong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc các bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng hoặc T đã trả lại cho C một phần hay toàn bộ số tiền đã đặt cọc 900.000.000 đồng. Do đó bà Đỗ Yến C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất ký kết ngày 01/10/2018 giữa bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 925826, số vào sổ cấp GCN: CS 07236 thuộc thửa số 397, tờ bản đồ số 43 tọa lạc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/01/2018 cho ông Nguyễn Văn T, đăng ký biến động ngày 12/02/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T và buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả lại cho bà Đỗ Yến C số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Yến C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí 300.000 đồng.

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, các điều 147, 238, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Yến C đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên bố hủy "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà trên đất" ký ngày 01/10/2018 giữa bà Đỗ Yến C và bà Nguyễn Thị Thu T đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL 925826, số vào sổ cấp GCN: CS 07236 thuộc thửa số 397, tờ bản đồ số 43 tọa lạc phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 30/01/2018 cho ông Nguyễn Văn T, đăng ký biến động ngày 12/02/2018 cấp cho bà Nguyễn Thị Thu T.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải trả cho bà Đỗ Yến C số tiền cọc đã nhận ngày 01/10/2018 là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị Thu T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.2. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho bà Đỗ Yến C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033395, ngày 17/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

4. Trường hợp Bản án 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Minh Nga