

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LONG XUYỀN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 44/2017/DS – ST
Ngày 31 – 10 – 2017
V/v “Tranh chấp hợp đồng dân sự
- Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LONG XUYỀN

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Phạm Xuân Khanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đặng Hữu Tấn;

2. Ông Phạm Thành Nguyên.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Trang – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Long Xuyên tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Ánh Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 118/2017/TLST – DS ngày 07 tháng 6 năm 2017 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2017/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 9 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 23/2017/QĐST – DS ngày 04/10/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1975. Địa chỉ cư trú: đường Triệu Thị Trinh, khóm B K 7, phường B K, thành phố L, tỉnh An Giang (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trương Thành L, sinh năm 1974

Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1972

Địa chỉ cư trú: khóm B K 2, phường B K, thành phố L, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng ngày 06/6/2017, lời khai tại biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:**

Do có nhu cầu mở rộng nhà kho và được người em giới thiệu nên bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất từ ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H với giá 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), cụ thể:

- Diện tích 72,0m² đất, tọa lạc thửa số 379, thuộc tờ bản đồ số 62, mục đích sử dụng là đất ở tại đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00709 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 28/7/2010 mang tên ông L, bà H.

- Diện tích 72 m² đất, tọa lạc tại thửa số 380 thuộc tờ bản đồ số 62 mục đích sử dụng đất ở tại đô thị theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.05093mA do Ủy ban nhân dân thành phố cấp ngày 19/11/2008 mang tên ông L, bà H.

Do bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất trên ông L và bà H đang thế chấp cho Ngân hàng nên bà và ông L, bà H không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngay mà tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, hẹn 45 ngày sau ông L và bà H sẽ lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà. Thỏa thuận đặt cọc được lập thành hợp đồng vào ngày 06/6/2016 và được công chứng tại Văn phòng Công chứng L cùng ngày. Nội dung thỏa thuận ông L, bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà hai diện tích đất nêu trên với giá là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Bà đặt cọc trước số tiền là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và sẽ trả tiếp 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) phần còn lại khi hai bên tiến hành làm thủ tục sang nhượng tài sản. Tuy nhiên, sau khi ông L và bà H nhận đủ tiền đặt cọc và hết thời hạn quy định tại hợp đồng là 45 (Bốn mươi lăm) ngày ông L và bà H vẫn không thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho bà. Bà nhiều lần nhắc nhở để ông L và bà H thực hiện theo cam kết, họ hứa hẹn vài ngày nhưng không thực hiện. Do đã đôn đốc, nhắc nhở nhiều lần, ông L và bà H vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng nên bà có yêu cầu ông L, bà H viết cam kết và bà H đồng ý cam kết là đến ngày 10/10/2016 sẽ lập thủ tục chuyển nhượng tài sản cho bà nhưng lại tiếp tục không thực hiện cho đến nay. Do ông L và bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc, chiếm dụng tiền của bà với thời gian dài nên bà gửi đơn khởi kiện yêu cầu ông L, bà H phải trả số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng và tiền bồi thường do không thực hiện đúng thỏa thuận là 700.000.000 đồng, tổng cộng là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Bà không yêu cầu về việc yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2016 vì hợp đồng giữa bà và ông L, bà H về nội dung và hình thức là đúng theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án:

Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Ông L và bà H vắng mặt không có lý do.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố L phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thư ký, Thẩm phán, thành phần Hội đồng xét xử cũng như xác định quan hệ tranh chấp, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc được ông chứng tại Văn phòng Công chứng L vào ngày 06/6/2016 và Tờ cam kết ngày 24/9/2016, bà T khởi kiện yêu cầu ông L và bà H liên đới trả số tiền là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Trong đó bao gồm tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng và 700.000.000 đồng là tiền bồi thường do không thực hiện đúng theo hợp đồng. Yêu cầu của bà T là có cơ sở do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 tố tụng:

[1] Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông bà Trương Thành L, Nguyễn Thị Thanh H là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên thụ lý giải quyết.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ là xác định tình trạng cư trú của bị đơn và được Công an phường B K cung cấp thông tin ông L và bà H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khóm B K 2, phường B K, thành phố L, tỉnh An Giang, ông L và bà H đã bỏ địa phương đi đâu không rõ và hiện nay chưa cắt chuyển hộ khẩu. Tòa án căn cứ điểm a khoản 2 Điều 6 của Nghị quyết số 04/2017/NQ – HĐTP ngày 05/5/2017 tiếp tục tiến hành các trình tự thủ tục tố tụng là niêm yết công khai các văn bản tố tụng cho bị đơn theo quy định tại Điều 177 và Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn không có mặt. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H.

Về nội dung:

[3] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ, nguyên đơn cung cấp bản sao Hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 06/6/2016 tại Văn phòng Công chứng L, số công chứng 43, quyền số 08TP/CC – HĐGD. Nội dung tại Hợp đồng thể hiện, bà T có đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho bên nhận đặt cọc là ông L, cùng vợ là bà H để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng cũng như trả trước phần giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất ở tại đô thị, vị trí tọa lạc tại thửa số 380 và 379, thuộc tờ bản đồ số 62, địa chỉ tại phường B K, thành phố L, tỉnh An Giang. Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp giấy chứng nhận cho ông L và bà H. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 45 (Bốn mươi lăm) ngày, ông L và bà H phải làm thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà T. Hết thời hạn trên nếu bên nhận cọc không thực hiện nghĩa vụ thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc và bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng thì sẽ bị mất cọc. Ngoài ra, hợp đồng còn có những điều khoản quy định về quyền và nghĩa vụ của các bên, về phương thức giải quyết tranh chấp, về cam đoan của các bên đối với nhân thân, đối với tài sản đặt cọc, sự tự nguyện khi ký hợp đồng. Như vậy, hợp đồng này đã đảm bảo đúng về hình thức, về chủ thể tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự, năng lực pháp luật dân sự, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái với đạo đức xã hội.

[4] Xét thấy, giữa bà T và ông L, bà H đã xác lập giao dịch dân sự là quan hệ hợp đồng đặt cọc. Do thời điểm các bên xác lập quan hệ hợp đồng, Bộ luật dân sự năm 2015 chưa có hiệu lực thi hành nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 để xem xét giải quyết.

[5] Bà T trình bày, sau khi ký kết hợp đồng, bà giao ngay số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho ông L và bà H tại Văn phòng Công chứng Long Xuyên. Mặc dù đã nhận tiền cọc và hết thời hạn 45 ngày thỏa thuận nhưng ông L và bà H vẫn không thực hiện việc lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T nhiều lần nhắc nhở, đôn đốc yêu cầu ông L và bà H thực hiện đúng như giao kết. Ngày 24/9/2016, bà H viết tờ cam kết thừa nhận đã nhận đủ tiền cọc và hẹn đến ngày 10/10/2016 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên, bà H và ông L vẫn không thực hiện và bỏ địa phương đi, không thông báo cho bà T địa chỉ cư trú mới. Đồng thời với kết quả xác minh do Công an Phường B K cung cấp đã đủ cơ sở xác định nơi thường trú hợp pháp của ông L và bà H hiện nay vẫn ở tại khóm

B K 2, phường B K, thành phố L, tỉnh An Giang như thông tin địa chỉ nơi thường trú của người có nghĩa vụ được ghi nhận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2016.

[6] Như vậy, ông L và bà H đã vi phạm và cố tình trốn tránh nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc sau khi bên đặt cọc đã thực hiện xong nghĩa vụ là giao 700.000.000 đồng. Từ đó, có thể xác định ông L và bà H đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hậu quả của việc từ chối này được bà T, ông L và bà H xác định tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/6/2016 và được quy định tại Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Hành vi của ông L và bà H đã làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là yêu cầu ông L, bà H trả cho bà T tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc.

[7] **Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bà Nguyễn Thị Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 0015530 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

Ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 54.000.000 đồng (Năm mươi bốn triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 70, Điều 72, khoản 4 Điều 147, Điều 177, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 273, Điều 278 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 122, Điều 123, Điều 124 và Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 6, 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.

- Các Điều 2, 6, 7, 9 và 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Xét xử vắng mặt bị đơn ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Buộc ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Trong đó bao gồm tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng).

*** Về án phí dân sự sơ thẩm:**

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bà Nguyễn Thị Ngọc T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu số 0015530 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L.

Ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 54.000.000 đồng (Năm mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (Đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (Đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015.

Bà Nguyễn Thị Ngọc T được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Trương Thành L và bà Nguyễn Thị Thanh H được quyền kháng cáo trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.L;
- THADS TP.L;
- Lưu VP, hồ sơ./.

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

(Đã ký)

Trần Phạm Xuân Khanh