TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 343/2019/DSST.
Ngày:7/8/2019.
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Bảo Thu
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Võ Thị Mai.
2. Bà Trương Thị Hồng Phương.

-***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Hoàng Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh

-***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh*** tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Hải Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2019, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp TP.Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 149/2019/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 124/2019/QĐST - HPT ngày 19/7/2019 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Ông Phan Minh K, sinh năm: 1980; Địa chỉ: đường M, khu phố N, thị trấn C, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh;

Đại diện ủy quyền: Ông Phan Tất Th, sinh năm : 1993; địa chỉ: đường T, Phường H, quận P, Tp.HCM; (Có mặt).

Bị đơn: Bà Võ Phước Châu H, sinh năm: 1972; địa chỉ: đường T, Phường M, quận Gò V, Tp.Hồ Chí Minh; (Vắng mặt).

Người làm chứng: Ông Trần Ngọc T, sinh năm: 1979; địa chỉ đường số B, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Tất Th trình bày:

Ngày 25/10/2017 ông Phan Minh K và bà Võ Phước Châu H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 504, tờ bản đồ số 50, tổng diện tích là 587,9m^2, giá bán là 1.200.000.000 đồng với số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Địa chỉ thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian đặt cọc là 25 ngày để hai bên tiến hành thủ tục công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nói trên. Ngày 26/10/2017 hai bên có yêu cầu Công ty TNHH tư vấn, thiết kế đo đạc xây dựng H tiến hành xác định ranh giới thửa đất trên thì diện tích của Giấy chứng nhận so với diện tích thực tế bị giảm đi 10,7m^2, chỉ còn 577,2 m^2. Hai bên đồng ý cập nhật lại diện tích mới vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời cũng thống nhất bằng lời nói đến ngày 20/11/2017 sẽ tiến hành công chứng, chuyển quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên của bà H sang cho ông K tại Văn phòng công chứng C nhưng do đến ngày 20/11/2017 phía bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục cập nhật hiện trạng thửa đất nêu trên. Do đó hai bên thống nhất ngày 28/12/2017 sẽ đến thửa đất cắm móc và thực hiện việc công chứng như đã thỏa thuận. Đến ngày 28/12/2017 việc cắm móc ranh giới đất đã thực hiện nhưng chỉ mình ông K ra phòng công chứng, bà H không đến. Sau đó bà H gọi điện báo là đất đang có tranh chấp không thể công chứng và hẹn vài ngày nữa. Tuy nhiên đến ngày 04/01/2018 bà H trả lời bằng tin nhắn là hủy hợp đồng đặt cọc và không tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất như hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký ngày 25/10/2017. Nay ông K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại cho ông 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường số tiền cọc 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngày 11/4/2019 ông K xin rút một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bà H trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc mua bán đất cho bà.

Người làm chứng ông Trần Ngọc T trình bày: Ông và ông Phan Minh K là đồng nghiệp cùng cơ quan, vào năm 2017 ông cùng ông K có đến nhà bà H để đặt cọc tiền mua đất tại C. Ông có thấy ông K đặt cọc cho chị H số tiền 100.000.000 đồng và ông ký giấy với tư cách người làm chứng. Sau đó ông có nghe ông K nói với ông là bà H đổi ý không muốn bán đất nữa. Ngoài ra ông không biết gì.

Tại phiên tòa hôm nay: Ông Phan Tất Th đại diện cho nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà H được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa để làm việc nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên không ghi nhận được ý kiến của bà.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 và quy định về phiên tòa sơ thẩm của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của

Bộ luật tố tụng dân dân sự. Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm Sát Viên, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Phan Minh K yêu cầu bà Võ Phước Châu H trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, nhận thấy đây là tranh chấp dân sự về "Hợp đồng đặt cọc mua bán đất" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Bị đơn bà H cư ngụ tại quận G, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận G TP. Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 36 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]Về thủ tục tố tụng: Phía bà Võ Phước Châu H được triệu tập hợp lệ lần thứ hai đến tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ Luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng bà H.

Người làm chứng ông Trần Ngọc T có đơn xin vắng mặt và đã có lời khai trực tiếp với Tòa án, căn cứ Điều 229 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án xét xử vắng mặt ông T

[3]Về nội dung: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2017 giữa ông Phan Minh K và bà Võ Phước Châu H thể hiện giữa ông K và bà H ký kết đặt cọc mua bán đất tại thửa đất 504 tờ bản đồ số 50 diện tích 587,9m ^{2} xã T, huyện C. Việc ký kết thực hiện tại địa chỉ nhà bà H đang cư ngụ số đường T, Phường M, quận G. Trong hợp đồng đặt cọc thể hiện bà H đã nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông K dưới sự làm chứng của ông T.

Qua lời trình bày của nguyên đơn cho rằng diện tích giữa giấy chứng nhận và diện tích thực tế không trùng khớp nên hai bên thương thương bằng lời nói sẽ dời ngày công chứng để tiến hành đo đạc lại và sẽ tiến hành công chứng vào ngày 28/12/2017 nhưng đến ngày công chứng phía bị đơn không tới do đó việc mua bán không được thực hiện, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH thiết kế đo đạc xây dựng H ký ngày 16/11/2017. Như vậy việc thỏa thuận bằng lời nói giữa nguyên đơn và bị đơn tiến hành đo vẽ lại và dời ngày công chứng so với ngày công chứng đã được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có thật. Tuy nhiên, sau đó việc công chứng mua bán không thực hiện được do bà H không đến phòng công chứng. Bà H đã được Tòa án triệu tập đến tham gia phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, xét xử nhưng vẫn vắng mặt và cũng không đưa ra chứng cứ chứng minh cũng như yêu cầu phản tố. Do đó, căn cứ đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2017, Hội đồng xét xử buộc bà H phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà H đã nhận cọc của nguyên đơn.

[4] Việc nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bồi thường tiền cọc, việc rút này không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên phía bị đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, số tiền là 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào Điều 5, Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 1 Điều 227, Điều 229, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016; Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh K

Bà Võ Phước Châu H có trách nhiệm trả cho ông Phan Minh K 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc mua bán đất theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/10/2017. Trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Hủy bỏ giao dịch đặt cọc mua bán đất tại thửa đất 504 tờ bản đồ số 50 diện tích 587,9m ^{2} xã T, huyện C giữa ông Phan Minh K và bà Võ Phước Châu H.

Đình chỉ xét xử việc yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà H chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Phước Châu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 (Năm triệu) đồng. Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng theo biên lai thu số: AA/2017/0029756 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tống đạt hợp lệ.

5.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:
-TANDTPHCM.
-VKSNDQG;
-CCTHAQG;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Bảo Thu