

Bản án số: 267/2018/DS-ST

Ngày: 17/8/2018

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lâm Viên Đức.
2. Bà Bùi Thụy Thanh Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Quốc Thiên Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Võ Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 281/2017/TLST-DS ngày 18/12/2017 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46/2018/QĐXXST-DS ngày 18/6/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2018/QĐST-DS ngày 18/7/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1978; địa chỉ: đường H, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967;

2.2 Bà Diệp Thị Kim K, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông N, bà K vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2017 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thùy L là nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/10/2016, bà Nguyễn Thị Thùy L và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K có xác lập Hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán căn nhà và tài sản gắn liền với đất tại số đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và được lập thành vi bằng tại Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân.

Theo thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng thì giá mua bán căn nhà trên là 1.000.000.000 đồng, thanh toán thành 02 đợt.

Đợt 1: Bà L đặt cọc cho ông N, bà K số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng, đồng thời ông N, bà K phải bàn giao nhà, đất trên cho bà L quản lý, sử dụng.

Đợt 2: Bà L sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 800.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (25/10/2016).

Tuy nhiên hiện nay ông N, bà K đã đi khỏi nơi cư trú và không thực hiện đúng việc mua, bán nhà như các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó bà Nguyễn Thị Thùy L yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán lập ngày 25/10/2016 và buộc ông Nguyễn Văn N và bà Diệp Thị Kim K trả lại cho bà L số tiền mà bà L đã đặt cọc cho ông N, bà K là 200.000.000 đồng. Trả một lần sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L có gửi Đơn đề nghị xét xử vắng mặt và xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K trả lại cho bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà L không yêu cầu phạt tiền cọc, không yêu cầu tính tiền lãi trên số tiền bà đã đặt cọc cho ông N, bà K, ngoài ra bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án chưa thực hiện đúng một số thủ tục về thời gian giao các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn là ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K trả lại số tiền đặt cọc mua bán nhà. Theo Kết quả xác minh của Công an Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K có hộ khẩu thường trú tại số đường T, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, từ tháng 12/2016 đến nay không thực tế cư trú tại địa phương, hiện chưa xác định được nơi cư trú. Do đó, căn cứ vào khoản 4 Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 5

Nghị quyết số 04/2017/NQ- HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định địa chỉ của bị đơn tại đơn khởi kiện là địa chỉ nơi cư trú cuối cùng của bị đơn.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai vắng mặt không rõ lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ vào Điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vắng mặt không rõ lý do cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ các quyền được pháp luật quy định. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] *Về yêu cầu của nguyên đơn*:

Theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 688 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán lập ngày 25/10/2016 (viết tắt là “*hợp đồng đặt cọc*”) giữa bà L với ông N, bà K là giao dịch dân sự mà các bên đang được thực hiện có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2015 nên áp dụng các quy định của bộ luật này để giải quyết.

Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản, có 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. Ông N, bà K đã nhận của bà L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng Thừa phát lại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh lập thành vi bằng nên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa bà L và ông N, bà K là có thực.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng, khi bà L đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng thì ông N, bà K phải bàn giao nhà, đất cho bà L quản lý, sử dụng. Tuy nhiên sau khi nhận được số tiền đặt cọc của bà L thì ông N, bà K đã đi khỏi nơi cư trú, không thực hiện giao nhà cho bà L quản lý, sử dụng như đã thỏa thuận trong hợp đồng, xem như bên nhận đặt cọc đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà L sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 800.000.000 đồng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (25/10/2016) nhưng đến hạn cuối là ngày 25/10/2017 bà L vẫn không liên hệ được và cũng không biết được nơi ông N, bà K cư trú để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo Kết quả xác minh của Công an Phường 6, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K từ tháng 12/2016 đến nay không thực tế cư trú tại địa phương, hiện chưa xác định được nơi cư trú. Vì vậy bà L khởi kiện yêu

cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/10/2016, yêu cầu ông N, bà K trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

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.

Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc, trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện với nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 186, khoản 4 Điều 189, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 238, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 357, Điều 468, điểm b, khoản 1, khoản 2 Điều 423, Điều 427 và điểm b, khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 5 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy L.

2. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc hứa mua, hứa bán lập ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Thùy L với ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K.

3. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Trả một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 khoản 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 năm 2015.

4. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Diệp Thị Kim K phải chịu án phí là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0004735 ngày 14 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được 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 của pháp luật.

7. 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014./.

Nơi nhận:

- TANDTP. HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Phúc