

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 106/2023/DSST
Ngày: 04-8-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Bùi Trung Hiến**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Nguyễn Thanh Tùng**

Bà **Dương Thúy Hà**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hoài Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận C.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:* Bà **Huỳnh Thị Bảo Trân** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số: 144/2023/TLST-DSST ngày 22 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 281/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 162/2023/QĐST – DS ngày 14/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị L**, sinh năm 1993 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp 6, xã Vị Tân, thành phố T, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở hiện nay: Lê Hồng Phong, khu vực 7, phường 4, thành phố T, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản X**

Địa chỉ: Số L26, đường số 45, KDC 586, phường Phú Thứ, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Lê Ngọc T**, sinh năm 1982

Địa chỉ: Lê Hồng Phong, khu vực 7, phường 4, thành phố T, tỉnh Hậu Giang.
Đại diện theo ủy quyền bà Phạm Thị L, sinh năm 1993

Văn bản ủy quyền ngày 02.6.2023. Bà L có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 12 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:* Bà Phạm Thị L và Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản X (sau đây gọi là Công ty X) có thỏa thuận, theo đó bà L đồng ý mua 01 lô đất nền nằm trong dự án của Công ty X. Theo thỏa thuận ngày 13/8/2022 bà L có chuyển khoản vào tài khoản của Công ty X số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Thông tin chuyển tiền như sau: Người chuyển – chủ tài khoản Lê Ngọc T; số tài khoản chuyển: 0042109599999999; Ngân hàng phương Đông OCB; chủ tài khoản nhận: CTY CP KINH DOANH BĐS X; số tài khoản nhận: 1793939793939; Ngân hàng TMCP Quân Đội MB; mã giao dịch: FT 22225TX4Y8; Nội dung: Phạm Thị L chuyển tiền giữ chỗ 1STT dự án The Venice city. Số tiền này nhằm mục đích giữ chỗ (đặt cọc) cho bà L được mua 01 nền trong dự án của Công ty. Cùng ngày 13/8/2022 bà L đã ký phiếu đăng ký giữ chỗ số 17/2022/PGC-THE VENCE CITY với Công ty X để mua 01 đất nền trong dự án (Phiếu đăng ký giữ chỗ này còn được gọi là hợp đồng giữ chỗ - Hợp đồng đặt cọc). Công ty cam kết sẽ mở bán dự án vào ngày 28/8/2022. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa mở bán dự án. Bà L đã nhiều lần liên hệ Công ty để nhận lại tiền nhưng Công ty hứa nhiều lần trả lại tiền mà không thực hiện. Vì vậy, bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty X có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 30.000.000 đồng, bà L không yêu cầu Th lãi.

** Quá trình giải quyết vụ kiện bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản X luôn vắng mặt.*

** Đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T – bà Phạm Thị L trình bày:* Ông T thống nhất với trình bày của bà L và không có ý kiến gì bổ sung.

Vụ án hòa giải không được. Do đó, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn Phạm Thị L yêu cầu bị đơn Công ty X trả lãi số tiền 30.000.000 đồng tiền giữ chỗ (đặt cọc), bà L không yêu cầu Th lãi. Bà L yêu cầu hủy phiếu đăng ký giữ chỗ giữa bà và Công ty X ký ngày 13/8/2022.

Bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản X tiếp tục vắng mặt.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C phát biểu quan điểm:*

+ Về tố tụng: Tòa thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng luật định; gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ cho Viện kiểm sát, đưa ra xét xử đúng hạn. Tại tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo luật định. Bị đơn vắng mặt xem như từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình theo luật định.

+ Về nội dung: Từ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện thì Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ theo đơn khởi kiện và lời trình bày của đương sự. Xét đây là quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Đối với bị đơn Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản X trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án áp dụng điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của đương sự: Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 13/8/2022 bà L đã ký phiếu đăng ký giữ chỗ số 17/2022/PGC-THE VENCE CITY với Công ty X để mua 01 đất nền trong dự án (Phiếu đăng ký giữ chỗ này còn được gọi là hợp đồng giữ chỗ - Hợp đồng đặt cọc). Theo đó, nguyên đơn có ký phiếu giữ chỗ với Công ty X để mua 01 bất động sản là đất nền, số thứ tự là 09. Thực chất của việc ký phiếu giữ chỗ này là hợp đồng đặc cọc nếu bên mua tức bà L đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng. Ngay sau khi ký phiếu giữ chỗ thì ông Lê Ngọc T là chồng của nguyên đơn bà Phạm Thị L đã chuyển khoản vào tài khoản Công ty X với số tiền là 30.000.000 đồng. Công ty X cam kết đến ngày 28/8/2022 sẽ mở bán các lô nền. Tuy nhiên, đến nay phía bị đơn không mở bán các lô nền như đã thỏa thuận và thực tế bị đơn cũng không có lô nền để thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng. Trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn luôn vắng mặt, không có đơn trình bày ý kiến gì gửi cho Tòa án. Tòa án

căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn đã giao nộp và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được. Căn cứ vào phiếu đăng ký giữ chỗ số 17/2022/PGC-THE VENCE CITY ngày 13/8/2022 và giấy báo nợ ngày 13/8/2022 (BL 65 – 66) thể hiện giữa nguyên đơn bà Phạm Thị L và bị đơn Công ty X có thực hiện giao dịch chuyển khoản số tiền 30.000.000 đồng để nguyên đơn mua 01 bất động sản là đất nền trong dự án của Công ty. Nguyên đơn đã thực hiện xong việc chuyển tiền nhưng bị đơn không thực hiện như đã cam kết, thực chất Công ty cũng không có lô nền để bán cho nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị L số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng. Hủy phiếu đăng ký giữ chỗ số 17/2022/PGC-THE VENCE CITY ngày 13/8/2022 giữa Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản X và bà Phạm Thị L.

Về yêu cầu Th lãi: Do nguyên đơn không yêu cầu Th lãi đối với bị đơn cho nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu theo quy định. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Về nội dung giải quyết vụ án: Với những phân tích nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có cơ sở cho nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp.

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, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 328, 357, 385, 386, 388, 407, 408 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L

1. Hủy phiếu đăng ký giữ chỗ số 17/2022/PGC-THE VENCE CITY ngày 13/8/2022 giữa Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản X và bà Phạm Thị L.

Buộc bị đơn Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản X có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Phạm Thị L số tiền là 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*).

Ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu Th lãi đối với bị đơn.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì còn phải trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản X phải chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng). Nguyên đơn bà Phạm Thị L được nhận lại 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003165 ngày 18/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận C.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án để yêu cầu cấp trên xét xử phúc thẩm.

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 tự 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 quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. C;
- Chi cục THA Q. C;
- Lưu HS.

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

Bùi Trung Hiến