

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 704/2021/DS-ST

Ngày : 06/4/2021

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Thảo

- Các hội thẩm nhân dân: 1- Ông Huỳnh Tiên Dũng;

2- Bà Nguyễn Thị Lượng.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Linh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân Dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: bà Ngô Thị Lê - Kiểm sát viên

Ngày 06 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 424/2020/TLST/DSST ngày 27 tháng 10 năm 2020 về “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 324/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 802/2021/QĐST-DS ngày 16/3/2021 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông Trần Kim S; Sinh năm: 1988

Địa chỉ thường trú: Xã Hòa Đồng, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên

Địa chỉ liên hệ: phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

2/ Bị đơn: Bà Đỗ Thị Thanh Th; Sinh năm: 1977

Hộ khẩu thường trú: phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

Chỗ ở hiện nay: Số 7, Đường số 12, Khu phố 1, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Thái Thị H; Sinh năm: 1984

Hộ khẩu thường trú: phường Tân Đông Hiệp, thị xã Dĩ An.

Địa chỉ liên hệ: phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh.
(có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng xác định:

Vào đầu tháng 10/2017 ông Trần Kim S được biết bà Đỗ Thị Thanh Th đang rao bán thửa đất số 102 tờ bản đồ số 8 tại Thuận An, Bình Dương do Sở tài nguyên và môi trường Bình Dương cấp ngày 02/8/2017. Do có nhu cầu mua nên sau khi được bà Th dẫn đi xem đất, ngày 27/10/2017 ông Trần Kim S đã đặt cọc cho bà Th 35.000.000 đồng (theo Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 27/10/2017). Đến ngày 24/11/2017 ông S có đưa tiếp tiền cọc cho bà Th thêm 65.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận đến ngày 10/01/2018 bà Th sẽ giao giấy tờ nhà đất cho vợ chồng ông S và hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán thửa đất nêu trên (theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 24/11/2017). Tuy nhiên, đến ngày 10/01/2018 bà Th không giao được giấy tờ đất như đã hẹn, do đó ngày 03/02/2018 ông Trần Kim S và bà Đỗ Thị Thanh Th đã lập Biên bản làm việc về việc xác nhận tiền cọc đất và cam kết thanh toán. Theo biên bản này, bà Th và ông S thỏa thuận xác nhận: “tính từ ngày 10/01/2018 hai bên thống nhất chính xác số tiền đặt cọc của bên bà Th trả cho bên ông Trần Kim S là 110.000.000 đồng”. Bà Th cam kết sẽ trả lại cho ông Trần Kim S số tiền cọc đã đặt cọc 110.000.000 đồng, thanh toán làm hai đợt:

- Đợt 1: Từ ngày 03/02/2018 đến ngày 11/02/2018 sẽ trả số tiền 55.000.000 đồng;
- Đợt 2: Từ ngày 11/02/2018 đến ngày 11/3/2018 sẽ trả số tiền 55.000.000 đồng.

Trong trường hợp bà Th chậm thanh toán thì bà Th sẽ sang tiệm buôn hàng chăn, ga, gối, nệm tại địa chỉ 15b Nguyễn Bá Luật hoặc thế chấp nhà cửa cho ông S.

Tuy nhiên, đã hết thời hạn như đã cam kết nhưng bà Th vẫn không trả tiền cọc như đã thỏa thuận do đó ông yêu cầu bà Th trả cho vợ chồng ông số tiền cọc là 110.000.000 đồng và không có yêu cầu gì khác.

+ Theo kết quả xác minh của Công an phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xác định: bị đơn bà Đỗ Thị Thanh Th thực tế vẫn cư trú tại địa chỉ: Số 7, Đường số 12, Khu phố 1, phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 15/03/2019 cho đến nay. Nhưng bà Th không đến Tòa án, không nộp chứng cứ, không có lời khai trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Thái Thị H xác định toàn bộ quá trình đặt cọc, giao nhận tiền cọc đúng như ông Trần Kim S trình bày, số tiền cọc là tài sản chung của vợ chồng vì vậy bà đề nghị Tòa án buộc bà Đỗ Thị Thanh Th trả lại tiền cọc cho vợ chồng bà số tiền 110.000.000 đồng và không có yêu cầu gì khác, đồng thời xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng của Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án

Tại phiên nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, bị đơn bà Đỗ Thị Thanh Th đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ 02 mà vẫn vắng mặt không có lý do vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a, b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, đề nghị buộc bị đơn bà Đỗ Thị Thanh Th trả lại tiền cọc cho vợ chồng ông Trần Kim S, bà Thái Thị Hoài. Bà Th phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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:

[1] Ông Trần Kim S và bà Đỗ Thị Thanh Th tranh chấp về hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/10/2017 và biên bản làm việc về việc xác nhận tiền cọc và cam kết thanh toán tiền cọc ngày 03/02/2018, bị đơn bà Đỗ Thị Thanh Th hiện đang cư trú tại địa chỉ phường Linh Tây, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tiền đặt cọc, số tiền 110.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/10/2017 và ngày 24/11/2017, giữa ông Trần Kim S và bà Đỗ Thị Thanh Th đã ký kết hợp trên cơ sở tự nguyện và ông S đã đặt cọc hai lần vào cùng ngày ký hợp đồng, tổng số tiền 100.000.000 đồng, việc giao nhận tiền cọc các bên tự thực hiện. Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc hai bên không thể thực hiện được vì vậy đến ngày 03/02/2018 ông S và bà Th thỏa thuận và ký biên bản làm việc xác nhận lại số tiền cọc mà bà Th đã nhận của ông S tổng cộng là 110.000.000 đồng và cam kết trả lại số tiền cọc này cho ông S theo hai đợt: từ ngày 03/02/2018 đến ngày 11/02/2018 trả số tiền 55.000.000 đồng, đợt hai từ ngày 11/02/2018 đến ngày 11/03/2018 trả số tiền 55.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay bà Đỗ Thị Thanh Th không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho vợ chồng ông Trần Kim S. Hơn nữa suốt quá trình tố tụng bà Đỗ Thị Thanh Th không cung cấp bất kỳ tài liệu chứng cứ và lời khai, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp để làm cơ sở giải quyết vụ án. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có cơ sở buộc bà Đỗ Thị Thanh Th phải thanh toán cho vợ chồng ông Trần Kim S số tiền đặt cọc đã nhận là 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: 5.500.000 đồng bà Đỗ Thị Thanh Th phải chịu.

Hoàn tiền tạm ứng án phí 2.750.000 đồng cho ông Trần Kim S.

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, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 386, Điều 391, Điều 398, Điều 401, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Luật phí và lệ phí Tòa án năm 2015.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Kim S;

Buộc bà Đỗ Thị Thanh Th phải trả cho ông Trần Kim S và bà Thái Thị H số tiền cọc 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng) mà ông Trần Kim S đã đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 8, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/8/2017.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả số tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi của số tiền gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Thanh Th phải chịu 5.500.000 đồng. (năm triệu năm trăm nghìn đồng)

Hoàn tiền tạm ứng án phí 2.750.000 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) cho ông Trần Kim S theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 58061 ngày 27/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Dương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản hoặc niêm yết.

Trong trường hợp 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, thời hiệu thi hành án thực hiện theo quy định tại các Điều 6; Điều 7; Điều 7a; Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Dương sự của vụ án;
- VKSND TP.TĐ;
- Chi cục Thi hành án DS TP.TĐ;
- Lưu HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đỗ Thị Thu Thảo