TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ DĨ AN** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 182/2017/DS-ST
Ngày 28-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Liễng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Diễm.

2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Trung Hiếu, là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Tuân- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 409/2017/TLST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 204/2017/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1958; thường trú: 236B tổ 22 khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1992; thường trú: Thôn H, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ: 65 đường số 4, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/4/2017). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Công T, sinh năm 1950; thường trú: 1/13 khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/5/2017, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13/10/2015, bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Huỳnh Công T ký Hợp đồng đặt cọc số 9005, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công

chứng Phú Thịnh để bảo đảm nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.971,1m^2 thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số E3, tọa lạc tại khu phố Tân Phú, phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Phần đất này, ông Huỳnh Công T đã được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ An), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32 QSDĐ/CQTB ngày 21/3/1998 (được cập nhật biến động ngày 14/4/2014). Theo hợp đồng đặt cọc, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng. Bà V đặt cọc cho ông T 500.000.000 đồng ngay sau khi hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng Phú Thịnh chứng nhận. Trong vòng 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc ông T phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục khảo sát đo đạc và lập hồ sơ kỹ thuật đối với thửa đất chuyển nhượng, khi có bản vẽ phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V. Tuy nhiên, sau đó ông T không thực hiện đúng như cam kết (không ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên với bà V). Nay bà V yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc số 9005, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2015 giữa bà với ông T; buộc ông T trả lại số tiền đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng.

- Đối với bị đơn ông Huỳnh Công T: Tòa án đã tống đạt thông báo thụ lý vụ án yêu cầu ông có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông T không có ý kiến gì. Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng yêu cầu ông T tham gia đối chất vào ngày 14/8/2017, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 18/8/2017 nhưng ông T vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, do vậy vụ án không tiến hành hòa giải được theo quy định tại Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã tống đạt văn bản tố tụng yêu cầu ông T tham gia phiên tòa vào các ngày 12/9/2017, 28/9/2017 nhưng ông T vắng mặt không có lý do. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và do Tòa án thu thập.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 12/9/2017, 28/9/2017 nhưng vắng mặt không có lý do, vì vậy Tòa án căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn là đúng.

+ Về nội dung vụ án đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu 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, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nhận định:

[1] Về điều kiện thụ lý: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật

Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 thì "*Thời hiệu khởi kiện ..... tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*". Theo thỏa thuận thì trong vòng 06 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 13/10/2015, ông T phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục khảo sát đo đạc và lập hồ sơ kỹ thuật đối với thửa đất chuyển nhượng, khi có bản vẽ phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do ông T không thực hiện theo thỏa thuận nên ngày 20/6/2017 bà V khởi kiện tại Tòa án, thời hiệu khởi kiện trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc vẫn còn.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa vào các ngày 12/9/2017, 28/9/2017 nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về nội dung: Việc thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Hồng V và ông Huỳnh Công T được thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2015 đã được Văn phòng công chứng Phú Thịnh chứng nhận số 9005, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD. Nội dung thỏa thuận: Ông T chuyển nhượng diện tích 1.971,1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32QSDĐ/CQTB được Ủy ban nhân dân huyện Dĩ An cấp ngày 21/3/1998 (được cập nhật biến động ngày 14/4/2014) cho bà V, giá 1.000.000.000 đồng. Bà V đặt cọc cho ông T 500.000.000 đồng và trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T phải có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục khảo sát đo đạc, lập hồ sơ kỹ thuật đối với thửa đất, khi có bản vẽ hai bên sẽ lập hợp đồng mua bán, sang tên, bà V sẽ giao đủ số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được bảo đảm, về số tiền đặt cọc, về quyền và nghĩa vụ của các bên đã được công chứng, chứng thực nên có căn cứ xác định giao dịch đặt cọc giữa bà V với ông T là có thực, ông T đã nhận của bà V số tiền 500.000.000 đồng (bút lục số 06) và hợp đồng phát sinh hiệu lực buộc các bên phải tuân thủ thực hiện. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc ông T không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên bà V khởi kiện. Tòa án đã tống đạt văn bản yêu cầu ông T có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, nhưng ông T không có ý kiến gì cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc ông T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của Điều 358 của Bộ luật dân sự năm

2005 nên chấp nhận. Đồng thời, trong giao dịch này bà V đang giữ của ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên cần buộc bà V trả lại cho ông T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[5] Để bảo đảm 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 thực hiện nghĩa vụ trả tiền, cần buộc bên có nghĩa vụ trả tiền phải có trách nhiệm trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với quan điểm của Tòa án nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Công T phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phạt cọc theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 228, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết 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.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc số 9005, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/10/2015 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với ông Huỳnh Công T.

2. Buộc ông Huỳnh Công T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó bao gồm: 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền cọc và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là khoản tiền tương đương tiền cọc đã nhận.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng V trả lại cho ông Huỳnh Công T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 32 QSDĐ/CQTB ngày 21/3/1998 (được cập nhật biến động ngày 14/4/2014) do Uỷ ban nhân dân huyện Dĩ An (nay là thị xã Dĩ An) cấp cho ông Huỳnh Công T.

3. Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Hồng V có yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh Công T chậm trả số tiền trên thì hàng tháng ông Huỳnh Công T còn phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng V khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định

tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Công T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không giá ngạch và chịu 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng án phí trên số tiền phạt cọc phải trả cho nguyên đơn. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V 10.750.000 (mười triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009702 ngày 29/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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:
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thị xã Dĩ An (01);
- CCTHA DS thị xã Dĩ An (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án (02).

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

(đã ký)

Đỗ Thị Liễng