

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 343/2019/DS-ST

Ngày: 28-6-2019

V/v Hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN, TP.HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Liên

2. Ông Phạm Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Mên – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 823/2017/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 86/2019/QĐST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc H

Địa chỉ: 41/8B ấp T, xã TH, huyện H, Tp.HCM.

- Đại diện do bà H ủy quyền: ông Hồ Sỹ P (có mặt)

Địa chỉ: 23/1B Tô Ký, ấp TĐ, xã T, huyện H, Tp.HCM

2. Bị đơn: Bà Tiêu Thị A (vắng mặt)

Địa chỉ: 20/4 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/8/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H có đại diện là ông Hồ Sỹ P trình bày:

Ngày 14/05/2017 bà H đặt cọc mua căn nhà tại địa chỉ 20/4 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM với diện tích 120m² (6 x 20) thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 3, bộ địa chính xã

T của bà Tiêu Thị A với giá thỏa thuận là 1.750.000.000 đồng. Hai bên có ký giấy tay Hợp đồng mua bán nhà, theo đó bà H đã giao cho bà A tổng cộng 260 triệu đồng, cụ thể:

- Ngày 14/5/2017: thanh toán 50 triệu đồng
- Ngày 17/5/2017: thanh toán 150 triệu đồng
- Ngày 03/6/2017: thanh toán 50 triệu đồng
- Ngày 22/6/2017: thanh toán 10 triệu đồng

Sau khi đặt cọc, do giấy tờ không hợp lệ và phần diện tích hai bên thỏa thuận mua bán không đủ điều kiện tách thửa nên bà A không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết. Hiện nay việc mua bán nhà không thể tiếp tục, phía bà H đã nhiều lần yêu cầu bà A hoàn trả tiền cọc đã nhận nhưng bà A không thiện chí giải quyết.

Do đó, bà H yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hợp đồng mua bán nhà do bà H và bà A ký ngày 14/5/2017 vô hiệu và buộc bà Tiêu Thị A trả cho bà H số tiền là 260 triệu đồng.

Phía nguyên đơn xác định giao dịch đặt cọc do cá nhân bà H và bà A ký kết, số tiền bà H giao cho bà A là tiền của cá nhân bà H. Do đó, bà H chỉ yêu cầu cá nhân bà A chịu trách nhiệm trả tiền cho bà H, không yêu cầu gia đình chồng con bà A chịu trách nhiệm đối với khoản tiền này.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn quyết định đưa vụ án ra xét xử để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn nhận định:

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn căn cứ giấy viết tay Hợp đồng mua bán nhà do bà Tiêu Thị A và bà Trần Thị Ngọc H ký ngày 14/5/2017 để khởi kiện yêu cầu bà Tiêu Thị A hoàn trả số tiền là 260 triệu đồng nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Bị đơn là bà Tiêu Thị A hiện đang cư trú trên địa bàn huyện H. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện H, Tp.HCM thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[3] Bà Tiêu Thị A (là bị đơn trong vụ án) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà A.

[4] Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Qua quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, thông qua việc kiểm sát thụ lý, lập hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa cho thấy Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định do Bộ Luật Tố tụng dân sự quy định. Bị đơn Tiêu Thị A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do đó, Tòa án tiến hành thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về nội dung:

Tại phiên tòa đại diện phía nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét tuyên Hợp đồng mua bán nhà do bà Tiêu Thị A và bà Trần Thị Ngọc H ký ngày 14/5/2017 vô hiệu, đồng thời yêu cầu bà Tiêu Thị A hoàn trả lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền đã nhận là 260.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H đã xuất trình được bản chính giấy viết tay Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 14/5/2017 do bà H và bà A ký tên có nội dung bà Tiêu Thị A thỏa thuận bán cho bà H căn nhà tại địa chỉ 20/4 ấp T, xã T, huyện H, Tp.HCM, diện tích 120m² (6 x 20) thuộc thửa 400, tờ bản đồ số 3 với giá mua bán thỏa thuận là 1.750.000.000 đồng.

Sau khi xác lập giao dịch, bà A không thực hiện nghĩa vụ theo như thỏa thuận nên bà H khởi kiện yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán nhà do hai bên ký. Xét thấy hợp đồng do các bên xác lập không thực hiện được là do ý chí của các bên. Hơn nữa, bà H và bà A xác lập giao dịch với nội dung thỏa thuận mua bán nhà nhưng giao dịch không được thể hiện bằng văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng mua bán nhà do các bên xác lập ngày 14/5/2017 là vô hiệu và việc nguyên đơn yêu cầu chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng mua bán nhà do bà Tiêu Thị A và bà Trần Thị Ngọc H xác lập ngày 14/5/2017 là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Tiêu Thị A hoàn trả số tiền 260 triệu đồng đã nhận, Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ nội dung thể hiện trong giấy viết tay Hợp đồng mua bán nhà thì bà Tiêu Thị A đã ký nhận tổng số tiền là 260 triệu đồng trong 05 đợt vào các ngày cụ thể:

- Ngày 14/5/2017 bà A nhận đặt cọc 50 triệu đồng
- Bà A ký nhận thêm 20 triệu đồng (không đề ngày tháng)
- Ngày 16/5/2017: bà A ký nhận thêm 150 triệu đồng
- Ngày 03/6/2017: bà A ký nhận thêm 30 triệu đồng
- Ngày 22/6/2017: bà A ký nhận thêm 10 triệu đồng.

Do đó, việc bà H yêu cầu bà A hoàn trả số tiền 260 triệu đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với phía bị đơn là bà Tiêu Thị A mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ, thông báo kết quả tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: *“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”*. Như vậy, bà A đã từ bỏ quyền chứng minh của mình và phải chấp nhận số tiền theo những chứng cứ do phía nguyên đơn đưa ra.

[6] Về án phí sơ thẩm: nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 227 và Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 116, 129, 131 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị Ngọc H:

Tuyên bố Hợp đồng mua bán nhà đề ngày 14/5/2017 do bà Tiêu Thị A và bà Trần Thị Ngọc H xác lập là vô hiệu.

Buộc bà Tiêu Thị A phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền là 260.000.000 (Hai trăm sáu mươi triệu) đồng. Thi hành một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (*đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án*) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (*đối với các khoản tiền phải trả cho 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 2015.

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Tiêu Thị A phải chịu 13.000.000 (Mười ba triệu) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.2. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.695.000 (Sáu triệu sáu trăm chín mươi lăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền số 0017378 ngày 05/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn.

3/. 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 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKDND H.Hóc Môn;
- Chi cục THADS H.Hóc Môn;
- Lưu: HS.

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

Phạm Thị Thanh