

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 104/2019/DS-ST
Ngày: 01 - 11 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Lâm
2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Kiều Diễm - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 270/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2019/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2019/QĐST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977 và bà Lê Thị H, sinh năm 1981; Cùng địa chỉ: Số 136/9/3B, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 5, Khu phố 8, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1990; địa chỉ:, Tổ 51, Khu phố 7, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2019); có đơn giải quyết vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm 1958 và bà Trần Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ:, đường N, Tổ 2, Khu phố 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị H do người đại diện là ông Nguyễn Minh Tr trình bày:

Ngày 20/4/2019, ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị H cùng vợ chồng bà Trần Thị B, ông Phạm Văn D thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất) đối với phần đất diện tích 201,8m², thuộc thửa đất số 887, tờ bản đồ số 48 tọa lạc tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 616110, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS12305 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2018 cho bà Trần Thị B. Nội dung hợp đồng thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 2.150.000.000 đồng; diện tích: 201,8m²; đợt 1: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 190.000.000 đồng, đợt 2: đến ngày ký hợp đồng mua bán tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền bên B thanh toán tiếp số tiền là 1.960.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc là chữ viết của ông D; chữ ký, chữ viết và dấu lấn tay bên A tại hợp đồng là của ông D, bà B. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T, bà H đã giao cho bà B, ông D số tiền 190.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc tại “điểm a mục 1 nghĩa vụ của bên B: Giao số tiền đặt cọc cho bên A theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc” nên hai bên không làm biên nhận tiền.

Theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng đặt cọc thì thời điểm công chứng là sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Hai bên đã thỏa thuận miệng sau 30 ngày sẽ ra Văn phòng công chứng Thủ Dầu Một để ký hợp đồng chuyển nhượng. Gần hết 30 ngày ông T, bà H có gọi điện liên lạc với ông D, bà B để nhắc ngày ra công chứng nhưng ông D, bà B từ chối. Đến ngày 20/5/2019 ông T, bà H có đến Văn phòng công chứng Thủ Dầu Một theo đã hẹn nhưng ông D, bà B không đến và cố tình né tránh ông T, bà H, sau đó ông D, bà B trả lời không đồng ý bán phần đất nêu trên nữa.

Theo thỏa thuận tại điểm b, khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc thì bà B, ông D phải trả lại số tiền cọc và một khoản bằng số tiền đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà H trong trường hợp bà B, ông D từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng. Do bà B, ông D từ chối việc ký hợp đồng chuyển nhượng và không muốn bán phần đất trên cho ông T, bà H nên ông D, bà B phải trả lại cho ông T, bà H số tiền đã đặt cọc là 190.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 190.000.000 đồng. Tổng cộng là 380.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 616110 (sổ vào sổ cấp giấy GCN: CS12035) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/4/2018 cho bà Trần Thị B (bản photo); 01 đĩa CD và văn bản trình bày nội dung ghi âm giữa ông T, bà H, ông D, bà B tại nhà ông D, bà B và các bản tự khai.

- Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị B và ông Phạm Văn D không đến Tòa án để hòa giải và tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa có ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm

phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật, riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn không tham gia phiên tòa là không chấp hành đúng pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở ý kiến trình bày của nguyên đơn,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Phạm Văn D và bà Trần Thị B có nơi cư trú tại phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo qui định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ biên bản xác minh ngày 10/7/2019 của Công An phường Phú Hòa, thể hiện ông Phạm Văn D và bà Trần Thị B vẫn đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại số 169/15, đường Nguyễn Thị Minh Khai, Tổ 2, Khu phố 9, phường Phú Hòa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn theo đúng quy định nhưng ông D, bà B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và tại phiên tòa. Do đó, căn cứ Khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1.3] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Minh T có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 238 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà đất) ngày 20/4/2019 giữa ông T, bà H với bà B, ông D về hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực.

[2.2] Nguyên đơn căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2019 xác định lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là do sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (20/4/2019) ông D, bà B thay đổi ý chí không tiếp tục hợp đồng nên từ chối không đi công chứng. Căn cứ kết quả xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thể hiện ngày 13/5/2019 ông D, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ nhà đất nêu trên cho bà Nguyễn Kiều Thiên K và ngày 19/7/2019 bà Nguyễn Kiều Thiên K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, căn

cứ thỏa thuận tại Điều 8 và điểm b, khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc thì ông D bà B đã vi phạm thỏa thuận nên yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là có cơ sở chấp nhận, lời đề nghị của vị đại diện viện kiểm sát là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H được Tòa án chấp nhận nên ông D, bà B phải chịu án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, các điều 91, 147, 227, 228, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị H đối với bị đơn ông Phạm Văn D, bà Trần Thị B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất) ngày 20/4/2019 giữa ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị H và ông Phạm Văn D, bà Trần Thị B.

Buộc ông Phạm Văn D, bà Trần Thị B có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hữu T, bà Lê Thị H số tiền cọc 190.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 190.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền là 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng).

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn D và bà Trần Thị B phải nộp số tiền 19.300.000 đồng (mười chín triệu ba trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Hữu T và bà Lê Thị H không phải nộp; hoàn trả cho ông T, bà H số tiền 5.050.000 đồng (năm triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0034180 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Trường hợp Bản án 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo luật định./.

Nơi nhận:

- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP

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

Nguyễn Thị Duy Nhân