

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **153/2021/DS-ST**

Ngày: 31/3/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Huyền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga.
2. Bà Nguyễn Thị Vạn.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công Khi vụ án dân sự thụ lý số 335/2020/TLST-DS ngày 15/7/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 390/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2021/QĐST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2021/QĐST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thanh L**, sinh năm 1970 – Có mặt.

Địa chỉ: 40E Nguyễn D, Phường K, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tấn Hoàng Kh**, sinh năm 1992 – Có mặt.

Địa chỉ: 40E Nguyễn D, Phường K, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 17/11/2020).

Bị đơn:

1. Ông **Dương Văn H**, sinh năm 1960 – Vắng mặt không lý do.

2. Bà **Trần Thị Nh**, sinh năm 1960 – Vắng mặt không lý do.

Cùng hộ khẩu thường trú: 28/7H1 khu phố B, phường Bình Th, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 06/8/2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Ngày 10/10/2016, bà L với vợ chồng ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng như sau: Bà L và vợ chồng ông H, bà Nh đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ A6/6 Nguyễn Cửu P, ấp 1, xã Tân K, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 520,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV816075 ngày 10/9/2008; giá chuyển nhượng: 1.900.000.000 đồng; phương thức thanh toán được chia thành ba đợt: Trong đó, đợt 1 đặt cọc 300.000.000 đồng, đợt 2 và đợt 3 sẽ thanh toán khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại văn phòng công chứng và khi đã hoàn thành xong thủ tục đăng ký sang tên. Tuy nhiên, vợ chồng ông H, bà Nh đã không tiến hành và thực hiện theo đúng hợp đồng đã ký kết. Nhận thấy quyền lợi bị xâm phạm nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung sau:

Buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh bồi thường vi phạm hợp đồng (gấp 04 lần) là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 03/10/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

2. Rút yêu cầu buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh bồi thường vi phạm hợp đồng (gấp 04 lần) là 1.200.000.000 đồng.

Bị đơn Dương Văn H và bà Trần Thị Nh vắng mặt không có bất kỳ văn bản thể hiện ý kiến hoặc yêu cầu của mình đối với nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh L vẫn giữ nguyên yêu cầu:

- Buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

- Rút yêu cầu buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh bồi thường do vi phạm hợp đồng (gấp 04 lần) là 1.200.000.000 đồng.

2. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, và Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về quan điểm giải quyết vụ án như sau: Áp dụng Điều 21, Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 277 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005, Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bà L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị Thanh L khởi kiện ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ A6/6 Nguyễn Cửu P, ấp 1, xã Tân K, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về luật áp dụng: Do giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2005 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết vụ án.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bị đơn là ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng bao gồm: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Khi chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Khi chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, quyết định tạm ngừng phiên tòa... nêu rõ yêu cầu của nguyên đơn nhưng ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh không đến Tòa trình bày ý kiến, không tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công Khi chứng cứ, hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không có lý do, cũng không giao nộp bất kỳ tài liệu chứng cứ nào thể hiện có yêu cầu phản tố của mình. Như vậy, bị đơn là ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để giải quyết vụ án.

[4] Về sự có mặt của người làm chứng là ông Trần Hữu T vắng mặt không lý do; Tòa án Bình Chánh đã ra Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 19/2021/QĐ-CCTLCC yêu cầu nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh L cung cấp địa chỉ của người làm chứng, nhưng đã quá thời hạn quy định mà nguyên đơn vẫn không cung cấp được. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xét trình bày của người làm chứng.

[5] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự trình bày của nguyên đơn nội dung vụ án được thể hiện như sau:

Vào ngày 10/10/2016, giữa bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Trần Thị Nh có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng như sau: Vợ chồng ông H, bà Nh bán cho bà L nhà và đất tại địa chỉ A6/6 Nguyễn Cửu P, ấp 1, xã Tân K, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 520,5m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV816075 ngày 10/9/2008; giá chuyển nhượng: 1.900.000.000 đồng; tiền độ thanh toán được chia thành 3 đợt như sau: Đợt 1: Ngày 10/01/2017 nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng; Đợt 2: Sau khi ký kết hợp đồng công chứng thanh toán

1.400.000.000 đồng; Đợt 3: Sau khi đăng bộ sang tên nguyên đơn sẽ trả nốt số tiền 200.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng do bên B chỉ định. Nếu bên nào vi phạm sẽ bị phạt cọc gấp 04 lần. Sau khi bà L và bà Nh ký vào hợp đồng đặt cọc trên, quá thời hạn quy định mà bà Nh và ông H vẫn không ra công chứng sang tên cho bà L nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, không yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[6] Về yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Tại khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự*”

- Tại Điều 02 của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2016 ký kết giữa hai bên có ghi: “*Ngày 10/01/2017, bên A đặt cọc cho bên B số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu đồng) ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc này*”. Tuy nhiên, nguyên đơn là bà L đã không cung cấp được cho Tòa án chứng cứ nào chứng minh vào ngày 10/01/2017 (hoặc ngày 10/10/2016) bị đơn là ông H, bà Nh đã ký nhận số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng từ bà L. Ngoài ra bà L cũng không có bất cứ giấy tờ nào chứng minh là đã chuyển số tiền đặt cọc trên vào tài khoản ngân hàng cho ông H và bà Nh như quy định tại điểm 2.3 khoản 2 của Hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

- Tại phiên tòa bà L khai là không nhớ rõ chính xác ngày đưa tiền cho ông H và Nhung, bà L cho rằng đã đưa tiền cho bà Nh nhiều lần, tổng cộng là 300.000.000 đồng, nhưng mỗi lần đưa tiền thì hai bên không làm biên bản giao nhận tiền.

Từ những nhận định nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Thanh L về việc buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

[7] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã tự nguyện rút lại yêu cầu buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh bồi thường vi phạm hợp đồng (gấp 04 lần) là 1.200.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử yêu cầu này của nguyên đơn.

[8] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Bình Chánh; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 91, khoản 1 Điều 147, khoản 2 điều 244, điểm b và điểm c khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thanh L về việc buộc bị đơn là ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Dương Văn H và bà Trần Thị Nh bồi thường vi do phạm hợp đồng (gấp 04 lần) là 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh L phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do bà L đã đóng tạm ứng án phí số tiền là 28.500.000 (Hai mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng áp phí lệ phí Tòa án số AA/2018/0005791 ngày 21/8/2018 và số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng áp phí lệ phí Tòa án số AA/2018/0006008 ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng cộng là 34.500.000 đồng. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thanh L số tiền là 19.500.000 (Mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM (1);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Các đương sự (6);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

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



Trần Thị Thanh Huyền