| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ B**<br>TỈNH Đ | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: **73**/2022/DS-ST
Ngày: 28/7/2022
*V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà **Trần Thị Cẩm**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông **Trần Công Danh**

Bà **Huỳnh Thị Kim Kiên**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Nguyễn Thành Đạt** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B***: Bà **Trần Thị Thuỷ** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 633/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 485/2022/QĐ-HPT ngày 17/5/2022, thông báo dời lịch xét xử số 439/TB-TA ngày 08/6/2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Tự H**, sinh năm 1969.
Địa chỉ: 7/14, Máy Nước, P, thành phố N, tỉnh K.
Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Tầng trệt, số 60 Nguyễn Đình C, phường Đ, quận 1, thành phố H.
Theo giấy uỷ quyền ngày 19/5/2021.
- *Bị đơn:* **Công ty cổ phần D.**
Địa chỉ: Lầu 14, toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, khu công nghiệp B1, phường A, thành phố B, tỉnh Đ.
Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn V, chức vụ: Tổng giám đốc.

*(Ông L, ông V vắng mặt tại phiên tòa)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN**:

***- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:***

Năm 2018, Công ty Cổ phần D (sau đây gọi tắt là Công ty) thỏa thuận nhận đặt cọc để bán cho ông Nguyễn Tự H căn hộ có mã sản phẩm là B-15-07 tại Dự án Sunshine Avenue (địa chỉ: số 162A Đường Hoàng Ngân, phường 16, quận 8, TP. H).

Theo thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) (theo phiếu thu tiền số: PTSG18120060 lập ngày 28/12/2018).

Tuy nhiên từ năm 2018 đến nay, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ Công ty để đề nghị ký hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận nhưng Công ty thông báo dự án không triển khai được nên các bên không thể ký hợp đồng mua bán căn hộ. Sau nhiều lần làm việc, Công ty đề nghị trả lại số tiền cọc đã nhận của ông H.

Với tinh thần thiện chí hợp tác, nguyên đơn cũng đồng ý nhận lại số tiền cọc đã giao cho bị đơn. Tuy nhiên, sau nhiều lần bị đơn hứa hẹn sắp xếp nguồn tiền để trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn. Tính từ ngày 5/9/2019 đến ngày 5/4/2021, bị đơn đã 05 lần phát hành văn bản cam kết trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận nhưng cho đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố B giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần D phải hoàn trả lại cho ông H số tiền: 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng), Buộc bị đơn thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện nguyên đơn có văn bản yêu cầu vắng mặt tại các phiên toà xét xử của Toà án.

***- Đại diện bị đơn Công ty cổ phần D trình bày:*** Không có lời khai do vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

***- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty cổ phần D phải thanh toán cho ông H số tiền 180.000.000 đồng. Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, 228, 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thẩm quyền của Tòa án:

Ông H khởi kiện Công ty cổ phần D có địa chỉ: Lầu 14, toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, khu công nghiệp B1, phường A, thành phố B, tỉnh Đ nên căn cứ vào Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố B.

[4] Về xác định tư cách đương sự:

Ong H khởi kiện Công ty nên căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định ông H là nguyên đơn, Công ty cổ phần D là bị đơn.

[5] Về nội dung vụ án:

Trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án, Đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần D đã được Tòa án tống đạt hợp lệ tại địa chỉ: Lầu 14, toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, khu công nghiệp B1, phường A, thành phố B, tỉnh Đ rất nhiều lần các văn bản tố tụng, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vẫn cố tình không đến Tòa án làm việc, cũng không cung cấp được văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 6, Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án.

Tại giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đ cung cấp thông tin: Công ty cổ phần D được Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 18/3/2010, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 18/11/2021, mã số doanh nghiệp số 3602248878, địa chỉ trụ sở chính: Lầu 14, toà nhà Sonadezi, số 1, đường 1, khu công nghiệp B1, phường A, thành phố B, tỉnh Đ, người đại diện theo pháp luật là ông Lê Văn V, chức danh: Tổng giám đốc. Hiện Công ty cổ phần D ở tình trạng đang hoạt động, chưa thực hiện đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc tạm ngừng kinh doanh hoặc giải thể.

Theo hồ sơ thể hiện và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì từ sau khi nhận đủ số tiền 180.000.000 đồng tiền cọc theo phiếu thu tiền số: PTSG18120060 lập ngày 28/12/2018 từ ông Nguyễn Tự H thì Công ty không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, Công ty đã nhiều lần tự mình phát văn bản yêu cầu thanh toán lại khoản tiền trên cho ông H nhưng Công ty vẫn trì hoãn và thay đổi lịch thanh toán thể hiện bằng các văn bản ngày 05/4/2021, 02/12/2020, 22/4/2020, 25/12/2019.

Do đó có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

[6] Về thời hiệu khởi kiện: Đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả số tiền tạm ứng cho nguyên đơn.

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 385, 430 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tự H về việc *"Tranh chấp đặt cọc"* đối với Công ty cổ phần D.

Buộc Công ty cổ phần D phải thanh toán cho ông Nguyễn Tự H số tiền là 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

Trường hợp bản án, 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**2.** Về án phí: Công ty cổ phần D phải chịu 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Nguyễn Tự H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0000084 ngày 25/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

**3.** Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

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

***Nơi nhận:***
- Đương sự;
- VKSND TP B;
- Chi cục THADS TP B;
- Lưu hồ sơ.

**Trần Thị Cẩm**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Hội thẩm nhân dân** **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Trung Diễn** **Nguyễn Thị Nhạn** **Trần Thị Cẩm**