

Bản án số: 105/2020/DS-ST

Ngày: 18/6/2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phụng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Quang Mẫn
2. Bà Cao Kim Triều

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Quế Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 tham gia phiên tòa: Bà Trần Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 489/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1075/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1561/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị TS, sinh năm 1972

Địa chỉ: 11C NH, Phường B, Quận B, Thành phố HC

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thạch HN, sinh năm 1992 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 1225 ngày 21/10/2019 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn TXT, Thành phố Hồ Chí Minh)

- Bị đơn: Ông Bùi QC, sinh năm 1986

Hộ khẩu thường trú: 06 NTMK, phường NM, thành phố QN, tỉnh BD.

Địa chỉ làm việc: Công ty Tư vấn Đầu tư và Quản lý BDS SG CR, số 68 NG H, phường BN, Quận M, Thành phố HC

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ B10.03 chung cư 26 NTH, Phường M, quận GV, Thành phố HC.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 10 năm 2019 và lời khai trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị TS có ông Thạch HN là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 14/09/2018, bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC đã được Ủy ban nhân dân Quận B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BA 184097 cấp ngày 04/03/2010, giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng); bên mua (ông C) sẽ đặt cọc cho bên bán (bà S) số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), thời gian hai bên dự kiến đến tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng mua bán là ngày 14/11/2018.

Ngày 14/9/2018, ông C đặt cọc cho bà S 300.000.000 đồng và ngày 18/9/2018 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng Châu. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông C đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để đảm bảo ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại 235/44A 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC, thời hạn đặt cọc là 02 (hai) tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/09/2018. Trong thời hạn đặt cọc hai bên phải có nghĩa vụ liên hệ với tổ chức hành nghề công chứng để công chứng hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ số 235/44A Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 7, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh mà các bên đã ký ngày 14/8/2018. Nếu như ông C không thực hiện như đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì sẽ mất số tiền cọc là 300.000.000 đồng theo quy định tại điều 3 hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, quá thời hạn 02 (hai) tháng sau khi bà S với ông C ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2018, ông C không đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng mua bán nhà mặc dù bà S đã gửi công văn thông báo ngày 12/11/2018 và ngày 20/11/2018 và cũng không nêu rõ lý do.

Do ông C đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số 235/44A 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC nên bà S khởi kiện yêu cầu:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 235/44A 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC ký ngày 14/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC

- + Hủy Hợp đồng công chứng 025449 lập ngày 18/9/2018 tại Văn phòng Công chứng CA giữa bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC

- + Buộc ông Bùi QC phải mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng do vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/9/2018.

- Bị đơn – ông Bùi QC tại phiên hòa giải ngày 27/02/2020 trình bày:

Ông xác nhận lời trình bày của phía nguyên đơn về quá trình ký hợp đồng mua bán, hợp đồng đặt cọc là đúng. Ngày 14/09/2018, ông và bà S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng), ông đã đặt cọc cho bà S số tiền 300.000.000 đồng; hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà trên tại Văn phòng Công chứng CA ngày 18/9/2018.

Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng và giao tiền cọc, vì trục trặc cá nhân nên ông không đến công chứng ký hợp đồng mua bán căn nhà trên, sau khi hết thời hạn đến ký công chứng mua bán, ông có liên hệ với bà S đề nghị tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà trên, nhưng phía bà S không đồng ý.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hủy các Hợp đồng công chứng số 025449 lập ngày 18/9/2018 tại Văn phòng Công chứng CA, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ: 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC ngày 14/9/2018 và mất số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng vì ông vẫn có thiện chí muốn tiếp tục mua căn nhà trên. Trong trường hợp bà S không đồng ý bán cho ông nữa thì ông đề nghị bà S phải bồi thường cọc cho ông theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

- *Những nội dung các đương sự thống nhất:* Bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng (hai tỷ bảy trăm triệu đồng) ngày 14/09/2018 và

hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc với nhau tại Văn phòng Công chứng CA số công chứng 025449 ngày 18/09/2018. Hai bên đã giao nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

- *Những nội dung các đương sự không thống nhất:* Nguyên đơn yêu cầu hủy hai hợp đồng nêu trên và buộc bị đơn bị mất số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; phía bị đơn đề nghị được tiếp tục thực hiện hai hợp đồng trên và trường hợp nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc theo thỏa thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét và thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1] Bà Nguyễn Thị TS khởi kiện tranh chấp “hợp đồng đặt cọc” với bị đơn là ông Bùi QC, ông C có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ 06 06 NTMK, phường NM, thành phố QN, tỉnh BĐ và làm việc tại Công ty Tư vấn Đầu tư và Quản lý BDS SG CR, số 68 NG H, phường BN, Quận M, Thành phố HC. Tại thời điểm nộp đơn khởi kiện, bà S khởi kiện ông C tại Tòa án nơi ông C làm việc; căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là ông Bùi QC lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt, do đó việc xét xử vắng mặt ông C là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại biên bản Hòa giải ngày 27/02/2020 và bản tự khai đề ngày 27/02/2020, ông C có yêu cầu buộc bà S phải bồi thường tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc và thời hạn nộp đơn phản tố cùng các

tài liệu liên quan là trước ngày 17/3/2020. Tuy nhiên, đến phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 17/3/2020, ông C vắng mặt, không có yêu cầu phản tố nộp Tòa án, do đó hội đồng xét xử không xét.

Về áp dụng pháp luật nội dung:

[4] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị TS yêu cầu hủy 02 hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2018 (sau đây gọi là hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2018) và Hợp đồng đặt cọc số công chứng 025449 lập ngày 18/9/2018 lập tại Văn phòng Công chứng CA (sau đây gọi là hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2018) giữa bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC và buộc ông Bùi QC phải mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp đã được thẩm tra, tranh luận tại phiên tòa, có cơ sở xác định giữa bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC có xác lập 02 hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2018 và Hợp đồng đặt cọc có số công chứng 025449 lập ngày 18/9/2018 tại Văn phòng Công chứng CA, Quận B, Thành phố HC; nội dung của 02 hợp đồng trên là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán căn nhà số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC, theo đó ông C đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho bà S vào ngày 14/9/2018 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán căn nhà trên.

[5] Việc thỏa thuận đặt cọc giữa bà S và ông C là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, mục đích của đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, theo quy định tại các Điều 117, 118, 119 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì việc đặt cọc giữa bà S và ông C là có hiệu lực pháp luật.

[5] bà S và ông C thỏa thuận về thời hạn đặt cọc và phạt cọc tại hai hợp đồng trên như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2018 thỏa thuận tại Điều 4: “... Ngày 14/11/2018 dự kiến hai bên ra công chứng mua bán...” và tại Điều 6: “Quá 7 ngày làm việc từ ngày dự định ra công chứng mà bên mua chưa chịu ra công chứng thì mất cọc. Ngược lại, quá 7 ngày làm việc kể từ ngày dự định ra

công chứng mà bên bán đòi ý không bán sẽ hoàn tiền cọc và đền thêm số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng cho bên mua”.

- Hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2018 thỏa thuận tại Điều 3: *“Thời hạn đặt cọc là 02 tháng kể từ ngày hợp đồng này được công chứng. Trong thời hạn đặt cọc này, hai bên có nghĩa vụ liên hệ với Tổ chức hành nghề Công chứng để chứng nhận Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC.*

Phạt cọc: Trường hợp bên A từ chối, không thực hiện việc mua-nhận chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất nêu trên, bên A sẽ mất số tiền cọc tại Điều 1 của Hợp đồng này. Trường hợp bên B từ chối ... ”.

[6] Như vậy, ông C đặt cọc cho bà S số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 14/9/2018 để đảm bảo cho việc mua bán căn nhà số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC, hạn chót để hai bên đến tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng mua bán nhà là ngày 21/11/2018 (2 tháng + 7 ngày). Vào các ngày 12/11/2018, 20/11/2018 và 21/11/2018, bà S có mặt tại Văn phòng Công chứng CA để làm thủ tục công chứng hợp đồng mua bán nhưng ông C vắng mặt, không có lý do chính đáng. Vào các ngày 22/11/2018, 23/11/2018 và 25/11/2018, bà S đã thông báo bằng văn bản (có phiếu báo gửi bưu điện theo địa chỉ ông C ghi trên các hợp đồng) cho ông C đến Văn phòng công chứng CA để ký công chứng hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ trên nhưng ông C vẫn không có mặt.

[7] Tại phiên hòa giải ngày 27/02/2020, ông C cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vì trục trặc cá nhân nên ông không ra công chứng ký hợp đồng mua bán được, sau thời hạn đó ông có liên hệ với bà S để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không được bà S đồng ý. Xét, do ông C đã vi phạm việc thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết làm cho phía bà S không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng là ký hợp đồng mua bán – chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất tại địa chỉ số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC, đồng thời không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc không thực hiện đúng thời hạn đến tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng mua bán theo thỏa thuận mà hai bên đã giao kết là thuộc trường hợp gặp sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; bà S không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà trên và yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2018; Hợp đồng đặt cọc công chứng số 025449 lập ngày 18/9/2018

tại Văn phòng Công chứng CA, Quận B, Thành phố HC và phải bị mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng của nguyên đơn là phù hợp với thỏa thuận của các bên trong các hợp đồng đã giao kết và quy định tại khoản 2 Điều 328, Điều 413 và khoản 1 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Ông Bùi QC phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội đối với vụ án dân sự không có giá ngạch.

Bà Nguyễn Thị TS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà S.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 235/44A NKKN, Phường B, Quận B, Thành phố HC ký ngày 14/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc công chứng số 025449, quyền số 9TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/9/2018 lập tại Văn phòng Công chứng CA, Thành phố HC giữa bà Nguyễn Thị TS và ông Bùi QC.

- Số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) thuộc về bà Nguyễn Thị TS.

2. Về án phí: Ông Bùi QC phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị TS không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị TS 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0005364 ngày 28/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị TS có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Ông Bùi QC vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 1;
- Chi cục Thi hành án Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu: văn thư, hồ sơ vụ việc.

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

Nguyễn Thị Phụng