

Bản án số: 118/2021/DS-ST

Ngày 25-10-2021

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN N, THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Quân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tấn Triều

2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân quận N, thành phố C: Ông Nguyễn Xuân Lộc – Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thái Minh Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố C.

Ngày 25 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 199/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 về *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 603/2021/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1975.

Nơi cư trú: ấp Nhơn Phú, xã Nhơn Nghĩa, huyện P1, thành phố C.

2/ Ông Nguyễn Thành P, sinh năm 1984

Nơi cư trú: ấp Nhơn Xuân, xã Nhơn Nghĩa, thị trấn Một Ngàn, huyện, tỉnh H.

Đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn:

- Bà Hồ Thị Tr, sinh năm 1987. Có mặt

Nơi cư trú: 378E12/7A, Khu vực 3, phường A2, quận N, thành phố C.

- Ông Nguyễn Văn Cửa, sinh năm 1989. Có mặt

Nơi cư trú: Đường Cao Thắng, Khu vực 7, phường Hiệp Thành, thành phố Ngã Bảy, tỉnh Hậu Giang. Địa chỉ liên lạc: Căn 329A Nguyễn Văn Linh, phường An Khánh, quận N, thành phố C (Hợp đồng ủy quyền ngày 08/4/2021).

Bí đơn: Bà Lê Thị Thúy A1, sinh năm 1986. Vắng mặt

Nơi cư trú: Số 28 Đường 30/4, Khu Biệt thự H, phường H, quận N, thành phố C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1961

Nơi cư trú: ấp Nhơn Xuân, xã Nhơn Nghĩa, thị trấn Một Ngàn, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1989. Có mặt

Nơi cư trú: 21K Hẻm 9 Mậu Thân, phường Xuân K quận N, thành phố C (Hợp đồng ủy quyền ngày 31/5/2021).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Thành P trình bày:

Hai ông được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN213844, số vào sổ cấp GCN: CS05044 ngày 20/8/2018 và Giấy chứng nhận số: CN213843, số vào sổ cấp GCN: CS05043 ngày 20/8/2018.

Ông P có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Phúc (cha ông) và cùng ông Nguyễn Văn U ký kết việc mua bán đất với bà Lê Thị Thúy An.

Ngày 28/01/2021, ông Phúc và ông U ký “Hợp đồng đặt cọc” mua bán:

1/ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số: CN213843, số vào sổ cấp GCN: CS05043 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/8/2018, diện tích 363 m² (đất CLN), thửa 694, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Văn U đứng tên (tại ấp Mỹ Nhơn, xã M, huyện Ph, thành phố C);

2/ Quyền sử dụng đất số: CN213844, số vào sổ cấp GCN: CS05044 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/8/2018, diện tích 326 m² (đất CLN), thửa 165, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Thành P đứng tên (tại ấp Mỹ Nhơn, xã M, huyện Ph, thành phố C).

Giá trị hợp đồng là 6.890.000.000 đồng.

Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, chia thành 02 đợt:

- Đợt 1: Đặt cọc 1 tỷ đồng vào ngày 28/01/2021;
- Đợt 2: Ngày 15/3/2021, thanh toán 5.890.000.000 đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua tại Văn phòng công chứng.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn U và ông Nguyễn Văn Ph đã nhận 1 tỷ đồng từ bà Lê Thị Thúy A1.

Đến ngày 15/3/2021, thời điểm thanh toán tiền đợt 2 là 5.890.000.000 đồng,

nhưng bà Lê Thị Thúy A1 né tránh không đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Theo Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2021 quy định: “Nếu bên A thực hiện không đúng hợp đồng thì chịu mất số tiền đã giao”.

Nay các nguyên đơn yêu cầu:

Tuyên bố chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” V/v mua bán nhà đất ký ngày 28/01/2021, giữa bà Lê Thị Thúy A1 với ông Nguyễn Văn U và ông Nguyễn Văn P; bà Lê Thị Thúy A1 đã vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng, nên các nguyên đơn không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1 tỷ đồng đã nhận.

Theo bản tự khai ngày 03/6/2021, bà Nguyễn Thị Thúy L - người đại diện cho ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ông P được ông P ủy quyền, cùng với ông Nguyễn Văn U ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất cho bà Lê Thị Thúy An - theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN213844, số vào sổ cấp GCN: CS05044 ngày 20/8/2018, diện tích 326 m² (đất CLN), thửa 165, tờ bản đồ số 10 do ông Nguyễn Thành P đứng tên và Giấy chứng nhận số: CN213843, số vào sổ cấp GCN: CS05043 ngày 20/8/2018, diện tích 363 m² (đất CLN), thửa 694, tờ bản đồ số 10 cấp cho ông Nguyễn Văn U.

Giá trị hợp đồng là 6.890.000.000 đồng.

Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, chia thành 02 đợt:

+ Đợt 1: Đặt cọc 1 tỷ đồng vào ngày 28/01/2021;

+ Đợt 2: Ngày 15/3/2021, thanh toán 5.890.000.000 đồng khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua tại Văn phòng công chứng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông P và ông U nhận 1 tỷ đồng từ bà Lê Thị Thúy A1. Đến ngày 15/3/2021, thanh toán tiền đợt 2 là 5.890.000.000 đồng và các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, nhưng bà An né tránh không đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/01/2021, quy định: “Nếu bên A thực hiện không đúng hợp đồng thì chịu mất số tiền đã giao”, nên thống nhất với yêu cầu của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 28/01/2021, được ký kết giữa bà Lê Thị Thúy A1 với ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn P và yêu cầu công nhận số tiền cọc 1 tỷ đồng cho các nguyên đơn, vì bị đơn đã vi phạm thỏa thuận.

Bà L (người đại diện cho ông P) thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán

và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định.

Về nội dung, các nguyên đơn và bị đơn giao dịch mua bán đất, bị đơn đã đặt cọc cho nguyên đơn 1 tỷ đồng, theo thỏa thuận đến ngày 15/3/2021 các bên cùng đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bị đơn né tránh không ra công chứng ký hợp đồng và thanh toán số tiền 5.890.000.000 đồng còn lại cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận. Tuy hợp đồng đặt cọc không được công chứng hoặc chứng thực, nhưng đã thể hiện rõ ý chí của các bên để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ở đây lỗi thuộc về bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – hủy Hợp đồng đặt cọc và công nhận số tiền cọc 1 tỷ đồng thuộc về các 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 công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp:

Bị đơn cư trú tại quận N, thành phố C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận N và đây là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đương sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

- Đối với Hợp đồng đặt cọc mua bán đất:

Ngày 28/01/2021, bà Lê Thị Thúy An (Bên A) và ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Văn P - đại diện cho ông Nguyễn Thành P (Bên B) ký Hợp đồng đặt cọc, mục đích chuyển nhượng 363 m² (đất CLN), thửa 694, tờ bản đồ số 10 (Theo Giấy chứng nhận số: CN213843, sổ vào sổ cấp GCN: CS05043 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/8/2018 cho ông Nguyễn Văn U đứng tên) và 326 m² (đất CLN), thửa 165, tờ bản đồ số 10 (Theo Giấy chứng nhận số: CN213844, sổ vào sổ cấp GCN: CS05044 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 20/8/2018 cho ông Nguyễn Văn U đứng tên).

Giá chuyển nhượng hai thửa đất trên là 6.890.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, Bên A thanh toán cho Bên B bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, được chia thành 02 đợt:

Đợt 1: Bên A sẽ đặt cọc cho Bên B số tiền 1 tỷ đồng vào ngày 28/01/2021;

Đợt 2: Bên A sẽ thanh toán số tiền 5.890.000.000 đồng còn lại cho bên B vào ngày 15/3/2021, khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Như vậy, Bên A đã giao đủ 1 tỷ đồng tiền cọc cho Bên B vào ngày 28/01/2021.

Tuy nhiên, đến ngày 15/3/2021 như đã cam kết, bên A không giao tiếp số tiền 5.890.000.000 đồng còn lại cho Bên B; mặc dù Bên B có liên lạc, nhắc nhở nhưng Bên A né tránh, không thực hiện.

Xác định lỗi thuộc về Bên A, Bên A tự ý chấm dứt quyền, nghĩa vụ của mình là trái với thỏa thuận mà các bên giao kết, trái với nguyên tắc cơ bản quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, làm cho Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 28/01/2021 không thực hiện được, vi phạm quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về số tiền cọc:

Tại Điều 6 của Hợp đồng quy định:

“Nếu Bên B không bán (đất) phải bồi thường cho Bên A gấp (02) hai lần tiền đặt cọc. Nếu Bên A thực hiện không đúng hợp đồng thì chịu mất tiền đã giao”.

Theo hướng dẫn tại mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định bị đơn là người có lỗi, làm cho hợp đồng mà các bên ký kết không thực hiện nên bị mất tiền cọc. Đồng thời, căn cứ Điều 2 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận số tiền cọc 1 tỷ đồng thuộc về ông Nguyễn Văn U và ông Nguyễn Thành P.

Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 chịu theo quy định.

[4]. Về tạm ứng án phí: Nguyên đơn được nhận lại 21.300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0001059 ngày 13/5/2021 – BL22).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 2, Điều 3, Điều 120, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Hủy Hợp đồng đặc cọc mua bán đất ngày 28/01/2021, giữa ông Nguyễn Văn U, ông Nguyễn Thành P với bà Lê Thị Thúy A1;

+ Công nhận số tiền đặt cọc 1 tỷ đồng thuộc về ông Nguyễn Văn U và ông Nguyễn Thành P.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 không giá ngạch là 300.000 đồng và chịu án phí có giá ngạch là 42.000.000 đồng.

Về tạm ứng án phí: Căn cứ Điều 144 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn được nhận lại 21.300.000 đồng (theo Biên lai thu số 0001059 ngày 13/5/2021).

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hoặc tổng đạt bản án.

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 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. C;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. C;
- Viện kiểm sát nhân dân Q. N;
- Chi cục Thi hành án dân sự Q. N;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Nguyễn Hồng Quân

