

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 292/2021/DS-ST

Ngày: 07-12-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Thị Thanh Thà.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Phước Trinh;

2. Bà Phạm Thị Ngọc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Như Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cử Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cử Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 639/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 290/2021/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 350/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang B, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 101/6H, Tổ 1, Ấp N, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 91 đường P, Tổ M, Ấp N, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Kim N, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tập thể X26, Tổ H, phường N, quận L, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ nơi làm việc: Số 79/8 đường L, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số 101/6H, Tổ 1, Ấp N, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 91 đường P, Tổ M, Ấp N, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện nộp ngày 14/12/2020, lời khai nguyên đơn là ông Trần Quang B trình bày:*

Ngày 17/5/2019, giữa ông và ông Nguyễn Kim N có ký Hợp đồng mua bán nhà đất đối với phần đất diện tích 3372,5m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 69 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16401 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2019 cho ông Trần Quang B với giá 27.650.000.000 (hai mươi bảy tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Phương thức thanh toán như sau: Thanh toán 02 lần, lần 01 bên mua đặt cọc trước số tiền 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng; lần 02 từ ngày 17/5/2019 đến ngày 07/7/2019, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 25.200.000.000 (hai mươi lăm tỷ hai trăm triệu) đồng.

Tại Điều 5 của hợp đồng các bên có cam kết: Bên mua nếu thay đổi ý định không mua thì mất tiền đặt cọc; bên bán nếu thay đổi ý định không bán thì đền gấp đôi tiền đặt cọc. Tuy nhiên, đã hết thời hạn theo hợp đồng nhưng phía ông Nguyễn Kim N luôn trì hoãn, không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Ngày 08/7/2019, ông N đến gặp ông B và có ký cam kết trong đó có nội dung: Ngày 20/7/2019, ông N sẽ thanh toán cho ông B số tiền 10.050.000.000 (mười tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Nếu ngày 20 mà ông N không thanh toán thì xin chịu mất số tiền đã đặt cọc cho ông B.

Ngày 27/7/2019, ông N tiếp tục đến gặp ông B và ký cam kết với nội dung: Ngày 20/8/2019, ông N sẽ thanh toán cho ông B số tiền 11.550.000.000 (mười một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng. Nếu ngày 20/8/2019 không thanh toán thì xin chịu mất tiền cọc đã giao cho ông B.

Như vậy, ông Nguyễn Kim N đã vi phạm hợp đồng nhiều lần và đến nay vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại cho ông B nên ông B khởi kiện yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N và tuyên số tiền 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng mà ông Nguyễn Kim N đặt cọc thuộc về ông Trần Quang B.

Tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã nộp tại Tòa án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình: Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 (bản photo có đối chiếu bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16401 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2019 cho ông Trần Quang B (bản photo có đối chiếu bản chính); Bản cam kết lần 1 ngày 08/7/2019 (bản photo có đối chiếu bản chính); Bản cam kết lần 2 ngày 27/7/2019 (bản photo có đối chiếu bản chính).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đến Tòa án và không nộp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị T trình bày: Bà là vợ của Trần Quang B, bà thống nhất như lời khai của ông B và không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:*

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng nội dung quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Vụ án được thụ lý đúng thẩm quyền; việc

Tòa án cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng đúng quy định; thời hạn gửi Thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát cùng cấp đúng quy định; thời hạn gửi Quyết định đưa vụ án ra xét xử và thời hạn gửi hồ sơ đúng quy định; tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng thời gian, địa điểm được ghi trong quyết định đưa vụ án ra xét xử, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định. Tuy nhiên, có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid 19 nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án, không ảnh hưởng đến tính khách quan, toàn diện, đầy đủ và chính xác khi giải quyết vụ án.

Đối với các đương sự: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Ngày 17/5/2019, giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N có ký Hợp đồng mua bán nhà đất đối với phần đất diện tích 3372,5m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 69 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16401 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2019 cho ông Trần Quang B với giá 27.650.000.000 (hai mươi bảy tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Theo thỏa thuận thì bên mua là ông Nguyễn Kim N đặt cọc trước số tiền 2.450.000.000 đồng; lần 02 từ ngày 17/5/2019 đến ngày 07/7/2019 bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 25.200.000.000 đồng. Sau đó, bị đơn có ký cam kết trả tiền với nguyên đơn hai lần vào ngày 08/7/2019 và 27/7/2019 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện là vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Do đó, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

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

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 14/12/2020, nguyên đơn yêu cầu Tòa án chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N và tuyên ông Nguyễn Kim N mất cọc. Đối tượng tranh chấp là hợp đồng mua bán nhà đất có nội dung về đặt cọc nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Phần đất diện tích 3372,5m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 69 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16401 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2019 cho ông Trần Quang B tọa lạc tại xã Bình Mỹ, huyện Củ Chi nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử

vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp địa chỉ nơi làm việc của ông Nguyễn Kim N tại Văn phòng đại diện Công ty cổ phần thương mại đầu tư bất động sản Kim Long; địa chỉ: Số 79/8 đường Lê Thị Riêng, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, theo Kết quả xác minh ngày 26/3/2021 của Công an phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh thì Văn phòng đại diện Công ty cổ phần thương mại đầu tư bất động sản Kim Long thực tế không còn hoạt động tại địa chỉ số 79/8 đường Lê Thị Riêng, phường Thới An, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2019 đến nay.

Tại Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019, ông Nguyễn Kim N cung cấp địa chỉ thường trú tại: Tập thể X26, Tổ 24, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Theo kết quả xác minh ngày 10/5/2021 của Công an phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội thì: Ông Nguyễn Kim N có đăng ký thường trú tại tập thể X26, Tổ 24, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội nay đổi địa giới hành chính thành tổ 22, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội. Hiện ông Nguyễn Kim N không còn sinh sống tại địa chỉ trên; đi đâu làm gì không rõ; đi khỏi địa phương từ năm 2018.

Do đó, Tòa án tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản tố tụng đối với ông Nguyễn Kim N theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Ông Nguyễn Kim N đã được Tòa án thông báo thời gian, địa điểm tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N có ký Hợp đồng mua bán nhà đất vào ngày 17/5/2019 đối với phần đất diện tích 3372,5m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 69 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16401 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2019 cho ông Trần Quang B. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bên mua là ông Nguyễn Kim N đã đặt cọc cho bên bán là ông Trần Quang B số tiền 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét về hình thức, Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 được lập thành văn bản, pháp luật quy định hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Như vậy, việc đặt cọc giữa các bên thể hiện ý chí là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này là phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét về nội dung:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 14/12/2020, giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N có ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 đối với đối với phần đất diện tích 3372,5m² thuộc thửa số 35, tờ bản đồ số 69 theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS16401 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2019 cho ông Trần Quang B với giá 27.650.000.000 (hai mươi bảy tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán thành 02 lần: Lần 01, bên mua đặt cọc trước 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng; lần 02 từ ngày 17/5/2019 đến ngày 07/7/2019, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 25.200.000.000 (hai mươi lăm tỷ hai trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, đến nay ông Nguyễn Kim N vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu yêu cầu chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N và tuyên số tiền 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng mà ông Nguyễn Kim N đặt cọc thuộc về ông Trần Quang B.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Điều 5 của hợp đồng các bên có cam kết: Bên mua nếu thay đổi ý định không mua thì mất tiền đặt cọc; bên bán nếu thay đổi ý định không bán thì đền gấp đôi tiền đặt cọc. Cũng tại hợp đồng nêu trên, các bên thỏa thuận phương thức thanh toán thành 02 lần: Lần 01, bên mua đặt cọc trước 2.450.000.000 (Hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng; lần 02 từ ngày 17/5/2019 đến ngày 07/7/2019, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 25.200.000.000 (hai mươi lăm tỷ hai trăm triệu) đồng nhưng ông N không thực hiện đúng theo thỏa thuận, đồng thời đã tự nguyện gia hạn hợp đồng và ký cam kết cụ thể như sau:

Ngày 08/7/2019, ông N đến gặp ông B và có ký cam kết trong đó có nội dung: Ngày 20/7/2019, ông N sẽ thanh toán cho ông B số tiền 10.050.000.000 (mười tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Nếu ngày 20 mà ông N không thanh toán thì xin chịu mất số tiền đã đặt cọc cho ông B.

Ngày 27/7/2019, ông N tiếp tục đến gặp ông B và ký cam kết với nội dung: Ngày 20/8/2019, ông N sẽ thanh toán cho ông B số tiền 11.550.000.000 (mười một tỷ năm trăm năm mươi triệu) đồng. Nếu ngày 20/8/2019, ông N không thanh toán thì xin chịu mất tiền cọc đã giao cho ông B.

Tuy nhiên, đến nay ông N vẫn chưa thanh toán số tiền còn lại cho ông B. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông N không đến Tòa án và cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ông Nguyễn Kim N đã vi phạm hợp đồng và tự nguyện mất cọc nên yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Quang B là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên; căn cứ Điều 328, Điều 422, Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015; Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, cần chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N và số tiền 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng mà ông Nguyễn Kim N đặt cọc thuộc về ông Trần Quang B.

[6] Xét đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi phát biểu ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận.

[7] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm a, b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 328; Điều 422, Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30, Điều 31 và Điều 32 của Luật Thi hành án Dân sự năm 2008;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Quang B.

Chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 17/5/2019 giữa ông Trần Quang B và ông Nguyễn Kim N.

Số tiền 2.450.000.000 (hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu) đồng mà ông Nguyễn Kim N đặt cọc thuộc về ông Trần Quang B.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Kim N phải chịu án phí là 81.000.000 (tám mươi một triệu) đồng.

Hoàn trả cho ông Trần Quang B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.500.000 (bốn mươi triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0085312 ngày 14/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi.

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.

3. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Châu Thị Thanh Thà

