

Bản án số: 206/2020/DS – ST.

Ngày: 06 – 8 – 2020.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc mua bán nhà và đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN GÒ VẤP – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Đình Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Thành Viên.
2. Bà Trương Thị Hồng Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Đạt – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Oanh – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 03 và 06 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 720/2019/TLST-DS, ngày 31 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 720/2019/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 720/2020/QĐST-DS, ngày 22 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quang Vinh, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 637/10/47/2B đường Hà Huy Giáp, phường Thạnh Xuân, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Bảo, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số 102/53 đường Lê Văn Thọ, Phường 11, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Quang Vinh trình bày:

Ngày 21/11/2019 ông Vinh (bên mua) và ông Bảo (bên bán) có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất (gọi tắt là hợp đồng đặt cọc) tại địa chỉ số 45/4B đường số 02, Phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung thỏa thuận:

- Giá bán là 5.950.000.000 đồng.
- Bên mua đặt cọc 200.000.000 đồng.
- Ngày 21/12/2019, ra công chứng ký hợp đồng mua bán.
- Bên bán cung cấp đầy đủ giấy tờ theo yêu cầu của ngân hàng để bên mua vay tiền mua nhà.

Tuy nhiên ngân hàng yêu cầu phải có bản vẽ tọa độ mới cho vay, ông Vinh yêu cầu ông Bảo cung cấp, ông Bảo không cung cấp, do đó dẫn đến việc ngân hàng không giải ngân, ông Bảo vi phạm cam kết về việc cung cấp giấy tờ dẫn đến việc mua bán không thực hiện được.

Do đó ông Vinh khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Bảo phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân Bảo trình bày:

Ông thống nhất với nội dung trình bày của ông Vinh về việc hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/11/2019. Tuy nhiên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vinh với các lý do sau:

- Ông không có sai trong những nội dung hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

- Ông Vinh cho rằng ngân hàng nơi ông Vinh liên hệ không cho vay tiền vì không có đủ giấy tờ thì ông Bảo sẽ giới thiệu cho ông Vinh liên hệ một ngân hàng khác để vay tiền nhưng ông Vinh không đồng ý.

- Nếu ông Vinh vẫn muốn mua nhà thì ông Bảo vẫn tạo điều kiện cho ông Vinh mua, ông Vinh không đồng ý mua nhà là đã vi phạm thỏa thuận nên phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: Vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, và những gì đã trình bày trước tòa trong quá trình tòa án thu thập tài liệu chứng cứ cũng như hòa giải. Nếu ông Bảo đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận thì nguyên đơn chỉ yêu cầu ông Bảo hoàn trả lại số tiền là 150.000.000 đồng.

Bị đơn: Vẫn giữ những nội dung đã trình bày trước tòa trong quá trình tòa án thu thập tài liệu chứng cứ cũng như hòa giải. Trước đây ông Bảo vẫn giữ ý định tiếp tục bán nhà cho ông Vinh, nhưng do ông Vinh không tiếp tục mua nên ông Bảo đổi ý không bán cho ông Vinh nữa, cũng như không hoàn trả số tiền cọc đã nhận với lý do ông Vinh đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Các quy định về phiên tòa, thủ tục bắt đầu phiên tòa, tranh tụng đều được Hội đồng xét xử thực hiện theo đúng quy định tại Chương 14 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72, 234 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất của ông Huỳnh Quang Vinh đối với ông Nguyễn Xuân Bảo là quan hệ tranh chấp về dân sự, đối tượng mua bán là bất động sản tọa lạc trên địa bàn quận Gò Vấp. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu của đương sự:

Ông Vinh khởi kiện yêu cầu ông Bảo trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Ông Bảo không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Vinh với lý do ông Vinh vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/11/2019.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2019, nội dung:

- Bên mua (ông Huỳnh Quang Vinh) đặt cọc cho bên bán (ông Nguyễn Xuân Bảo) ngay sau khi ký hợp đồng (thanh toán đợt 1) số tiền 200.000.000 đồng để mua nhà và đất tại địa chỉ số 45/4B đường số 02, Phường 9, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Thanh toán đợt 2 vào ngày 28/11/2019.

- Thanh toán đợt 3 vào ngày 21/12/2019 và ra công chứng ký hợp đồng mua bán.

Mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Bảo chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ số 45/4B đường số 02. Nhưng ông Bảo đã nộp hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh chi nhánh Gò Vấp xác nhận đã nhận hồ sơ tại Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận, hẹn nhận kết quả vào ngày 02/12/2019. Sau đó ông Bảo đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Gò Vấp cập nhật sang tên chủ quyền nhà và đất tại địa chỉ 45/4B đường số 02 vào ngày 30/11/2019.

Tại phiên tòa, ông Vinh xác nhận đã được ông Bảo cung cấp toàn bộ hồ sơ tình trạng pháp lý của căn nhà, ông hiểu rõ và đồng ý đặt cọc mua nhà, ngoài khoản tiền 200.000.000 đồng ông Vinh đã đặt cọc cho ông Bảo, ông Vinh không đặt cọc khoản tiền nào khác. Việc ông Vinh nại ra lý do không vay được tiền ngân hàng vì ông Bảo không cung cấp được bản vẽ tọa độ nhà đất để không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và buộc ông Bảo trả lại khoản tiền cọc đã nhận và khoản tiền phạt tương ứng là không có cơ sở chấp nhận

Vì lý do ông Vinh nêu ra không nằm trong thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, không phải là lỗi trực tiếp dẫn đến việc hai bên không thể tiếp tục thực hiện việc mua bán. Việc không thể tiếp tục việc mua bán, lỗi trực tiếp từ phía ông Vinh. Do ông Vinh đổi ý không mua, nên ông Vinh phải chịu hậu quả pháp lý bất lợi từ việc không thực hiện đúng nội dung hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quang Vinh yêu cầu ông Nguyễn Xuân Bảo trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2019/0025417 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Vinh còn phải nộp thêm 10.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Gò Vấp;
- CCTHADS Q.Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ .

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

Đặng Đình Tiến