

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Bản án số: 30/2022/DS-ST

Ngày: 17-5-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thùy Hương;
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Thái Văn Bê;
Bà Trần Vĩnh Hạnh;
- *Thư ký phiên tòa:* Ông Võ Trung Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.
- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Tạ Bá Nhịn – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 188/2021/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 194/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện L, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc Xây dựng Dịch vụ V
Địa chỉ: phường A, quận B, thành phố Cần Thơ; Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông Trần Lâm Đ– Chức vụ: Giám đốc.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn N – Chủ tịch Hội đồng thành viên của công ty; Địa chỉ: phường H, quận K, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1.Theo đơn khởi kiện ngày 07/11/2014, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/12/2011 ông S có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nền thổ cư của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc-Xây dựng-Dịch vụ V(Gọi tắt là Công ty V), do Ông Trần Lâm Đ chức vụ Tổng giám đốc công ty và Ông Trần Văn N chức

vụ Chủ tịch hội đồng thành viên công ty. Công ty V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S hai lô đất số 26, 27, diện tích 82m²(Loại đất ODT) tại địa chỉ cạnh số 118C Mậu Thân nổi dài, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng 490.000.000 đồng. Ngày 24/12/2011 ông S giao tiền đặt cọc để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng cho ông Trần Văn N, có lập hợp đồng đặt cọc. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng nếu bên nào thực hiện sai hợp đồng thì hoàn toàn chịu trách nhiệm và bồi thường theo hợp đồng. Sau 03 tháng Công ty V vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng. Đến ngày 10/9/2013 Ông Trần Lâm Đ và Ông Trần Văn N làm tờ cam kết trả lại tiền đặt cọc và tiền lãi theo hợp đồng. Tuy nhiên hai ông không thực hiện và tiếp tục hứa hẹn kéo dài việc trả tiền. Nay nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty V trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Đối với Công ty V, Tòa án tiến hành triệu tập người đại diện theo pháp luật của công ty nhiều lần để mở phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng người đại diện theo pháp luật của công ty đều vắng mặt nên Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

2.Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy trình bày quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng được thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ông Nguyễn Thanh S khởi kiện yêu cầu Công ty V trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc do vi phạm nghĩa vụ thực hiện theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Vì vậy xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Công ty V có địa chỉ tại 154 phường An Thới, quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ nên theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Công ty V được Tòa án triệu tập lần thứ 2 để mở phiên tòa xét xử nhưng người đại diện theo pháp luật vắng mặt nên căn cứ vào Điều 179, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2011 giữa Ông Nguyễn Thanh S và Công ty V, xác định: Công ty V có thỏa thuận chuyển nhượng hai lô đất 26, 27 diện tích 82m² tại địa chỉ cạnh 118C Mậu Thân, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho Ông Nguyễn Thanh S. Giá chuyển nhượng 490.000.000 đồng. Thỏa thuận phương thức thanh toán làm 3 lần: Lần 1 ông S đặt cọc 100.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng; Lần 2 sau 60 ngày ra ký chuyển nhượng ông S trả tiếp 245.000.000 đồng; Lần 3 sau 30 ngày khi hoàn tất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông S đứng tên thì ông S thanh toán đủ số tiền còn lại. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của Ông Nguyễn Thanh S và của người đại diện theo pháp luật công ty ông Trần Lâm Điền, có đóng dấu xác nhận của Công ty V. Vì vậy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2011 giữa ông S và Công ty V có giá trị pháp lý.

Căn cứ vào phiếu thu số 10 ngày 24/12/2011 của Công ty V ghi nhận ông S có nộp số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc tiền mua hai lô đất 26,27 người nhận tiền là ông Trần Văn N, có chữ ký của Ông Trần Lâm Đ người đại diện theo pháp luật của công ty và có đóng dấu xác nhận của Công ty. Điều đó chứng tỏ ông S đã thực hiện đúng nghĩa vụ giao tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho Công ty V theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Căn cứ vào các chứng cứ bao gồm: Thông báo ngày 24/3/2012; giấy hẹn 12/8/2013; Tờ cam kết trả nợ ngày 16/1/2013; Giấy cam kết ngày 10/9/2013; Các giấy hẹn trả tiền cọc ngày 07/11/2013, 22/11/2013, 21/3/2014, 27/10/2014 chứng tỏ trong thời gian dài từ năm 2012 đến năm 2014 Công ty V đã hứa hẹn nhiều lần và đã không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng hai lô đất cho ông S theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc cũng như không trả lại tiền đặt cọc cho ông Sơn. Cho nên xác định Công ty V có lỗi vi phạm hợp đồng.

Căn cứ tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2011 có thỏa thuận việc vi phạm hợp đồng: Nếu bên A(Công ty V) không thực hiện đúng với những điều khoản ghi trong hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi theo giá đặt cọc. Theo thỏa

thuận này do Công ty V đã vi phạm hợp đồng nên phải chịu bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc cho ông S là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu của ông S có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 5; Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 179, Điều 227, Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Thanh S đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc Xây dựng Dịch vụ V về yêu cầu trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Địa ốc Xây dựng Dịch vụ V có trách nhiệm trả cho Ông Nguyễn Thanh S số tiền 200.000.000(*Hai trăm triệu*) đồng, trong đó tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật(Đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án(Đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000(*Năm triệu*) đồng theo biên lai thu số 002700 ngày 20/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn phải chịu án phí 10.000.000(*Mười triệu*) đồng nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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:

- Viện kiểm sát ND quận Bình Thủy;
- Chi cục THA DS quận Bình Thủy;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lê Thị Thùy Hương