

Bản án số: 435/2017/DS - ST

Ngày: 06-9-2017

V/v tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc và đòi tiền cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN T - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Tuấn Nhu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bình

2. Bà Nguyễn Thị Lương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Sâm - Thư ký Tòa án nhân dân quận T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Vân, Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2017 tại Tòa án nhân dân quận T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 42/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tiền cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2017/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 256/2017/QĐST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hạp Tiên L, sinh năm 1968; cư trú tại 291 đường P, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích của của nguyên đơn:

Luật sư: Ông Đỗ H, Công ty TNHH MTV T H thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phú Đ, sinh năm 1978; cư trú tại 49/13 đường M (số cũ 2216 đường L), Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Lục Thiệu H, sinh năm 1975; cư trú tại 161/23/7 đường B, khu phố 3, phường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hạp Tiến L trình bày: Ngày 20 tháng 10 năm 2016 thông qua người quen giới thiệu ông mua căn nhà số B36/8/21A KP 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do ông Nguyễn Phú Đ rao bán giá 1.180.000.000 đồng, căn nhà này đã được ông Đ đặt cọc mua của ông Lục Thiếu H. Ông đến xem và đồng ý mua căn nhà trên, ông Đ đưa cho ông xem giấy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 29 tháng 9 năm 2016 và ông Đ cho biết đã đặt cọc mua căn nhà trên của ông Lục Thiếu H nhưng do kẹt tiền nên ông Đ chuyển nhượng lại cho ông. Ông và ông Đ đã đến nhà ông H thông báo cho ông H biết về việc ông Đ đã chuyển nhượng căn nhà trên cho ông và đã được ông H đồng ý. Ông H cũng chứng kiến việc ông đưa tiền cọc cho ông Đ, bằng số tiền mà ông Đ đã giao tiền cọc cho ông H, đồng thời ông Đ yêu cầu ông phải đưa cho ông Đ thêm 10.000.000 đồng là tiền lợi nhuận mà ông Đ đã sang nhượng lại hợp đồng cho ông. Sau đó, ông đến gặp ông H để tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H nói là không bán nữa. Do việc mua bán nhà không thành, nên ông Hạp Tiến L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa ông Lục Thiếu H với ông Nguyễn Phú Đ và hủy việc đặt cọc ngày 20 tháng 10 năm 2016 giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L và buộc ông Nguyễn Phú Đ phải trả lại cho ông 80.000.000 đồng là tiền đặc cọc mà ông đã đưa cho ông Đ để mua căn nhà B36/8/21A kp 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn ông Nguyễn Phú Đ trình bày: Ngày 29 tháng 9 năm 2016 ông có đặt cọc 80.000.000 đồng cho ông Lục Thiếu H để mua căn nhà B36/8/21A kp 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng do gặp khó khăn nên không có khả năng mua căn nhà này nữa nên ông đã chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc này sang cho ông Hạp Tiến L. Ông và ông L đã đến nhà ông H thông báo cho ông H về việc ông L sẽ là người mua căn nhà B36/8/21A kp 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thay cho ông Đ và ông H đã đồng ý và hai bên thỏa thuận ông L sẽ đưa cho ông Đ số tiền 80.000.000 đồng, bằng số tiền mà ông đã đưa cho ông H. Ông L đưa cho ông số tiền 30.000.000 đồng và 50.000.000 đồng được chuyển từ thỏa thuận mà ông L mua của ông Đ từ một căn nhà khác trước đó. Ông Đ xác nhận đã nhận của ông L số tiền 80.000.000 đồng để đặt cọc mua căn nhà nêu trên. Nay, ông Hạp Tiến L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa ông với ông Lục Thiếu H và hủy việc đặt cọc ngày 20 tháng 10 năm 2016 giữa ông với ông Hạp Tiến L thì ông không đồng ý, vì việc mua bán căn nhà trên là do lỗi của ông L không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán với ông H. Đối với số tiền 80.000.000 đồng là tiền đặc cọc mà ông L đã đưa cho ông để mua căn nhà B36/8/21A kp 1, phường B, quận

B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông cũng không đồng ý. Vì số tiền này, trước đó ông đã đưa cho ông Lục Thiệu H để đặt cọc mua bán nhà trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Thiệu H vắng mặt không lý do tại các buổi làm việc, hòa giải của Tòa án. Đồng thời cũng không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông H.

Tại phiên tòa, ông Hạp Tiến L rút lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa ông Lục Thiệu H với ông Nguyễn Phú Đ và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 10 năm 2016 giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L mà chỉ yêu cầu ông Nguyễn Phú Đ trả lại 80.000.000 đồng là tiền đặt cọc mà ông đã đưa cho ông Đ để mua căn nhà B36/8/21A kp 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Phú Đ không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng mà ông đã nhận của ông Hạp Tiến L, vì số tiền này được cản trừ vào tiền cọc mà ông đã đưa cho ông Lục Thiệu H trước đó.

Ông Lục Thiệu H vắng mặt không lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn xác định tại phiên tòa ông Hạp Tiến L chỉ yêu cầu ông Nguyễn Phú Đ trả lại số tiền đặt cọc mà ông Đ đã nhận của ông L theo biên nhận ngày 20 tháng 10 năm 2016 với số tiền 80.000.000 đồng và rút lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa ông Lục Thiệu H với ông Nguyễn Phú Đ và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 10 năm 2016 giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Hạp Tiến L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T phát biểu ý kiến

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hạp Tiến L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Xét, ông Hạp Tiến L có đơn yêu cầu ông Nguyễn Phú Đ hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và trả lại tiền đặt cọc đã nhận. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua bán nhà phù hợp tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân năm 2015.

[2] Về thẩm quyền: Xét, ông Nguyễn Phú Đ hiện cư trú tại 49/13 đường M (số cũ 2216 đường L), Phường X, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; ông Hạp Tiến L khởi kiện ông Nguyễn Phú Đ tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình là đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Thiệu H đến Tòa án để làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông H vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông H.

[4] Xét, ông Hạp Tiến L rút lại yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa ông Lục Thiệu H với ông Nguyễn Phú Đ và hủy việc đặt cọc ngày 20 tháng 10 năm 2016 giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L, nên Hội đồng xét xử không xem xét và đình chỉ giải quyết yêu cầu này của ông Hạp Tiến L.

[5] Xét, ông Hạp Tiến L yêu cầu ông Nguyễn Phú Đ trả lại tiền cọc đã nhận là 80.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy ngày 29 tháng 9 năm 2016 ông Lục Thiệu H nhận 80.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Nguyễn Phú Đ để bán nhà và đất số B36/8/21A kp 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và ký xác nhận. Ngày 20 tháng 10 năm 2016, ông Nguyễn Phú Đ chuyển nhượng lại việc mua căn nhà trên cho ông Hạp Tiến L và nhận 80.000.000 đồng tiền đặt cọc, có ký nhận của ông Nguyễn Phú Đ nhưng không có xác nhận của ông Lục Thiệu H. Ông Lục Thiệu H không tiếp tục thực hiện việc mua bán căn nhà trên với ông Hạp Tiến L nên ông Hạp Tiến L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phú Đ trả lại 80.000.000 đồng và tại phiên tòa ông Nguyễn Phú Đ thừa nhận đã nhận của ông Hạp Tiến L số tiền 80.000.000 đồng (bao gồm 30.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng căn nhà theo giấy đặt cọc ngày 29 tháng 9 năm 2016 và 50.000.000 đồng từ việc giao dịch đặt cọc căn nhà khác). Ông Nguyễn Phú Đ cho rằng số tiền 80.000.000 đồng nhận cọc từ ông Hạp Tiến L và số tiền này trước đó ông Nguyễn Phú Đ đã đưa cho ông Lục Thiệu H và ông Hạp Tiến L là người thay thế ông Nguyễn Phú Đ mua nhà của ông Lục Thiệu H nên ông Hạp Tiến L phải trả số tiền nói trên cho ông Nguyễn Phú Đ. Do đó, ông Nguyễn Phú Đ không đồng ý hoàn lại số tiền cọc 80.000.000 đồng đã nhận của ông Hạp Tiến L. Như đã phân tích ở trên giao dịch giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Lục Thiệu H và giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L là hai giao dịch khác nhau và thực tế ông Nguyễn Phú Đ đã nhận của ông Hạp Tiến L số tiền 80.000.000 đồng là phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời trình bày tại phiên tòa. Ông Nguyễn Phú Đ không phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn nhà B36/8/21A kp 1, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L là trái quy định của pháp luật. Vì vậy, ông Nguyễn Phú Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Hạp Tiến L số tiền đã nhận. Do

đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Hạp Tiến L buộc ông Nguyễn Phú Đ phải trả lại số tiền đã nhận 80.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Thiệu H vắng mặt không lý do trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không ghi nhận được ý kiến của ông H.

Từ những nhận định trên. Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hạp Tiến L.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phú Đ phải chịu án phí trên yêu cầu của ông Hạp Tiến L được chấp nhận.

Ông Hạp Tiến L được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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, Điều 68, khoản 2 Điều 71, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hạp Tiến L.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Phú Đ trả lại cho nguyên đơn ông Hạp Tiến L số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Hạp Tiến L hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 29 tháng 9 năm 2016 giữa ông Lục Thiệu H với ông Nguyễn Phú Đ và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 10 năm 2016 giữa ông Nguyễn Phú Đ với ông Hạp Tiến L.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Phú Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng).

Nguyên đơn ông Hạp Tiến L được hoàn lại số tiền 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0012088 ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

4. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Ông Hạp Tiến L, ông Nguyễn Phú Đ được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Lục Thiếu H được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Tòa án niêm yết hợp lệ bản án.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân quận T;
- Chi cục THA dân sự quận T;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Võ Tuấn Nhu