TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỐNG ĐA **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 159/2024/DS-ST
Ngày: 24-7-2024
V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỐNG ĐA, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Lệ Quyên**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông ***Hoàng Mạnh Dũng***

2. Bà ***Đinh Thị Thu Huyền***

- Thư ký phiên tòa*:** Ông ***Bùi Đắc Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội *tham gia phiên tòa:* Bà ***Nguyễn Thị Yến*** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh **Vũ Văn M** – sinh năm 1979; Đăng ký hộ khẩu thường trú: cụm 3, xã T, huyện P, Thành phố Hà Nội; nơi cư trú: căn hộ 308 nhà N02, phố T, quận C, Thành phố Hà Nội (có mặt).

- Bị đơn: Anh **Ngô Văn T** – sinh năm 1991; Đăng ký hộ khẩu thường trú: tổ 11 phường V, quận Đ, Thành phố Hà Nội; nơi cư trú: số 22 ngách 2/1, phố V, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2022 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, nguyên đơn – anh Vũ Văn M trình bày:

Ngày 22/4/2020, anh và anh Ngô Văn T có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư. Theo nội dung hợp đồng này, anh đặt cọc cho anh T số tiền 50.000.000 đồng (chia làm 02 đợt) để mua căn hộ 310 nhà N07, phường Dịch Vọng,

quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội và các bên có thoả thuận nếu không bàn giao được căn hộ thì anh T phải trả lại tiền cọc cho anh đồng thời bồi thường số tiền là 100.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, anh đã thanh toán cho anh T cụ thể như sau: ngày 22/4/2020, anh thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt cho anh T số tiền 20.000.000 đồng; ngày 29/4/2020, anh thanh toán bằng hình thức chuyển khoản cho anh T số tiền 30.000.000 đồng.

Sau khi anh đã đặt cọc, nhiều lần anh T nói do bị vướng mắc về giấy tờ và do chủ căn hộ không hợp tác nên việc chuyển nhượng căn hộ chưa tiến hành được. Khoảng vài tháng sau, anh kiểm tra thì thấy căn hộ này đã được bán cho người khác.

Sau nhiều lần anh đề nghị anh T đền bù theo hợp đồng nhưng anh T không thực hiện và đến khi anh thông báo với anh T sẽ gửi đơn ra Toà thì khoảng tháng 7/2022, anh T có chuyển khoản cho anh số tiền 75.000.000 đồng. Đến tháng 8/2022, anh T chuyển khoản tiếp cho anh số tiền 5.000.000 đồng.

Như vậy theo hợp đồng đặt cọc anh T còn nợ anh số tiền 70.000.000 đồng.

Anh yêu cầu Toà án giải quyết tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc anh T phải thanh toán cho anh số tiền 70.000.000 đồng.

Ngoài yêu cầu trên, anh không yêu cầu Toà án giải quyết việc gì khác.

* Bị đơn – anh Ngô Văn T trình bày:

Anh xác nhận ngày 22/4/2020, anh và anh Vũ Văn M có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư.

Anh M đã đặt cọc cho anh số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên vì lý do dịch bệnh không đi lại được nên anh và anh M phải hẹn lại nhiều lần đi công chứng dẫn đến anh bị sai thời hạn đặt cọc và thoả thuận với anh M.

Sau nhiều lần ngồi lại thoả thuận với anh M, anh đã trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và đã trả anh M 30.000.000 đồng tiền phạt thêm mà anh M yêu cầu.

Nay anh M khởi kiện yêu cầu anh phải trả thêm 70.000.000 đồng nữa, anh không đồng ý. Anh chỉ đồng ý phạt cọc mức 100% theo giá trị đặt cọc. Như vậy, anh chỉ còn nợ anh M số tiền 20.000.000 đồng. Nếu anh M đồng ý, anh sẽ thanh toán ngay số tiền này để hai bên chấm dứt tranh chấp.

Ngoài ra, anh T không có ý kiến nào khác và cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn xin vắng mặt tại phiên toà, cam đoan giữ nguyên toàn bộ lời khai có trong hồ sơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, đương sự là đúng quy định của pháp luật. Việc xác định thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật và tư cách tham gia tố tụng của các đương sự là đúng. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với anh Ngô Văn T. Buộc anh T phải trả anh M số tiền 70.000.000 đồng phát sinh theo hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết ngày 22/4/2020. Về án phí: Anh Ngô Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]Về tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ pháp luật:

Anh Vũ Văn M khởi kiện anh Ngô Văn T yêu cầu Toà án giải quyết buộc anh Ngô Văn T phải thanh toán số tiền 70.000.000 đồng phát sinh theo Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư do hai bên ký kết ngày 22/4/2020 và chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Anh Ngô Văn T cư trú tại quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội (theo nội dung thông tin do Công an phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội cung cấp ngày 20/6/2023) nên việc Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Lần sau cùng anh T thanh toán cho anh M là ngày 09/8/2022. Ngày 02/12/2022, anh M nộp đơn khởi kiện tại Toà án; do vậy căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự vụ án vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện.

Xác định tư cách tham gia tố tụng: Căn cứ khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn trong vụ án là anh Vũ Văn M, bị đơn trong vụ án là anh Ngô Văn T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự, đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Anh T vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Toà án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh T.

[2] Về nội dung:

Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện:

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn M:

Xét việc ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư của các bên ngày 22/4/2020 là hợp pháp do các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện và có đủ năng lực hành vi dân sự. Do vậy, buộc các bên phải tôn trọng và tuân thủ các thoả thuận nêu trong hợp đồng nếu các thoả thuận này phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặc dù Điều 1 của hợp đồng có quy định tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, tuy nhiên tại Điều 4 của hợp đồng các bên có thoả thuận nội dung: đợt 1 anh M đặt cọc cho anh T 20.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc; ngày 29/4/2020, anh M sẽ đặt thêm cho anh T số tiền là 30.000.000 đồng. Tại Giấy nhận tiền do anh T trực tiếp viết ngày 29/4/2020 có nội dung: "Tôi Ngô Văn T nhận thêm tiền đặt cọc lần 2 của anh M số tiền là 30.000.000 đồng. Tổng số tiền sau 02 lần là 50.000.000 đồng mọi thoả thuận vẫn theo đúng hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 22/4/2020". Các bên đương sự đều xác nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Do vậy có căn cứ để xác định số tiền đặt cọc giữa hai bên là 50.000.000 đồng.

Anh T xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc do anh M thanh toán là 50.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng đặt cọc bị vi phạm, anh M xác nhận đã nhận của anh T thanh toán tổng số tiền là 80.000.000 đồng.

Hợp đồng được xác lập ngày 22/4/2020. Các bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày tính từ ngày hai bên ký hợp đồng này (ngày 22/4/2020) cho đến khi hai bên thống nhất ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư. Ngoài bản hợp đồng, các bên không giao nộp chứng cứ nào khác thể hiện hai bên có sự thoả thuận lại về thời hạn thực hiện hợp đồng. Do vậy đến nay thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết. Các bên không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng với nhiều lý do theo các đương sự trình bày như: vướng mắc về giấy tờ, chủ căn hộ không hợp tác, do tình hình dịch bệnh Covid 19 và giãn cách xã hội, sau đó căn hộ đã được chuyển nhượng cho người khác. Do vậy yêu cầu chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên của anh M là có căn cứ để chấp nhận.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, anh M đã thực hiện đúng cam kết (đặt cọc toàn bộ số tiền theo thoả thuận). Sau khi nhận đủ tiền đặt cọc, anh T đã không thực hiện nghĩa vụ được các bên quy định tại Điều 5 của hợp đồng là thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu căn hộ.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: *"nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác"*.

Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc, các bên có thoả thuận nội dung: trường hợp sau khi hết thời hạn đặt cọc mà anh T không bàn giao được căn hộ 310 nhà N07 cho anh M sử dụng với đầy đủ các chức năng thì anh T phải trả lại tiền đặt cọc cho anh M đồng thời bồi thường số tiền là 100.000.000 đồng.

Như vậy, anh T có nghĩa vụ trả lại anh M số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường số tiền như thoả thuận là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền anh T phải trả cho anh M là 150.000.000 đồng; tuy nhiên anh T đã trả cho anh M số tiền là 80.000.000 đồng. Do vậy, số tiền anh T còn phải thanh toán cho anh M là 70.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn M và nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

- Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả nguyên đơn số tiền 1.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002846 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Vũ Văn M đối với bị đơn là anh Ngô Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Chấm dứt: "Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư" ngày 22/4/2020 được ký kết giữa anh Vũ Văn M và anh Ngô Văn T.

2. Buộc anh Ngô Văn T phải thanh toán cho anh Vũ Văn M số tiền 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

Anh Ngô Văn T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) đồng (chưa nộp).

Hoàn trả anh Vũ Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000 (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002846 ngày 20/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.

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.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hà Nội;
- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

Vũ Lệ Quyên

Thành viên hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Vũ Lệ Quyên