

Bản án số: 182/2022/DS-ST

Ngày: 22 - 02 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dư Tuyết Lạnh

Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Nhơn

2. Ông Trần Hưng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Khang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huyền – Kiểm sát viên

Ngày 22 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 1944/2020/TLST-DS, ngày 25/11/2020 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2021; quyết định hoãn phiên tòa số 173/2022/QĐHPT-DS ngày 21/01/2022; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2022/QĐTNPT-DS ngày 17/02/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1956

Địa chỉ: Đường B, Phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị C:
Ông Nguyễn Văn D - Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Dương Quốc V, sinh năm 1973

Địa chỉ: Đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Công Q, sinh năm 1970

Địa chỉ: Đường L, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23-11-2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày:

Bà được môi giới giới thiệu căn nhà tại địa chỉ đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đang bán với giá 14.900.000.000 đồng có diện tích 223.5m², ngày 30/6/2020 bà đã đặt cọc cho ông V là chủ sở hữu căn nhà, bằng cách chuyển khoản tại ngân hàng Sacombank chi nhánh Bà Chiểu số tiền 1.500.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc xong, qua tìm hiểu thì bà biết được căn nhà này có quy hoạch mở đường, căn nhà chỉ còn lại 101m² sau khi biết được bà đã thông báo với ông V sẽ không mua nhà nữa và có yêu cầu ông V trả lại cọc vì diện tích mất quá nhiều, nhưng ông V không không ý nên vào ngày 07/10/2020 bà đã khởi kiện tại Tòa án thì ngày 30/10/2020 bà và ông V cùng thống nhất lập biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà đường N như sau: Ông V đồng ý bán nhà cho bà với giá là 14.350.000.000 đồng, bà có trách nhiệm trả đầy đủ tiền cho ông V và liên lạc với Ngân hàng nơi thế chấp tài sản để thực hiện việc giải chấp tài sản; Đồng thời trong trường hợp ông V bán được nhà cho người khác thì ông V sẽ thanh toán lại cho bà số tiền đã nhận cọc là 1.500.000.000 đồng. Từ khi lập biên bản bà đã nhiều lần liên lạc với ông V để ra ngân hàng giải chấp tài sản trả tiền và chuyển nhượng nhà cho bà nhưng ông V cứ hẹn. Đến ngày 23/11/2020 bà đã tiếp tục khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông V trả lại tiền cọc cho bà, nhưng khi hòa giải tại Tòa án ông V vẫn hứa sẽ thực hiện mua bán căn nhà với bà nhưng sau đó bà biết được ông V đã bán căn nhà cho người khác. Nay bà yêu cầu ông V phải trả cho bà số tiền 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc như biên bản thỏa thuận ngày 30/10/2020 đã giao kết.

Thanh toán một lần ngay sau khi quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ông Dương Quốc V trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà C về hợp đồng đặt cọc mua căn nhà đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh như bà C trình bày, thống nhất có làm biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà vào ngày 30/10/2020, ông cũng đồng ý trả tiền cho bà C nhưng ông hiện tại đang khó khăn nên xin bà C chỉ trả số tiền 500.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Dương Quốc V có ông Đặng Công Q trình bày: Hiện tại căn nhà và đất tại đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh ông V đã bán lại cho người khác, ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Không đồng ý trả lại 500.000.000 đồng như lời trình bày trước đây.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông V phải trả cho bà số tiền 1.500.000.000 đồng.

Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc, thừa nhận có ký biên bản thỏa thuận, đồng ý trả tiền 1.500.000 đồng tiền cọc nhưng hiện tại không có khả năng để trả tiền cho bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật

trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định của tại các điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, buộc ông Dương Quốc V phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị C số tiền đã đặt cọc mua nhà theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/6/2020 là 1.500.000.000 đồng

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

- *Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:* Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hiện bị đơn có hộ khẩu thường trú và thực tế cư trú tại đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Xét bị đơn có nơi cư trú tại quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ 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 Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tư cách tố tụng: Theo hợp đồng đặt cọc thì bị đơn là ông Dương Quốc V có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà tại địa chỉ đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên được xác định là bị đơn.

[2]. Về nội dung: Trong suốt quá trình từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn thực hiện đúng và đầy đủ theo triệu tập của Tòa án.

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

Nguyên đơn bà C khởi kiện yêu cầu ông Dương Quốc V phải hoàn trả lại cho bà C số tiền đã đặt cọc mua nhà là 1.500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do 02 bên ký kết ngày 29/6/2020.

Đối với yêu cầu của bà C Hội đồng xét xử thấy rằng từ khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đều thừa nhận có đặt cọc và có nhận cọc, bà C cho rằng nhà và đất tại đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh do có quy hoạch nên đã yêu cầu ông V trả cọc do ông V không trả cọc nên bà C đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu ông V trả cọc. Tại Tòa án các bên đã thống nhất và đi đến thỏa thuận tại biên bản thỏa thuận ngày 30/10/2020 giữa các bên cùng lập biên bản thỏa thuận lại việc mua bán căn nhà đường N như sau: “Ông V đồng ý bán nhà cho bà C với giá là 14.350.000.000 đồng, bà C có trách nhiệm trả đầy đủ tiền cho ông V và liên lạc với Ngân hàng nơi thế chấp tài sản để thực hiện việc giải chấp tài sản; Đồng thời trong trường hợp ông V bán được nhà cho người khác thì ông V sẽ thanh toán lại cho bà C số tiền đã nhận cọc là 1.500.000.000 đồng”.

Như vậy, tại thời điểm lập biên bản thỏa thuận ngày 30/10/2020 thì các bên đã xác lập một giao dịch mới sau thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2020 các bên thể hiện ông V sẽ giảm giá bán nhà cho bà C và 02 bên tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà, cũng tại biên bản thỏa thuận các bên không định ngày cụ thể để ra công chứng hợp đồng mua bán nhà đất và không hạn chế quyền của ông V về việc được quyền bán nhà cho người khác, cụ thể thỏa thuận như sau: *“Trong trường hợp ông Dương Quốc V bán được căn nhà nói trên cho người khác, ông V sẽ thanh toán lại cho bà C số tiền đã đặt cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu đồng)”*.

Căn cứ Công văn số 2415/CNBTH ngày 09/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cung cấp thông tin nhà đất tại đường N, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thì ông Dương Quốc V chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông (bà) Nguyễn Thạch D – Lê Thị Kim H theo Hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng QSDĐ số 000827 ngày 21/01/2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai quận Bình Thạnh cập nhật biến động ngày 08/02/2021. Tại phiên tòa đại diện bị đơn cũng đồng ý trả tiền nhưng hiện tại không có khả năng trả tiền.

Tại phiên tòa bà C cho rằng bản chính biên bản thỏa thuận lập và ký ngày 30/10/2020 chỉ có một bản bà C là người trực tiếp giữ nhưng đã thất lạc. Hội đồng xét xử thấy rằng từ khi các bên làm việc cũng như tại phiên tòa đều thừa nhận có lập bản thỏa thuận ngày 30/10/2020 nêu trên, nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Do vậy, căn cứ theo biên bản thỏa thuận giữa 02 bên ký ngày 30/10/2020 thì ông V phải hoàn trả lại cho bà C số tiền là 1.500.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

Đối với lời trình bày của ông V cho rằng khi nhận tiền cọc mua nhà từ bà C ông đã lấy tiền đó đi đặt cọc mua nhà khác, sau đó bà C không mua làm ông bị mất cọc đối với lời trình bày này của ông V từ khi thụ lý đến nay ông không có yêu cầu phản tố nào đối với phần thiệt hại này của ông nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những nhận định trên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị C, buộc ông Dương Quốc V phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị C số tiền đã đặt cọc mua nhà theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/6/2020 và tại biên bản thỏa thuận ngày 30/10/2020 là 1.500.000.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định của Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông Dương Quốc V phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị C số tiền đã đặt cọc mua nhà theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/6/2020 là 1.500.000.000 đồng.

Trả 01 lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Dương Quốc V phải chịu tiền án phí là 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng).

Nguyên đơn không phải chịu án phí và cũng không có đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 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;

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Dư Tuyết Lạnh