TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 845/2024/DS-ST
Ngày: 27/9/2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thanh Xuân.

Ông Nguyễn Thành Thông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 906/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4775/2024/QĐST-DS ngày 22/8/2024; Quyết định hoãn phiên toà số 13163/ 2024/QĐ-ST ngày 13/9/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Quốc A, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: 22 đường B, tổ C, khu phố D (Khu E) phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình I – Thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Đình K, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: 42 đường số N, KDC M, phường L, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Qian Q, sinh năm 1973(Vắng mặt);

Địa chỉ: Unit R, No X, Lane U, T, 200021, V, Trung Quốc.

2. Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1971 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: 22 đường B, tổ C, khu phố D (Khu E) phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Ông Đỗ Ngọc Y, sinh năm 1955 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: A30/23 Quốc Lộ A1, xã B1, huyện C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 5/9/2016, Ông A và vợ chồng Ông Nguyễn Đình K và Qian Q ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với hai thửa đất số 226, 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, phường D1, Thành phố E1, tỉnh G1.

Ngay sau khi ký hợp đồng, Ông A đã chuyển vào tài khoản của Ông K với số tiền 01 tỷ đồng (chuyển ngày 5/9/2016).

Việc chuyển tiền cho Ông K được thực hiện tại tài khoản của ông Đỗ Ngọc Y (là người thân của Ông K), hóa đơn chuyển tiền thể hiện: Ông A chuyển cho Ông K 03 lần với tổng số tiền: 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng).

Sau đó, Ông K nói với Ông A là giấy tờ đang thế chấp tại ngân hàng nên phải giải chấp để lấy giấy tờ về mới ký hợp đồng được, theo yêu cầu của Ông K, ngày 14/10/2016 Ông A đã chuyển cho Ông K với số tiền là 2,5 tỷ đồng. Ngày 5/11/2016, Ông A chuyển tiếp 3,5 tỷ đồng để thực hiện việc mua bán lô đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký, nhưng ngày 05/11/2016 là ngày thứ 7 nên việc chuyển tiền gặp nhiều trở ngại, vì vậy Ông K thống nhất với Ông A là ngày 7/11/2016 giao tiếp cho Ông K 3,5 tỷ đồng và ký hợp đồng trước một thửa.

Ngày 7/11/2016, Ông A chuyển vào tài khoản của Ông K với số tiền 3,5 tỷ đồng, sáng ngày 8/11/2016 Ông K yêu cầu hoãn chuyển tiền với lý do ngày 14/11/2016 Ông K phải đặt cọc mua nhà (đây là việc riêng của Ông K không liên quan đến việc giao dịch mua bán 02 lô đất đã ký hợp đồng đặt cọc), Ông A cam kết với K ngày 11/11/2016, Ông A sẽ chuyển tiếp cho K 3 tỷ, số tiền còn lại 1.396.000.000 đồng (đã trừ các chi phí) anh Đỗ Ngọc Y đã cam kết cho mượn để thanh toán cho Ông K. Chiều ngày 8/11/2016, Ông K nhắn tin cho Ông A là không ký hợp đồng, Ông A yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng Ông K đã chuyển tiền vào tài khoản của ông Đỗ Ngọc Y. Ngày 05/9/2016 giao nhận cọc thì thời điểm bắt đầu thực hiện hợp đồng là ngày 06/9/2016, theo thỏa thuận

thời gian thực hiện hợp đồng là 60 ngày thì thời điểm kết thúc là ngày 6/11/2016, nhưng ngày 06/11/2016 là ngày chủ nhật nên không thể chuyển tiền, công chứng hợp đồng được, vì vậy các bên thỏa thuận chuyển tiền và ký hợp đồng vào thứ 2 ngày 07/11/2016 là phù hợp, Ông A đã thực hiện đúng theo thỏa thuận, nhưng Ông K không ký hợp đồng.

Các tin nhắn trao đổi giữa Ông A và Ông K về thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại vi bằng số: 3821/2017/VB-TPL Quận H Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng tài sản đang thế chấp tại ngân hàng, hợp đồng chưa được sự đồng ý của bên nhận thế chấp nên chưa phát sinh hiệu lực, theo Ông K thì ngày 14/10/2016 mới giải chấp, kể từ ngày giải chấp thì hợp đồng phát sinh hiệu lực, nên thời điểm kết thúc hợp đồng là ngày 14/12/2016, tính từ ngày 7/11/2016 thì thời hạn hợp đồng còn 37 ngày và hai bên tiếp tục thỏa thuận để thanh toán số tiền còn lại, ký hợp đồng chuyển nhượng.

Theo yêu cầu của Ông K thì Ông A cam kết thanh toán số tiền còn lại vào các ngày 11/11 và 14/11/2016, như vậy Ông A đã thanh toán: 7.000.000.000đồng/11.396.000.000đồng =61,42%, và cam kết thanh toán số tiền còn lại theo yêu cầu của Ông K, nhưng Ông K chấm dứt thực hiện hợp đồng với lý do Ông A không có khả năng tài chính là không có căn cứ.

Ông A đã nhiều lần yêu cầu Ông K gặp nhau để giải quyết, nhưng đến ngày 12/4/2021 Ông A và Ông K mới gặp nhau theo giấy triệu tập của tòa án, như vậy thể hiện thiếu thiện chí của Ông K trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng.

Do đó, Ông A khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hai thừa đất số 226,227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, phường D1. Trong trường hợp Ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án xem xét công nhận cho Ông A được quyền sử dụng đối với thửa 227, vì Ông A đã thực hiện được 2/3 giá trị của hợp đồng đặt cọc nên Ông A có quyền đòi công nhận quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp Tòa tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đề nghị Tòa xem xét thiệt hại của nguyên đơn theo chênh lệch giá theo thời điểm.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì Ông A không đồng ý.

Bị đơn trình bày:

Ngày 05/09/2016, Ông K và bà Qian Q cùng ký hợp đồng đặt cọc để bán khu đất tại phường D1, Thành phố E1 cho Ông Huỳnh Quốc A với giá là 11 tỷ đồng. Khu đất này bao gồm hai (2) lô đất liền kề số 226, 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, Phường D1, Tp E1, tỉnh G1, theo các Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CA 194182, số CA 194181 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân Thành phố E1 cấp.

Việc ký kết của 2 bên có sự chứng kiến của ông Đỗ Ngọc Y. Hợp đồng đặt cọc do bên mua biên soạn sẵn dựa trên những trao đổi trước đó.

Từ khi đặt cọc (06/09/2016) đến khi Ông K thông báo Ông A đã vi phạm hợp đồng nên việc mua bán kết thúc không thể tiếp tục, và Ông K chuyển trả tiền lại cho Ông A (ngày 8/11/2016), Ông A không trực tiếp chuyển các khoản tiền cho Ông K, mà đều là do ông Đỗ Ngọc Y đại diện nộp tiền mặt vào tài khoản của Ông K. Do đó khi chuyển trả lại tiền cho Ông A thì Ông K đã chuyển khoản vào tài khoản ông Đỗ Ngọc Y để giao trả lại Ông A; Tại thời điểm ký hợp đồng, Ông K và bà Qian Q là vợ chồng. Tuy nhiên đến ngày 26/10/2017 ông và vợ đã có Quyết định ly hôn số 1441/2017/QĐST-HNGĐ do Tòa Gia đình – Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

Hiện lô đất trên chưa bán cho ai.

Theo điều khoản hợp đồng đặt cọc thì Ông A sẽ đặt cọc 01 tỷ đồng khi ký hợp đồng và hai bên sẽ cùng ký hợp đồng mua bán tại văn phòng công chứng vào ngày 5/11/2016 (60 ngày sau ngày đặt cọc).

Ngày 06/09/2016, ông Đỗ Ngọc Y đã đại diện Ông A để nộp khoản tiền mặt 01 tỷ đồng vào tài khoản của Ông K.

Ngày 14/10/2016, ông Đỗ Ngọc Y tiếp tục đại diện Ông A để nộp thêm khoản tiền mặt 2,5 tỷ đồng vào tài khoản ngân hàng của Ông K, dù Ông K không có yêu cầu. Nhận thấy việc chuyển tiền này không ảnh hưởng gì đến việc xúc tiến mua bán nên Ông K vẫn ghi nhận.

Ngày 31/10/2016, Ông K nhắn tin thông báo cho Ông A đã hoàn tất giải chấp với ngân hàng, nhắc Ông A ra công chứng. Ông A xin dời sang ngày thứ hai 07/11/2016 do ngày 05/11/2016 là ngày thứ bảy.

Ngày 1/11/2016, Ông A điện thoại để xin ông thông cảm do chưa có đủ tiền thanh toán, và đề nghị 2 bên ra công chứng để hoàn tất mua bán trước một lô đất, lô còn lại thì "để qua Tết". Nhận thấy đề nghị của Ông A không rõ ràng nên ông vẫn xúc tiến chuẩn bị cho việc mua bán như bình thường, tránh bị rủi ro vi phạm hợp đồng.

Ngày 4/11/2016, ông ra E1 hoàn tất thủ tục xóa chấp và nhờ ông Đỗ Ngọc Y hẹn gặp Ông A tối 4/11/2016 để nói rõ lại đề nghị. Tuy nhiên, do E1 có bão dời chuyến bay đến 22:40 tối nên ông nhờ ông Anh hẹn Ông A lại hôm sau.

Ngày 05/11/2016, (Ngày phải ra công chứng theo điều khoản hợp đồng): với sự sắp xếp của ông Đỗ Ngọc Y, Ông K và Ông A gặp nhau, Ông A lặp lại đề

nghị theo cuộc điện thoại ngày 01/11/2016, không cho biết cụ thể ngày nào có thể hoàn tất ký công chứng cho lần thứ 2 mà chỉ nói là "để qua Tết" và sau đó là "cuối tháng 12". Ông A còn đề nghị thêm là thay vì ký hợp đồng mua bán như thỏa thuận ban đầu thì hai bên sẽ ký hợp đồng ủy quyền cho Ông A (để Ông A có thể sang nhượng cho người khác), sau đó ông có thông báo cho Ông A là không được vì vợ ông đi nước ngoài tối ngày 06/11/2016 (trước đó bà Qian Q đã ký văn bản thỏa thuận để Ông K toàn quyền tiến hành thủ tục mua bán, nếu như theo đề nghị bổ sung thì bà Qian Q sẽ phải ở Việt Nam để ký một văn bản thỏa thuận mới). Ông cho Ông A biết không thể tách việc mua bán ra làm hai vì ông cần tiền để thanh toán cho giao dịch mua bán khác, đồng thời ông cho Ông A xem tin nhắn trao đổi và hợp đồng đặt cọc giữa Ông K với bên bán nhà ở khu I1Quận O.

Ông A đề nghị Ông K tự đi vay ngân hàng, dự trù là 4 tỷ để bù vào phần tiền Ông A không thể thanh toán khi đến thời hạn nhưng ông không đồng ý vì thủ tục vay ngân hàng sẽ kéo dài từ 2-3 tuần.

Sau đó, ngày 06/11/2016, ông liên hệ các nơi để tìm cách vay tiền dự phòng tình huống Ông A không thể thực hiện nghĩa vụ dẫn đến việc mua bán không thành, gây ảnh hưởng đến việc mua nhà ở khu I1 Quận O của ông, có thể ông sẽ bị mất cọc nhưng ông vẫn chờ Ông A thông báo cùng ra công chứng trong ngày thứ hai 07/11/2016.

Thứ hai, ngày 07/11/2016 (2 ngày sau ngày phải ra công chứng theo điều khoản hợp đồng).

Ngày 07/11/2016, Ông A nhắn tin là sẽ chuyển thêm cho Ông K 3,5 tỷ lúc 3 giờ chiều, mà không hẹn giờ ra công chứng, ông trả lời không thể đáp ứng đề nghị của Ông A, đồng thời thông báo sẽ hoàn trả lại số tiền tính đến thời điểm đó là 3,5 tỷ (gồm 1 tỷ đặt cọc và 2,5 tỷ chuyển ngày 14/10/2016). Ông A gọi điện thoại cho biết đã đưa tiền cho ông Đỗ Ngọc Y (khoảng 11 giờ sáng ngày 7/11/2016), nên ông lập tức báo cho ông Đỗ Ngọc Y không thể tiếp tục việc mua bán theo đề nghị của Ông A.

Ngày 08/11/2016, Ông A lại nhắn tin hứa sẽ gửi thêm 3 tỷ đồng vào thứ sáu, ông nhắn tin thông báo Ông A đã vi phạm hợp đồng và ông sẽ chuyển trả tiền lại cho Ông A. Do Ông A được người quen giới thiệu nên Ông K không phạt vi phạm hợp đồng, thậm chí còn hỗ trợ Ông A tiền lãi ngân hàng cho số tiền Ông K đã nhận.

Đến khoảng 16:00 cùng ngày, ông chuyển khoản toàn bộ 7 tỷ (bao gồm 1 tỷ đặt cọc, 2,5 tỷ nhận ngày 14/10/2016 và 3,5 tỷ nhận ngày 07/11/2016) cho ông Đỗ Ngọc Y để nhờ ông chuyển cho Ông A. Ông Đỗ Ngọc Y xác nhận đã nhận

được số tiền trên và báo sẽ giao lại cho Ông A sáng mai. Đồng thời Ông K dặn ông Đỗ Ngọc Y giữ lại 1 tỷ đồng phạt cọc do Ông A vi phạm hợp đồng.

Ngày 09/11/2016, Ông A đã gặp ông Đỗ Ngọc Y và nhận lại toàn bộ số tiền 7 tỷ đồng. Dưới áp lực của Ông A, ông Đỗ Ngọc Y đã không giữ lại 1 tỷ đặt cọc như Ông K đã dặn.

Ngày 11/11/2016, Ông A gửi cho Ông K một lá thư qua Viber với nội dung quy kết Ông K tự ý hủy hợp đồng không đúng sự thật.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý.

Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc Ông A bồi thường cho bị đơn số tiền 1 tỷ đồng do Ông A vi phạm hợp đồng, và tiền lãi ngân hàng cho số tiền đặt cọc 01 tỷ mà bên nguyên đơn đã giữ trong thời qua, tính từ thời điểm bị đơn chuyển tiền đặt cọc cho nguyên đơn trước khi nguyên đơn quy kết ngược là bị đơn vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Qian Q: Toà án đã tiến hành ủy thác tư pháp nhưng không thực hiện được, do không có người nhận tại địa chỉ yêu cầu.

Bà Trần Thị Kim S xin vắng mặt và có bản khai trình bày: Do bận chăm sóc con nhỏ nên Bà S không theo chồng thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2016 giữa chồng Bà S và vợ chồng Ông Nguyễn Đình K và Qian Q về việc chuyển nhượng các thửa đất 226; 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, Phường D1, thành phố E1, tỉnh G1.

Chồng Bà S có mượn tiền gia đình chồng cộng vốn tự có là bảy tỷ đồng giao cho Ông K theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nên số tiền này không phải là tài sản chung của vợ chồng Bà S.

Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá mua bán hai thửa đất là 11.574.000.000 đồng, chồng Bà S đã giao cho Ông K bảy tỷ đồng, số tiền Ông K nhận của chồng Bà S tương đương hai phần ba giá trị hợp đồng, vì vậy vợ chồng Bà S yêu cầu Ông K tiếp tục thực hiện việc mua bán trên cơ sở hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2016.

Người làm chứng ông Đỗ Ngọc Y xin vắng mặt và có bản khai trình bày:

Ông Y có mối quan hệ thân thiết với cả hai gia đình của Ông Huỳnh Quốc A và Nguyễn Đình K. Chính Ông Y là người hướng dẫn Ông K cùng ông đi mua 02 lô đất số 226, 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, phường D1, thành phố E1, tỉnh G1, và cũng chính ông là người môi giới cho hai bên gặp nhau, tự thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng 02 lô đất trên.

Do quan hệ gia đình thân thiết với hai bên, biết nhu cầu bên Ông K cần bán và bên Ông A cần mua nên Ông Y đã đứng ra giới thiệu cho hai bên chuyển nhượng đất, tiền bạc hai bên chi trả và xin tạm ứng thêm đều nhờ Ông Y chuyển giúp vì hai bên chưa biết nhau, sợ rủi ro trong mua bán giao tiền trước với người xa lạ.

Sự việc cụ thể như sau:

Tháng 09/2016, thông qua Ông Y giới thiệu, vợ chồng Ông K và Ông A có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hai lô đất trên. Ngay sau khi ký hợp đồng Ông A đã chuyển tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) cho Ông K. Khoảng đầu tháng 10/2016, Ông K kẹt tiền có nhờ Ông Y nói giúp bên gia đình Ông A mượn thêm 2.500.000.000đ (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) và đã chuyển cho Ông K. Tóm lại do xa lạ hai bên sợ rủi ro nên mọi việc giao dịch bằng tiền đều nhờ Ông Y chuyển giúp và Ông Y đã thực hiện đúng ý mong muốn của họ.

Tiếp theo vào đầu tháng 11/2016, bên Ông A chuyển tiếp cho Ông K số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Tổng cộng tính đến ngày 07/11/2016 Ông A đã chuyển cho Ông K 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng)

Ngày 11/11/2016, bên Ông A cam kết thanh toán tiếp số tiền 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng) cộng số tiền còn lại cho bên Ông K nhưng bên Ông K tự ý chấm dứt hợp đồng.

Sau đó bên Ông K chuyển trả lại số tiền 7.000.000.000đ (Bảy tỷ đồng) vào tài khoản của Ông Y, nhờ Ông Y trả lại cho Ông A và Ông Y đã thực hiện như vậy.

Tại phiên Tòa:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn hoàn toàn không có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng;

Hợp đồng đặt cọc đã thể hiện đầy đủ các quy định về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Về thời hạn, hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Quyền và nghĩa vụ của bên A (Ông K) đã phát sinh ngay khi nhận tiền cọc (06/9/2016), nhưng đến ngày 04/11/2016 bên A mới giải chấp, sau khi giải chấp không thông báo cho bên B (Ông A) biết; Ông A đã hoàn thành nghĩa vụ chuyển tiền cọc, thời điểm để bên B chuẩn bị các điều kiện ký hợp đồng công chứng là thời hạn bắt đầu từ 05/11/2016, thời gian kết thúc việc chuẩn bị là 24h ngày 05/11/2016;

Các nội dung về thoả thuận ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng được thực hiện trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng: thoả thuận chuyển tiền cho bên A giải chấp ngày 14/10/2016; thoả thuận chuyển tiền ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 7/11/2016; thoả thuận cam kết chuyển tiền cho bên A trước ngày 14/11/2016;

Bên A đơn phương chấm dứt hợp đồng, có hành vi tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ;

Thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/11/2016 không thực hiện là do lỗi hoàn toàn của bên A;

Việc bên A trả lại tiền chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng với lý do bên B không đủ khả năng tài chính là không có căn cứ;

Yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất 226, 227 và nếu không được thì buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng trước 01 thửa đất 227 vì nguyên đơn đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình, tính theo giá của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 05/9/2016. Đề nghị áp dụng án lệ 55/2022/AL;

Xác định không có yêu cầu phạt cọc 01 tỷ đồng theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2016 và cũng không có yêu cầu chi phí bồi thường thiệt hại đối với các khoản tiền ủy quyền tham gia tố tụng, công sức, tổn thất tinh thần với tổng số tiền là 347.000.000 đồng theo đơn xác nhận yêu cầu ngày 24/3/2022;

Không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn;

Đối với số tiền thực hiện ủy thác tư pháp: 3.000.000đ theo Biên lai số AA/2019/0092350 ngày 15/12/2020; 200.000đ theo Biên lai số 0019660 ngày 09/01/2020 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và 9.700.000đ theo phiếu thu 621 ngày 15/12/2020 của Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;

Chi phí tố tụng để thẩm định, định giá gồm: Chi phí thẩm định tại chỗ E1 ngày 01/7/2024 là 20.000.000đ, chi phí thẩm định tài sản nộp công ty Thành Đô 22.000.000đ;

Tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ;

Nguyên đơn đề nghị bị đơn phải chịu các chi phí trên.

Bị đơn trình bày:

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bên nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng, bị đơn không vi phạm bất cứ điều khoản nào của hợp đồng, vi bằng do nguyên đơn lập không đúng;

Rút lại yêu cầu buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi cho khoản đặt cọc bị chiếm dụng số tiền là: 2.073.025.668đ;

Buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 01 tỷ đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc;

Đối với chi phí tố tụng: Về ủy thác tư pháp, chi phí thẩm định thì nguyên đơn phải chịu vì nguyên đơn kiện sai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày quan điểm:

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn trả 01 tỷ do vi phạm hợp đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi cho khoản đặt cọc bị chiếm dụng số tiền là : 2.073.025.668đ do bị đơn rút yêu cầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Toà án đã ủy thác tư pháp cho bà Qian Q; bà Trần Thị Kim S có đơn xin xét xử vắng mặt nên Toà án xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Người làm chứng ông Đỗ Ngọc Y đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt; nên việc vắng mặt tại phiên toà không ảnh hưởng đến vụ án, nên Toà án giải quyết vắng mặt ông Anh theo quy định tại Điều 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm hợp đồng:

Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng hai thửa đất số 226, 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, phường D1. Trong trường hợp bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án xem xét công nhận cho Ông A được quyền sử dụng đối với thửa 227, vì Ông A đã thực hiện được 2/3 giá trị của hợp đồng đặt cọc nên Ông A có quyền đòi công nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 05/9/2016 chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với hai thửa đất số 226, 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, phường D1, thành phố E1, tỉnh G1;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH05942/22327 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố E1 cấp cho Ông Nguyễn Đình K đối với thửa đất số 226, tờ bản đồ số 387/2008/TĐ.BĐ tại địa chỉ lô số 226, khu đô thị mới Vĩnh Hoà, phường Vĩnh Hoà, Thành phố E1, loại đất ở đô thị; và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH05943/22327 ngày 30/6/2015 do Ủy ban nhân dân thành phố E1 cấp cho Ông Nguyễn Đình K đối với thửa đất số 227, tờ bản đồ số 387/2008/TĐ.BĐ tại địa chỉ lô số 227, khu đô thị mới Vĩnh Hoà, phường Vĩnh Hoà, Thành phó E1, loại đất ở đô thị;

Căn cứ Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005, giao dịch đặt cọc trên là đúng quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực;

Căn cứ khoản 3 của hợp đồng, số tiền đặt cọc là 1 tỷ đồng cho 02 lô đất trên và đặt cọc trước ngày 08/9/2016. Căn cứ lời thừa nhận của hai bên, ngay sau khi ký hợp đồng ngày 06/9/2016 Ông A đã chuyển khoản cho Ông K số tiền 01 tỷ đồng;

Căn cứ khoản 4 quy định: Chậm nhất 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên A ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên hoặc làm giấy ủy quyền toàn diện tại văn phòng công chứng theo quy định. Bên B có nghĩa vụ thanh toán 100% tổng số tiền chuyển nhượng thực tế, sau khi trừ đi các chi phí, và số tiền thực tế là 11.396.000.000 đồng;

Xét trong quá trình thực hiện: Ông A nhờ ông Đỗ Ngọc Y chuyển tiền cho Ông K vào các ngày 06/9/2016 với số tiền cọc 1.000.000.000 đồng, ngày 14/10/2016 chuyển 2.500.000.000đ, ngày 07/11/2016 chuyển 3.500.000.000đ, tổng cộng ba lần chuyển tiền là 7 tỷ đồng;

Phía nguyên đơn cho rằng có thoả thuận làm thủ tục chuyển nhượng trước một lô;

Xét theo nội dung tin nhắn giữa Ông A và Ông K, (hai bên thừa nhận số điện thoại và nội dung tin nhắn theo vi bằng) thì giao dịch thực hiện theo hợp đồng đặt cọc có thay đổi, nhưng chưa có ý kiến thống nhất cụ thể rõ ràng về phương án thời gian thanh toán tiếp theo để ký kết hợp đồng chuyển nhượng;

Ngoài các tin nhắn trên, hai bên không cung cấp tài liệu nào chứng minh thoả thuận thay đổi thời gian và phương thức thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc;

Ngày 08/11/2016, phía Ông K đã chuyển khoản toàn bộ 07 tỷ đồng qua tài khoản Ông Y và ngày 09/11/2016 ông Anh đã giao lại toàn bộ số tiền trên cho Ông A;

Như vậy, việc hai bên thay đổi điều chỉnh thời gian thanh toán, số tiền thanh toán nhưng chưa có sự thống nhất và không thực hiện theo đúng thoả thuận nội dung đã ký kết;

Phía nguyên đơn cho rằng không đồng ý việc hủy hợp đồng nhưng không có cơ sở xác định lỗi, không thực hiện theo nội dung thoả thuận là lỗi của bên Ông K. Các giao dịch thanh toán đều qua tài khoản trung gian là của ông Đỗ Ngọc Y và hai bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận;

Từ những nhận định trên không có cơ sở để buộc phía Ông K phải thực hiện tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất;

Đối với yêu cầu nguyên đơn cho rằng nếu không thực hiện được việc chuyển nhượng 02 lô đất thì đề nghị Tòa công nhận buộc bị đơn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng 01 lô đất vì nguyên đơn đã thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng đặt cọc;

Theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giá chuyển nhượng 02 lô đất là 11.574.000.000đ;

Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 213/2024/0107.CNNT ngày 29/7/2024, kết quả thẩm định hai thửa đất 226 và 227 tờ bản đồ số 387/2008/TĐ.BĐ, khu 13, khu đô thị mới Vĩnh Hoà, thành phố E1, Tỉnh Khánh Hoà là 24.726.000.000đ;

Căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ chưa có công trình trên đất, hiện trạng đất trống không có công trình xây dựng và cây trồng có giá trị;

Như đã phân tích trên, giao dịch đặt cọc có thỏa thuận nội dung tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất; về thời gian và số tiền thanh toán để thực hiện hợp đồng thì chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (tức là hạn chót là ngày 05/11/2016 để ký hợp đồng chuyển nhượng); nhưng hai bên không thực hiện đúng thời gian quy định; sau đó Ông K đã chuyển trả và Ông A

đã nhận lại toàn bộ số tiền trên; các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, lỗi dẫn đến việc không ký kết hợp đồng là do hai bên; không phải cơ sở xác định nguyên đơn đã thực hiện được 2/3 giá trị hợp đồng đặt cọc;

Đối với yêu cầu buộc bị đơn phạt cọc 01 tỷ đồng theo đơn khởi kiện ngày 8/12/2016, nguyên đơn xác định rút yêu cầu, nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu trên.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 01 tỷ đồng tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng nên mất cọc. Như nhận định trên, việc hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của hai bên;

Khi Ông K nhận tiền cọc của Ông A, đồng thời qua các tin nhắn được hai bên thừa nhận thì Ông K đề nghị chấm dứt hợp đồng và đã chuyển trả lại cho Ông K tổng các khoản tiền đã nhận là 7.000.000.000đ, trong đó có 01 tỷ tiền đặt cọc. Nên không có cơ sở để buộc phía nguyên đơn hoàn trả lại số tiền cọc. Do vậy, hai bên đã hoàn trả cho nhau những gì đã nhận kể cả tiền đặt cọc. Giao dịch dân sự không thực hiện là do lỗi của hai bên, nên nguyên đơn không phải mất cọc 01 tỷ đồng, bị đơn đã hoàn trả xong cho nguyên đơn số tiền trên;

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do khoản đặt cọc 01 tỷ đồng bị chiếm dụng là 2.073.025.668đ. Tại phiên toà bị đơn rút phản tố đối với yêu cầu này nên Hội đồng xét xử đình chỉ;

Từ những nhận định trên không có cơ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 01 tỷ tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng nên mất cọc;

Xét nhận định của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Toà án.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều Điều 12, 24, Điều 25, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí toà án;

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên nguyên đơn được miễn án phí.

Yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí trên yêu cầu không được chấp nhận.

Chi phí ủy thác tư pháp, chi phí định giá, thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí trên theo quy định tại Điều 153, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 35, Điều 37, Điều 147, Điều 153, Điều 157, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 271, 273, Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Luật người cao tuổi;

Căn cứ Luật Thi hành án Dân sự;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Quốc A về việc buộc bị đơn Ông Nguyễn Đình K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 01 thửa đất số 227 tại khu phố D3, khu đô thị mới D1, phường D1, thành phố E1, tỉnh G1.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) do nguyên đơn rút yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Nguyễn Đình K về việc buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường thiệt hại do khoản đặt cọc 01 tỷ đồng bị chiếm dụng là 2.073.025.668đ (Hai tỷ không trăm bảy mươi ba triệu không trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng) do bị đơn rút yêu cầu.

3. Chi phí tố tụng:

Về chi phí ủy thác tư pháp, chi phí thẩm định: nguyên đơn phải nộp, nguyên đơn đã nộp xong.

4. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn được án phí miễn. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp là 21.000.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2012/07343 ngày 23/12/2016 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận O.

Bị đơn phải chịu án phí là 42.000.000đ được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2022/0001827 ngày 11/3/2022 của Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Ông K phải nộp thêm là 21.000.000đ(Hai mươi mốt triệu đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về quyền kháng cáo:

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

Bà Qian Q được quyền kháng cáo trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án quyết định được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận O;
- Các đương sự;
- Lưu hs vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà