

**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: 862/2018/DS-ST

Ngày: 04/7/2018

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trịnh Đắc Phú

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lê Thị Nhung

2/ Ông Nguyễn Tùng

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Phan Thị Thanh Trang - Cán bộ
Toà 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.

Ngày 04 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí
Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 604/2017/TLST-DS ngày 12 tháng
6 năm 2017 giải quyết vụ án “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2317/2018/QĐXXST-DS ngày 23
tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Chang Sang S

Địa chỉ: Phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Đặng Thị Thu Th, sinh
năm 1995 (Giấy ủy quyền lập ngày 17/5/2018) (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Phường Đ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Bùi Anh T

Địa chỉ: phường TTĐ, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Văn Đ, sinh năm 1992
(theo Giấy ủy quyền ngày 09/01/2018)

Địa chỉ: phường BT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Chang Sang S ngày 12 tháng 4 năm 2017 và *các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án*, nguyên đơn ông Chang Sang S có bà Đinh Thị Thu T là người đại diện ủy quyền trình bày:

[1] Ngày 20/02/2017 ông và ông Bùi Anh T có ký kết Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ sau đó sẽ ký Hợp đồng thuê nhà số 38 Đặng Thị Nhu, phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/02/2017 ông đã đặt cọc cho ông Bùi Anh T số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và thời hạn giao nhà được ấn định là ngày 01/4/2017 đến ngày 01/4/2022, thời hạn 05 (năm) năm. Sau khi ông đặt cọc số tiền trên, ông T đã không bàn giao nhà như thỏa thuận mà còn trốn tránh, không liên lạc với ông. Ông đã cố gắng liên lạc với ông T rất nhiều lần nhưng ông T không hợp tác và không có ý định giao nhà hoặc tôn trọng cam kết giữa hai bên. Vì lý do trên, việc kinh doanh của ông gặp trục trặc và ông không có mặt bằng để mở rộng kinh doanh, gây ra cho ông tổn thất lớn. Theo Hợp đồng nếu một trong hai bên không thực hiện hợp đồng như đã cam kết thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc trước đó.

Do đó nguyên đơn yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

- Buộc ông Bùi Anh T phải thanh toán số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc.

- Số tiền bồi thường vì đã không thực hiện hợp đồng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng)

Tổng cộng ông T phải thanh toán cho nguyên đơn là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

[2] Bị đơn – ông Bùi Kim B (Bùi Anh T) có ông Phan Văn Đ đại diện ủy quyền trình bày:

Vào lúc 16 giờ 00 phút ngày 20/02/2017, anh V (bên giới thiệu thuê nhà) thông báo cho tôi đến quán cà phê tại, NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để gặp người thuê nhà số phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại địa chỉ này, tôi và ông V đã gặp ông Chang Sang S, cô thư ký của ông S và một người tên Minh. Ngay lúc đó, tôi và ông S đã ký kết Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ ngày 20/02/2017 và tôi đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông S. Tuy nhiên do chưa thỏa thuận cụ thể về việc sửa chữa nhà để không làm ảnh hưởng đến kết cấu nhà cũng như phương thức thuê nhà nên tôi gọi điện cho ông V để bàn bạc cụ thể

và hẹn gặp tôi tại nhà của ông S. Sau đó, ông đến gặp ông S nhưng không gặp được do ông S tránh mặt, không ra gặp để trao đổi và bàn bạc phương thức sửa chữa nhà.

Đến ngày 27/02/2017 tôi có nhắn tin SMS cho ông V cho số điện thoại của vợ tôi cho ông S liên lạc do điện thoại tôi bị lỗi sim. Tuy nhiên đến 28/02/2017 thì vẫn không có ai bên phía ông S liên lạc để đi công chứng hợp đồng thuê nhà. Sau đó phía bị đơn gọi cho tôi nói nếu tôi không thực hiện đúng hợp đồng thì phải đền gấp đôi số tiền cọc mà ông S đã đặt cọc. Sau đó cô thư ký của ông S có gọi vào số điện thoại vợ tôi yêu cầu đền tiền cọc mà không có thiện chí thực hiện việc ký hợp đồng thuê nhà tại phòng công chứng. Tại thời điểm này, tôi vẫn sẵn sàng cho ông S thuê nhà vì căn nhà trên vẫn để trống nhưng rất tiếc bên phía ông S không có thiện chí ký hợp đồng thuê nhà mà chỉ muốn tôi đền cọc. Theo thông tin tôi tìm hiểu thì biết rằng sau khi ông S ký kết hợp đồng đặt cọc với tôi thì người này đang cân nhắc việc thuê một căn nhà khác trên đường KC, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh nên đã tránh mặt khi tôi đến bàn về phương thức thuê và sửa chữa nhà như tôi đã trình bày và đến ngày 28/02/2017 thì không liên lạc với tôi để ký hợp đồng thuê nhà tại phòng công chứng. Do đó tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng Ông Trần Quang M trình bày:

[3] Ông là nhân viên môi giới bất động sản làm việc tại công ty TNHH TM và Dịch vụ KNM. Ngày 20/02/2017, khi ông S và ông T ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc thì ông cũng có mặt. Ông có thay mặt ông S hẹn đến ngày 28/02/2017 hai bên sẽ tiến hành ký và công chứng hợp đồng thuê nhà. Khi thực hiện giao dịch này, ông có hợp tác với một đối tác môi giới chịu trách nhiệm liên lạc với ông T là ông V. Đến ngày ký hợp đồng, ông M nhờ ông V liên hệ với ông T để làm hợp đồng dựa trên các điều kiện đã thống nhất thì ông V nói ông S và ông M đợi ông T ở căn nhà phường NTB, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh để hoàn tất thủ tục như thỏa thuận nhưng không thấy ông T đến. Đến ngày 01/3/2017, ông T cũng không đến địa chỉ tại căn nhà hai bên thỏa thuận cho thuê tại phường NTB, Quận M để bàn giao như thỏa thuận trong hợp đồng.

[4]. Tại phiên tòa hôm nay.

Đại diện Nguyên đơn yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền cọc là 50.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng cho ông Chang Sang S làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện bị đơn không đồng ý bồi thường số tiền như nguyên đơn đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng đủ thủ tục tố tụng được qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 50.000.000 đồng số tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền bồi thường vì đã không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tra tài liệu, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ và tranh chấp thẩm quyền; Nguyên đơn là ông Chang Sang S có yếu tố là người nước ngoài. Vì vậy, theo khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1; khoản 2 Điều 37 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Ngày 20/02/2017 ông Chang Sang S và ông Bùi Anh T có ký kết Hợp đồng đặt cọc giữ chỗ sau đó sẽ ký Hợp đồng thuê nhà phường NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 28/02/2017 ông đã đặt cọc cho ông Bùi Anh T số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và thời hạn giao nhà được ấn định là ngày 01/4/2017 đến ngày 01/4/2022, thời hạn 05 (năm) năm. Sau khi ông đặt cọc số tiền trên, ông T đã không bàn giao nhà như thỏa thuận mà còn trốn tránh, không liên lạc với ông. Ông đã cố gắng liên lạc với ông T rất nhiều lần nhưng ông T không hợp tác và không có ý định giao nhà hoặc tôn trọng cam kết giữa hai bên. Theo Hợp đồng nếu một trong hai bên không thực hiện hợp đồng như đã cam kết thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc trước đó. Hợp đồng nêu trên chưa được công chứng chứng thực.

[3] Hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào ngày 20/2/2017 đã quy định rõ về ngày hai bên gặp nhau để ký và công chứng hợp đồng là ngày 28/2/2017. Hợp đồng có chữ ký và xác nhận của ông S và ông T. Trong hợp đồng này không quy định về địa điểm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng tuy nhiên căn cứ Khoản 2 Điều 277 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015 quy định về địa điểm thực hiện nghĩa vụ:

“Trường hợp không có thỏa thuận thì địa điểm thực hiện nghĩa vụ được xác định như sau a) nơi có bất động sản, nếu đối tượng của nghĩa vụ là bất động sản “việc mà ông T trình bày đến ngày 27/02/2017, ngày 28/2/2017, ông S không liên lạc qua số điện thoại mà ông đã thông báo, ông không biết ngày và địa điểm đến thực hiện việc ký và công chứng hợp đồng thuê nhà là không có cơ sở pháp lý.

[4] Xét thấy tại lời khai của ông M đến ngày ký hợp đồng, ông M nhờ ông V liên hệ với ông T để làm hợp đồng dựa trên các điều kiện đã thống nhất thì ông V nói ông S và ông Minh đợi ông T ở căn nhà Quận M, TP HCM đề hoàn tất thủ tục như thỏa thuận nhưng không thấy ông T đến. Đến ngày 01/3/2017, ông T cũng không đến địa chỉ tại căn nhà hai bên thỏa thuận tại phường NTB, Quận M để bàn giao như thỏa thuận trong hợp đồng. Trong Hợp đồng này ông T là người vi phạm.

[5] Tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của bị đơn thừa nhận căn nhà mang phường NTB, Quận M không phải là chủ quyền của ông Trần Anh T, và đại diện ủy quyền của nguyên đơn cũng không biết ông Trần Anh T không phải là chủ sở hữu nhà, do đó hợp đồng đặt cọc giữ chỗ này đã vô hiệu từ thời điểm ký kết ban đầu.

Mặt khác trong hợp đồng đặt cọc giữ chỗ mà hai bên đã ký. Tại Điều 4 có quy định nếu bên B không tiếp tục thuê thì sẽ mất tiền cọc này ngược lại nếu bên A thay đổi quyết định cho thì phải đền gấp đôi số tiền cọc.

[6] Về lỗi của các bên, bên nào có lỗi làm cho không giao kết được hợp đồng thì bên đó phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận, nếu cả hai bên đều có lỗi hoặc trong trường hợp bất khả kháng làm cho không giao kết được trong hợp đồng, thì không áp dụng phạt cọc, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận trái pháp luật. Trong vụ án bên nguyên đơn biết rõ mình không phải là chủ sở hữu căn nhà, nhưng vẫn nhận cọc và không thực hiện công chứng và giao nhà đúng thời hạn. Do đó nguyên đơn là người có lỗi, nên phải chịu phạt cọc theo hợp đồng. Vì vậy trước yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ.

[7] Với những lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Buộc ông Bùi Anh T phải trả cho ông Chang Sang S số tiền cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng vì không thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Bùi Anh T phải chịu án phí 5.000.000 đồng theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Chang Sang S.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Khoản 2 Điều 37; điểm a Khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 228; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 156; Điều 277 Điều 328; Khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Pháp lệnh án phí và lệ phí năm 2009; Căn cứ 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;

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữ chỗ lập ngày 20/2/2017 giữa nguyên đơn Chang Sang S và bị đơn ông Bùi Anh T vô hiệu về việc thuê căn phòng NTB, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Buộc ông Bùi Anh T phải hoàn trả số tiền cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền bồi thường hợp đồng cho ông Chang Sang S làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp ông Bùi Anh T chậm thi hành khoản tiền trên thì ông T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ Luật dân sự năm 2015 cụ thể : lãi suất phát sinh do chậm trả được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này ; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Anh T phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Hoàn cho ông Chang Sang S số tiền tạm ứng án phí là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng), đã nộp theo biên lai số 0034269 ngày 24/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- TAND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

Trịnh Đắc Phú

\