

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 67/2019/KDTM-ST

Ngày 30/10/2019

V/v tranh chấp Đòi tiền cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Minh Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tiêu Thị Kim Liên

2. Bà Lê Thị Thanh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành Luân, là Thư ký Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30/10/2019, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 03/2019/TLST-KDTM ngày 08/01/2019 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 240/2019/QĐXXST-KDTM ngày 09 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2019/QĐST-KDTM ngày 02 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Công ty C; Trụ sở: 778K/17 Đường N, Phường G, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 778K/17 đường N, Phường 4, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 08/2/2019)

2. *Bị đơn:* Công ty Đ; Trụ sở: Số 13-15 đường Đường H, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông X, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 248 đường A, Phường B, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2018 và trong quá trình xét xử, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà H trình bày:

Công ty C (sau đây gọi tắt là Công ty C) có ký hợp đồng nguyên tắc số: 72/HĐ-17 với Công ty Đ (sau đây gọi tắt là công ty Địa ốc 6) về việc mua tài sản trên đất thuê của Nhà nước tại địa chỉ số 01 đường Đường H, Phường 4, quận G, Tp. Hồ Chí Minh. Căn nhà 01 trệt, 03 lầu, diện tích xây dựng: 4,5m x 25,2m do Công ty Đ được xây trên khuôn viên đất có diện tích 357,7 m², khi mua nguyên đơn cũng biết là nhà xây trên đất thuê 50 năm của Nhà nước. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 6,5 tỷ, thanh toán làm 3 đợt.

Theo hợp đồng Công ty Đ có trách nhiệm giao nhà cho Công ty C trong 03 tháng sau khi nhận tiền cọc số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; cập nhật tài sản trên đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời gian trên Công ty CP Địa ốc 6:

- Chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng tài sản cho Công ty C.
- Thực hiện thủ tục theo quy định để Công ty C tiếp tục ký Hợp đồng thuê đất với Nhà nước.
- Bên bán cam kết nhà không trong tình trạng tranh chấp, thực hiện việc chuyển nhượng theo điều lệ và Pháp luật.

Ngày 27/9/2019, Công ty C đã chuyển khoản cho Công ty Đ số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền đặt cọc theo thỏa thuận. Tuy nhiên cho đến nay đã 15 tháng (quá 12 tháng theo hợp đồng), Công ty Đ vẫn không thực hiện giao mặt bằng như thỏa thuận. Công ty C đã 03 lần gửi các văn bản: số 01/BTN-2018 ngày 30/3/2018, số 02/2018/BTN-2018 ngày 31/5/2019 và số 03/VB-2018 ngày 10/11/2018 để đề nghị thanh lý hợp đồng, trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại cho Công ty C. Tuy nhiên đến nay Công ty Đ vẫn không trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc như cam kết.

Do Công ty Đ đã vi phạm các thỏa thuận của hợp đồng, không thực hiện cam kết, không có thiện chí giải quyết tranh chấp hợp đồng. Nên nay Công ty C đề nghị Tòa án buộc Công ty Đ trả lại cho Công ty C số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng tiền cọc và bồi thường 1 khoản tiền bằng số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngày 05/9/2019 nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường tiền cọc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Ông X đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày: Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng căn nhà 01 trệt, 03 lầu, diện tích xây dựng: 4,5m x 25,2m do Công ty Đ xây trên khuôn viên đất có diện tích 357,7 m² như nguyên đơn đã trình bày, tuy nhiên hai bên không thể tiếp tục thực hiện việc mua bán vì

những người đang thuê trên căn nhà mà công ty bán cho C không chịu bàn giao mặt bằng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Huy không có ý kiến đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G phát biểu ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc số 72/HĐ-17 ngày 25/9/2017, giấy nộp tiền ngày 27/9/2017, giấy đề nghị điều chỉnh lệnh chuyển tiền ngày 28/9/2017 xác định Công ty C đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng tài sản là căn nhà 01 trệt 03 lầu, kết cấu bê tông cốt thép với diện tích trệt 4,5m x 25,2m, lầu 5,5m x 26,4m do Công ty Đ xây dựng hợp pháp trên khuôn viên đất có diện tích 357,7m² thuê của nhà nước có thời hạn. Các bên thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng Địa ốc 6 sẽ bàn giao nhà cho C và thực hiện các thủ tục sang nhượng tài sản. Tuy nhiên hết thời hạn 03 tháng, Công ty Đ không bàn giao nhà và cũng không thực hiện các điều khoản đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng ký kết giữa đôi bên. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn đòi lại 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc bị đơn phải bồi thường một khoản bằng tiền cọc. Xét thấy việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật nên đề nghị HĐXX đình chỉ đối với yêu cầu này.

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.
- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 40, Điều 244 Bộ luật TTDS năm 2015,
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Đề nghị HĐXX tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng là số tiền đặt cọc mua bán nhà tại số 01 đường Đường H, Phường 4, quận G mà bị đơn đã nhận.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bị đơn phải bồi thường một khoản bằng tiền cọc cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Quan hệ giải quyết trong vụ án giữa Công ty C với Công ty Đ là tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, các đương sự có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận, bị đơn có trụ sở tại quận G. Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G.

2. Về thủ tục tố tụng:

Do nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường tiền cọc nên Tòa án không đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn Công ty Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt công ty Địa ốc 6.

3. Về nội dung:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Công ty Đ phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền đặt cọc để mua căn nhà 01 trệt, 03 lầu, diện tích xây dựng: 4,5 m x 25,2 m do Công ty Đ xây hợp pháp trên khuôn viên đất có diện tích 357,7 m², thuê 50 năm của Nhà nước (đóng tiền thuê đất hàng năm) và hạng mục nhà cấp 4 hiện hữu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng thuê đất số 79172/HĐ-TNMT-QLSĐĐ ngày 03/11/2004 thì Công ty Đ thuê Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phân diện tích đất 357,7 m² thời hạn 50 năm. Tại khoản 4 Điều 2 hợp đồng thuê đất thể hiện: “Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai”. Tại Điều 4 hợp đồng quy định: “... không được chuyển giao quyền sử dụng đất cho bên thứ ba”. Như vậy thỏa thuận mua bán căn nhà và giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu từ thời điểm 2 bên ký. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: “ Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”, như vậy cần buộc Công ty Đ phải hoàn trả cho Công ty C số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/9/2019 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút yêu cầu buộc bị đơn bồi thường của nguyên đơn đối với số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng Hội đồng xét xử nhận thấy việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

4. Về án phí:

Căn cứ quy định của Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 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.

Công ty Đ phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng. Do đó Công ty Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại là 42.000.000 đồng.

Yêu cầu của Công ty C được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Hoàn trả lại tiền tạm nộp án phí cho nguyên đơn là 36.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0001908 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 412, 414 và 474 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc số 72/HĐ-17 ngày 25/9/2017 giữa Công ty Đ và Công ty C vô hiệu.

2. Buộc Công ty Đ trả cho Công ty C số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty C cho đến khi thi hành án xong, Công ty Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

3. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Đ phải chịu án phí kinh doanh thương mại là 42.000.000 đồng. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả lại tiền tạm nộp án phí cho Công ty C đã nộp là 36.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0001908 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

4. Về quyền kháng cáo:

Công ty C được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Đ được quyền kháng cáo trong thời 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.

Trường hợp bản án này 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, 7a, 7b 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:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân quận G;
- Chi cục THADS quận G;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Loan