

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
QUẬN C
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 55/2023/DS-ST
Ngày: 08/5/2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt
cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN C

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Bùi Thanh Trí
- Ông Nguyễn Thanh Tùng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hạnh Nhung- Thư ký Tòa án nhân dân quận C, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận C tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Nhu- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại Tòa án nhân dân quận C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 07/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023; về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 186/2023/QĐXX-ST ngày 21/4/2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Hồ Quang Q**; sinh năm: 1990. Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy L; sinh năm: 1989; ông Nguyễn Văn C; sinh năm: 1989. Địa chỉ: Căn 329A đường L, phường K, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 16/11/2022). Có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Lê Đặng H**; sinh năm: 1989. Địa chỉ: 310 khu vực B, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ **Văn phòng Công chứng L**. Địa chỉ: 03 đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ **Ngân hàng Thương mại Cổ phần A**. Trụ sở: 442 đường K, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện ủy quyền: ông Trần Thanh T- Nhân viên xử lý nợ. Địa chỉ: Ngân hàng TMCP A- Chi nhánh Cần Thơ- Số 41-41B-

41C đường B, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (văn bản ủy quyền ngày 02/02/2023). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21/10/2022 của nguyên đơn là ông Hồ Quang Q và quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/3/2022, ông Hồ Quang Q và ông Lê Đăng H có ký hợp đồng đặt cọc số tiền **400.000.000đ** (Bốn trăm triệu đồng) để đảm bảo việc ông Lê Đăng H sẽ ký hợp đồng mua bán nhà với ông Hồ Quang Q đối với căn nhà và đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04322 ngày 28/01/2022 do ông Lê Đăng H đứng tên, tọa lạc tại đường Mạc Thiên Tích, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số: 433; tờ bản đồ số 30; diện tích: 122,0m² (ODT); trên phần đất có căn nhà diện tích sử dụng 115m², diện tích xây dựng: 82,1m² với giá **6.400.000.000đ** (Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng). Tài sản này của ông H đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận: ông Q đặt cọc cho ông H số tiền cọc **400.000.000đ** vào ngày 14/3/2022 và ông H phải giải chấp tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/3/2022 và ông Q phải thanh toán số tiền **6.000.000.000đ** còn lại cho ông H khi ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

Ngày 14/3/2022, ông Q đã giao số tiền đặt cọc **400.000.000đ** cho ông H tại Văn phòng công chứng L, ông H có ký biên nhận tiền cọc cho ông Q.

Tuy nhiên, quá hạn thỏa thuận nhưng ông H vẫn không trả nợ ngân hàng để giải chấp tài sản thế chấp, ký hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q theo thỏa thuận. Ông Q đã nhiều lần liên hệ nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Do đó, nay ông Q khởi kiện yêu cầu:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Quang Q với ông Lê Đăng H ngày 14/3/2022, số Công chứng 1637, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L là vô hiệu.

Yêu cầu ông Lê Đăng H phải trả lại cho ông Hồ Quang Q số tiền cọc **400.000.000đ**, tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 22/3/2022 đến ngày 22/10/2022 với lãi suất 0,83%/tháng x 08 tháng = **26.560.000đ**; tổng cộng: **426.560.000đ** và tiền lãi chậm trả tiếp theo đến khi xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Lê Đăng H vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đại diện Ngân hàng Thương mại Cổ phần A cho rằng:

Nhà và đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04322 ngày 28/01/2022 do ông Lê Đăng H đứng tên, tọa lạc tại đường Mạc Thiên Tích, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số: 433; tờ bản đồ số 30; diện tích: 122,0m² (ODT) là tài sản thế chấp, đảm bảo tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A theo Hợp đồng thế chấp số XUK.BĐCN.192.210122 ngày 28/01/2022 giữa ông Lê Đăng H với Ngân hàng Thương mại Cổ phần A để đảm bảo cho khoản vay Hợp đồng tín dụng ngày 21/01/2022 của ông H với Ngân hàng. Việc ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất là tài sản đang thế chấp thì ngân hàng không biết và không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp. Nay ông Q yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và lãi chậm trả thì ngân hàng không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng L cho rằng:

Việc công chứng Hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Quang Q với ông Lê Đăng H ngày 14/3/2022, số Công chứng 1637, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Hồ Quang Q và ông Lê Đăng H đã được thực hiện đầy đủ thủ tục và đúng quy định pháp luật tại thời điểm công chứng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Sau khi thực hiện đầy đủ các thủ tục cần thiết, Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Quang Q với ông Lê Đăng H ngày 14/3/2022, yêu cầu ông H trả lại tiền cọc đã nhận **400.000.000đ** và tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất 0,83%/tháng, kể từ ngày 24/3/2022 đến khi xét xử. Còn bị đơn là ông Lê Đăng H vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

- **Về việc tuân theo pháp luật tố tụng** của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là phù hợp quy định pháp luật.

- **Về việc giải quyết vụ án:** Do bị đơn là ông H đã nhận tiền cọc của nguyên đơn nhưng không thực hiện giải chấp tài sản thế chấp tại ngân hàng để ký hợp đồng mua bán nhà và đất cho nguyên đơn theo như thỏa thuận nên lỗi thuộc về ông H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận **400.000.000đ** và tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét mối quan hệ pháp luật*: đây là vụ kiện tranh chấp dân sự về "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022, số Công chứng 1637, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L; yêu cầu ông Lê Đăng H phải trả lại cho ông Hồ Quang Q tiền cọc 400.000.000đ, tiền lãi chậm trả từ ngày 24/3/2022 đến khi xét xử với mức lãi suất 0,83%/tháng; Hội đồng xét xử xét thấy*:

[2.1] Nguyên đơn có cung cấp được Hợp đồng đặt cọc giữa ông Hồ Quang Q với ông Lê Đăng H ngày 14/3/2022, hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng L (bút lục 63, 64) và Biên nhận tiền cọc ngày 14/3/2022 (bút lục 58) nên có cơ sở để Hội đồng xét xử xác định: ngày 14/3/2022 ông Lê Đăng H có nhận số tiền đặt cọc **400.000.000đ** của ông Hồ Quang Q là sự thật. Mục đích của việc đặt cọc là nhằm đảm bảo việc ông H sẽ tiến hành thực hiện thủ tục thanh toán nợ ngân hàng, giải chấp tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A để ký kết hợp đồng mua bán nhà và đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04322 ngày 28/01/2022 do ông Lê Đăng H đứng tên, tọa lạc tại đường Mạc Thiên Tích, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số: 433; tờ bản đồ số 30; diện tích: 122,0m² (ODT); trên phần đất có căn nhà diện tích sử dụng 115m², diện tích xây dựng: 82,1m² với giá **6.400.000.000đ** (Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng), cho ông Q. Tiền đặt cọc sẽ được trả lại cho bên bán hoặc trừ vào tiền thanh toán của hợp đồng mua bán nhà.

[2.2] Xét thấy, do hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán nhà giữa các bên. Do ông H đã nhận tiền cọc nhưng không trả nợ ngân hàng, giải chấp tài sản thế chấp tại ngân hàng, dẫn đến việc các bên không thể ký hợp đồng mua bán nhà với nhau như đã thỏa thuận nên ông H đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về ông H vì vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc đã nhận **400.000.000đ** là có cơ sở nên được chấp nhận.

[2.3] *Về bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc*:

Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận khác về phạt cọc nên lẽ ra bên nhận cọc có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết, không được thực hiện thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự; tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu ông H trả lại tiền cọc đã nhận và lãi chậm trả từ ngày 24/3/2022 đến khi xét xử theo mức lãi suất 0,83%/tháng là không vượt quá giá trị tài sản đặt cọc đã nhận; thấy rằng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và không trái pháp luật nên chấp nhận.

Như vậy, tiền lãi ông H phải trả cho ông Q từ ngày 24/3/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/5/2023: $400.000.000đ \times 13,5 \text{ tháng} \times 0,83\%/tháng = 44.820.000đ$;

Tổng cộng, ông H số tiền ông H phải trả cho ông Q: tiền cọc đã nhận 400.000.000đ + tiền lãi 44.820.000đ = **444.820.000đ**.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Theo quy định tại 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 và lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí: **21.792.800đ**.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.
- 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Hồ Quang Q.

1.1 Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022, giữa ông Hồ Quang Q với ông Lê Đăng H, số Công chứng 1637, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng L; về việc đảm bảo việc giao kết hợp đồng mua bán nhà và đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04322 ngày 28/01/2022 do ông Lê Đăng H đứng tên, tọa lạc tại đường Mạc Thiên Tích, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thuộc thửa đất số: 433; tờ bản đồ số 30; diện tích: 122,0m² (ODT); trên phần đất có căn nhà diện tích sử dụng 115m², diện tích xây dựng: 82,1m² giữa ông Lê Đăng H với ông Hồ Quang Q.

1.2. Buộc ông Lê Đăng H phải trả cho ông Hồ Quang Q số tiền **444.820.000đ** (Bốn trăm bốn mươi bốn triệu tám trăm hai mươi ngàn đồng) (Trong đó: trả lại tiền cọc đã nhận **400.000.000đ** và bồi thường số tiền **44.820.000đ**).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thanh toán tất nợ, ông Lê Đăng H còn phải chịu tiền lãi chậm trả, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả trong giai đoạn thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí tranh chấp dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Đặng H phải chịu **21.792.800đ** (Hai mươi một triệu bảy trăm chín mươi hai ngàn tám trăm đồng) tiền án phí.

Ông Hồ Quang Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp **10.534.000đ** theo biên lai số 0008849 ngày 03/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết; các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Về quyền yêu cầu thi hành án dân sự:

Trường hợp Bản án, Quyết định 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 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;
- VKSND Q. C;
- Chi cục T.H.A Q. C;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ tại Tòa án.

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

Nguyễn Thị Thùy Trang

