

Bản án số: 38/2018/DS-ST
Ngày: 22 – 5 – 2018
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về
đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Thi.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngũ Minh Luận;
2. Bà Dương Thị Bạ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Cảnh Khang, là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Thuận An tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Xuân Tình – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 322/2017/TLST-DS ngày 11-10-2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2018/QĐXX-ST ngày 03-4-2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1986; trú tại: Số 398/10 đường N, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trịnh H, sinh năm 1990; địa chỉ: 119/2/47 đường H, khu phố 07, phường H, thành phố T, tỉnh B, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24-4-2018). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; trụ sở: Tòa nhà U, số 9 N, phường C, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 1983; trú tại: 49/3 tổ 12, khu phố 2, đường T, phường T, Quận M, Thành phố H, là đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 18-10-2017). Vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Bất động sản C; trụ sở: Số 193, đường G, khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Vũ Thị Lan A, sinh năm 1978 – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên, là đại diện theo pháp luật. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ *Trong đơn khởi kiện ngày 07 tháng 7 năm 2017, bản tự khai, quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02-6-2016, ông Nguyễn Văn T đặt cọc mua 02 lô đất mã số LK-03-07 và LK-03-08 trong khu đô thị thương mại dịch vụ The S – Bình Dương tọa lạc tại phường 1, thị xã T với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) và Công ty TNHH Bất động sản C (viết tắt là Công ty C) là công ty môi giới của Công ty Đ. Tổng số tiền ông T đặt cọc mua 02 lô đất là 100.000.000đồng (50.000.000đồng/1 lô), ông T giao tiền cọc cho Công ty C, Công ty C đã giao lại cho Công ty Đ nên Công ty Đ ký biên nhận (thay hợp đồng đặt cọc) với ông T. Sau đó, ông T và Công ty Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng đối với lô đất mã số LK-03-08.

Theo biên nhận (thay hợp đồng đặt cọc) số 005/2016/06/BN-VLCP ngày 02-6-2016, ông T đã đặt cọc để chuyển nhượng 110m² đất thuộc thửa số 1855, tờ bản đồ 19 (A4) (mã lô là LK-03-07) với số tiền là 50.000.000đồng. Theo thỏa thuận thì đến hết ngày 14-7-2016 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến nay Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng. Qua tìm hiểu thì lô đất này Công ty Đ đã chuyển nhượng cho người khác và Công ty Đ đã giao số tiền cọc của ông T cho Công ty C nhưng Công ty C cũng không giao trả cho ông T.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02-6-2016 mà ông T và Công ty Đ đã ký kết, Công ty Đ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đồng và 50.000.000đồng tiền phạt cọc theo thỏa thuận.

Chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp:

Bản sao Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu ông T; bản photo biên nhận số: 005/2016/06/BN-VLCP ngày 02-6-2016, phụ lục hợp đồng số: 02/2016/08/PL ngày 30-8-2016, phiếu thu số: OR0616/008 ngày 02-6-2016, Quyết định về việc bổ nhiệm giám đốc Công ty ngày 26-7-2016, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, bản cam kết ngày 23-9-2016.

+ *Theo bản tự khai, quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ngày 24-8-2016 Công ty Đ có ký hợp đồng môi giới bất động sản số: 002/2016/08-VLCP với Công ty C. Theo thỏa thuận thì Công ty C sẽ quản cáo, tiếp thị và chào bán sản phẩm bất động sản tại khu đô thị thương mại dịch vụ The S – Bình Dương của Công ty Đ.

Ngày 26-8-2016, diễn ra cuộc họp giữa hai Công ty, nội dung xúc tiến khách hàng đã đặt cọc ký hợp đồng và triển khai bán hàng, theo biên bản họp phía bên Công ty C khẳng định trả tiền nhận cọc cho 09 khách hàng, đề nghị Công ty Đ hoàn trả tiền đặt cọc cho Công ty C, trong đó có lô đất LK03-07 do ông Nguyễn Văn T đặt cọc.

Ngày 30-8-2016, Công ty Đ và Công ty C có ký phụ lục hợp đồng số 02/2016/08/PL để thực hiện phương án giải quyết từng trường hợp của khách hàng. Theo Điều 2 của phụ lục hợp đồng, Công ty C đề nghị gia hạn đến ngày 15-10-2016 để bán các lô đất khách hàng cũ đặt cọc, số tiền khách hàng mới đặt cọc sẽ được cản trừ nếu Công ty C bàn giao lại phiếu thu và biên nhận cọc (bản gốc) kèm cam kết đã hoàn trả tiền đặt cọc cho khách hàng.

Ngày 23-9-2016 Công ty C hoàn trả phiếu thu liên 2 số OR0619/008 và biên nhận số 005/2016/BN-VLCP kèm bản cam kết đã hoàn tiền cho khách hàng Nguyễn Văn T, đồng thời cung cấp thông tin của khách hàng mới. Sau đó, Công ty Đ ký lại biên nhận cọc, phiếu thu và tiến hành ký hết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với khách hàng mới là Hồ Quốc T.

Ngày 30-11-2016, Công ty Đ và Công ty C lập biên bản về việc thanh lý hợp đồng môi giới 002/2016/08-VLCP, đính kèm bản thanh lý hợp đồng là danh sách chi tiết phương án giải quyết cho 53 khách hàng đã đặt cọc. Công ty Đ đã hoàn trả tiền ký quỹ và thanh toán đầy đủ tiền phí môi giới cho Công ty C.

Như vậy, Công ty Đ nhận tiền đặt cọc từ Công ty C và đã hoàn trả tiền đặt cọc theo đề nghị của Công ty C, do đó đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì Công ty C phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T.

Chứng cứ bị đơn cung cấp:

Bản chính giấy ủy quyền; bản sao hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản số: 002/2016/08-VLCP ngày 24-8-2016; bản photo biên bản bàn giao; bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đ; bản photo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Bất động sản C, Quyết định về việc bổ nhiệm giám đốc công ty ngày 26-7-2016, Giấy chứng minh nhân dân ông Bùi Đức Ân; bản sao phụ lục hợp đồng số 02/2016/2016/PL ngày 30-8-2016, bản cam kết ngày 23-9-2016, phiếu thu ngày 02-6-2016, biên nhận số: 005/2016/06/BN-VLCP ngày 02-6-2016, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30-11-2016, danh sách khách hàng theo phụ lục 2 HĐ số 02/2016/2016/PL-Công ty TNHH Bất động sản C; bản photo tường trình của ông Nguyễn Văn T.

+ Theo bản tự khai, quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Công ty C có ký hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản với Công ty Đ theo hợp đồng thì Công ty C làm trung gian bán đất cho Công ty Đ.

Vào khoảng tháng 5 năm 2016 ông Nguyễn Văn T có ký 02 hợp đồng đặt cọc, trong đó:

01 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất (Lô LK-03-07 và LK-03-08) trực tiếp với Công ty Đ. Ông T đặt cọc 50.000.000 đồng/1lô x 2 = 100.000.000đồng. Ông T trực tiếp đặt cọc cho Công ty C, Công ty C chuyển số tiền này cho Công ty Đ.

01 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng 01 thửa đất (Lô LK-02-09) trực tiếp với Công ty C. Ông T đã đặt cọc đủ 50.000.000 đồng/lô cho Công ty C.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, sau thời gian 01 tháng ông T không có tiền đóng tiền sẽ bị mất tiền cọc và lô đất này sẽ được chuyển nhượng cho người khác. Tuy nhiên ông T không thanh toán đợt 1 sau 01 tháng để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất nói trên. Sau đó, ông T đã thanh toán đợt 01 để nhận chuyển nhượng lô đất LK-03-08. Tuy nhiên ông T không đủ tiền nên Công ty C tạm ứng số tiền 50.000.000 đồng để thanh toán cho Công ty Đ. Số tiền đặt cọc của lô LK-03-07 là 50.000.000 đồng, Công ty Đ đã hoàn lại cho Công ty C và Công ty C đã khấu trừ số tiền mà Công ty C tạm ứng cho ông T. Đối với hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất LK-02-09 thì đã thời hạn 01 tháng nên ông T phải chịu mất tiền cọc 50.000.000 đồng.

Chứng cứ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cung cấp:

Bản photo Giấy chứng minh nhân dân bà Vũ Thị Lan, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Bất động sản C, bản chính tờ bản đồ quy hoạch chia lô.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xét xử sơ thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt là tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm về tố tụng: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Bất động sản C đã được Tòa án

triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Bà Lê Thị Thu Hà là vợ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Thành, số tiền ông T đặt cọc bà Hà không có ý kiến hay yêu cầu gì và từ chối tham gia tố tụng nên Tòa án không đưa bà Hà vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau này nếu bà Hà và ông T có tranh chấp số tiền này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Ngày 02-6-2016 bị đơn ký biên nhận số 005/2016/06/BN-VLCP với nội dung: Bị đơn nhận số tiền 50.000.000đồng của nguyên đơn để đặt cọc chuyển nhượng diện tích 110m² đất thuộc thửa số 1855, tờ bản đồ 19 (A4) (mã lô là LK-03-07), thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là hết ngày 14-7-2016. Như vậy bản chất đây là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng nên xảy ra tranh chấp. Do đó, có cơ sở xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc” theo quy định Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thẩm quyền giải quyết:

Thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng tọa lạc trong khu đô thị thương mại dịch vụ The S – Bình Dương tại phường 1, thị xã T, tỉnh B. Vì vậy, theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương có thẩm quyền thụ lý, giải quyết.

[4] Về nội dung vụ án:

Ngày 02-6-2016, bị đơn ký hợp đồng đặt cọc số: 005/2016/06/BN-VLCP với nguyên đơn, tình tiết này các bên đương sự đều thừa nhận, do đó là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, thì từ ngày 02-6-2016 đến hết ngày 14-7-2016 nguyên đơn và bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến hạn thì bị đơn đã không thực hiện đúng thỏa thuận, không ký hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn cho rằng tại cuộc họp ngày 26-8-2016, Công ty C đã thừa nhận đã trả lại tiền cọc cho ông T là không có cơ sở chấp nhận vì thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là chậm nhất ngày 14-7-2016. Hơn nữa theo hợp đồng đặt cọc thì việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, xử lý hậu quả của việc vi phạm đặt cọc là giữa nguyên đơn và bị đơn. Nếu bị đơn vi phạm thì phải trực tiếp trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, việc bị đơn cho rằng thông qua Công ty C dựa trên bản cam kết và biên bản họp giữa hai Công ty mà không được sự đồng ý của nguyên đơn là không đúng thỏa thuận và theo hợp đồng dịch vụ môi giới Bất động sản giữa bị đơn và Công ty C ký vào ngày 24-8-2016, phụ lục hợp đồng số

02/2016/08/PL ngày 30-8-2016, bản cam kết ngày 23-9-2016 của Công ty C, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30-11-2016, danh sách khách hàng theo phụ lục 2 hợp đồng số 02/2016/08/PL đều sau thời gian mà bị đơn và nguyên đơn thỏa thuận đặt cọc 02-6-2016 cũng như sau thời hạn phải ký hợp đồng chuyển nhượng chậm nhất ngày 14-7-2016 và bị đơn đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác, điều đó cho thấy bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Công ty C cho rằng đã cản trừ khoản tiền cọc của ông T vào khoản tiền mà Công ty C ứng ra để chi trả dùm cho ông T mua lô đất LK-02-09, ông T không thừa nhận điều này nhưng Công ty C không xuất trình được chứng cứ, tài liệu gì chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Do đó, đối với số tiền mà bị đơn đã giao cho Công ty C nếu bị đơn và Công ty C có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Từ phân tích nêu trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02-6-2016, bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Các Điều 121, 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- 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 năm 2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02-6-2016 giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty Cổ phần Đ.

Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, hàng tháng, 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 Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu 5.000.000đồng tiền án phí.

Trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 2.500.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015702 ngày 04-8-2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Thuận An;
- THADS thị xã Thuận An;
- Dương sự;
- Lưu HS, AV.

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

(đã ký)

Phạm Anh Thi