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

Bản án số: 275/2018/DS-ST
Ngày : 17/4/2017
V/v " Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc "

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Phúc

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Đỗ Tiến Bình

2. Bà Huỳnh Thị Quỳnh Hoa

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Cao Thị Thu Hiền – Thư ký Toà án nhân dân quận Tân Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Ông Lê Cao Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2018, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2017/TLST – DS ngày 30 tháng 5 năm 2017, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2017/QĐXXST - DS ngày 15 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc T1

Địa chỉ: đường Đ, phường H, Quận M1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quang L1, đại diện theo ủy quyền. (có mặt).

Địa chỉ: đường T1, xã N1, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 20/4/2017)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu P

Địa chỉ: đường L2, Phường M2, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Văn C, đại diện theo ủy quyền. (có mặt)

Địa chỉ: đường N2, phường B2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 05/6/2017)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 17/4/2017 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T có ông Phạm Quang L đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 16/6/2015 ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Hữu P thỏa thuận và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với nội dung ông T chuyển nhượng lô đất có diện tích 6.658,3m^2 , thửa đất số 376, tờ bản đồ số 11,10 tọa lạc tại xã X cho ông P, với giá 2.400.000/m^2 . Ông P đặt cọc trước 500.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng, hai bên thỏa thuận sau khi ông T hoàn tất nghĩa vụ thuế, để được cấp GCN QSD đất hợp lệ thì các bên sẽ ra Phòng Công chứng ký hợp đồng mua bán và thanh toán đủ 100% tiền mua bán. Ngày 28/7/2015 hai bên thỏa thuận lại và ký Văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết với nội dung ngày 28/7/2015 ông P đặt cọc tiếp cho ông T 1.000.000.000 đồng và đến ngày 03/8/2015 hai bên sẽ ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 03/8/2015 mặc dù ông T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông P vì ông T chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nhưng ông Tvẫn đến Văn phòng công chứng Sài Gòn để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P không đến, ông T liên lạc ông P bằng điện thoại nhưng ông P không nghe máy và cũng không hồi âm. Ngày 14/8/2015 ông T gởi Thông báo cho ông P biết ngày 17/8/2015 hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng Sài Gòn để ký hợp đồng công chứng nhưng ông P không đến nên ông T có nhờ Văn phòng Thừa phát lại lập vi bằng ghi nhận sự việc. Nay ông đại diện cho nguyên đơn yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 16/6/2015 và văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 28/7/2015 ký kết giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Hữu P. Ông P phải chịu mất 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông P đòi lại tiền cọc, tiền bồi thường và tiền lãi, tổng cộng là 3.300.000.000 đồng, ông T không chấp nhận toàn bộ.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu P có ông Đào Văn C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Xác nhận giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Hữu P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2015 với giá tiền, diện tích, vị trí thửa đất và tiền đặt cọc như đại diện nguyên đơn trình bày. Do ông T chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy CN quyền sử dụng đất. Sau đó hai bên ký Văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 28/7/2015 với nội dung ông P tiếp tục đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông T, ông T cam kết đến ngày 03/8/2015 sẽ hoàn thành thủ tục cấp GCN QSD đất và hai bên sẽ ra công chứng để ký hợp đồng. Tuy nhiên đến ngày 03/8/2015 ông P đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng ông T không đến, sau một lúc chờ đợi ông P quay về nhà ông T nhưng không gặp ông T mà chỉ gặp vợ con ông T. Sau đó, ông P liên tiếp đến nhà tìm nhưng không gặp ông T. Từ những sự việc trên cho thấy ông T là người vi phạm hợp đồng. Do đó,

ông đại diện cho bị đơn không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố, ông yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông P có giá trị pháp lý, buộc ông T\ phải trả ông P 1.500.000.000 đồng tiền cọc, bồi thường 1.500.000.000 đồng do ông T vi phạm hợp đồng, ông T phải trả lãi suất 1%/tháng đối với số tiền cọc 1.500.000.000 đồng tạm tính từ ngày 03/8/2015 đến ngày 03/6/2017 là 330.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn có ông Phạm Quang L đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn có ông Đào Văn C đại diện theo ủy quyền không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu ý kiến về vụ án: Về tố tụng: quá trình thụ lý giải quyết, xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Về nội dung: tại thời điểm các bên đương sự thỏa thuận đến Phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T chưa được cấp giấy CN quyền sử dụng đất do chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế, do đó không thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì vậy xét ông T là bên có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt 1.500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T có đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hữu P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đây là tranh chấp về dân sự, bị đơn cư trú tại quận Tân Bình. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của các đương sự đã xác định các đương sự có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P đã đặt cọc cho ông T 1.500.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 6.658,3m^2 , thửa đất số 376, tờ bản đồ số 11,10 tọa lạc tại xã X cho

ông P, các bên thỏa thuận ngày 03/8/2015 sẽ cùng đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Xét giao dịch giữa các đương sự đã được thực hiện trước ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định khi có tranh chấp thì áp dụng Bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết.

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn trình bày việc không thực hiện được thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc là do lỗi của bị đơn không đến Văn phòng công chứng vào ngày 03/8/2015 để ký Hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên nguyên đơn không xuất trình được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày trên. Trong khi đó, đại diện nguyên đơn xác nhận tại thời điểm ngày 03/8/2015 ông T chưa được cấp giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất chuyển nhượng cho ông P.

Ông P xác định ông có đến Văn phòng công chứng nhưng không gặp ông T, sau khi chờ đợi ông đến nhà ông T, tại đây con ông Tiến là Trần Thị Thúy H xác nhận vào mặt sau giấy nhận cọc ngày 16/7/2015 với nội dung: " chú Nguyễn Hữu P có đến nhà để yêu cầu công chứng nhưng cha Nguyễn Quốc T không có nhà, cháu được cha cho biết là cha chưa lấy được giấy chứng nhận bản chính nên chưa công chứng được. Cha hẹn thời gian thích hợp sẽ ra công chứng, việc thanh toán theo thỏa thuận cha sẽ thông báo trước cho chú Phương biết một khoảng thời gian hợp lý để chú P chuẩn bị". Tuy nhiên, bị đơn cũng không chứng minh được chị H có mối quan hệ như thế nào đối với ông Tiến.

Theo công văn số 6752/CCT-Tbạ ngày 27/10/2017 của Chi cục Thuế huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thì ngày 07/8/2015 ông Nguyễn Quốc T đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các khoản thu khác có liên quan đến thửa đất số 376, tờ bản đồ số 11.10 tại địa chỉ ấp 6, xã X, huyện H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00377 khi chuyển nhượng đất nông nghiệp sang đất ở (diện tích 6.596,3m^2).

Như vậy, căn cứ vào xác nhận của đại diện nguyên đơn và căn cứ vào công văn số 6752/CCT-Tbạ ngày 27/10/2017 của Chi cục Thuế huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh thì tại thời điểm ngày 03/8/2015 ông T chưa hoàn thành nghĩa vụ thuế và các khoản thu khác nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy nếu như ngày 03/8/2015 các bên đương sự có đến Phòng công chứng thì ông T cũng không thể tiến hành làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông P đúng thời hạn theo thỏa thuận, và giữa các bên đương sự cũng không có văn bản nào khác thể hiện có sự bổ sung, sửa chữa hoặc hủy bỏ

Văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết. Do đó, căn cứ vào các Điều 285, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 thì lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc là thuộc về ông T, nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Qua những phân tích nêu trên, việc không thực hiện đúng thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là do lỗi của nguyên đơn, tại Điều 4.2 của Văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 28/7/2015 giữa các bên thỏa thuận: " Vì bất kỳ lý do gì mà bên A không thực hiện các thủ tục cần thiết để nhượng bất động sản cho bên B hoặc bên A vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào quy định tại thỏa thuận này hoặc việc giao kết thỏa thuận không thể thực hiện được do lỗi của bên A thì bên A phải chịu phạt vi phạm với số tiền tương đương 01 (một) lần giá trị của bất động sản tại thời điểm vi phạm thỏa thuận", xét yêu cầu phản tố của bị đơn đòi ông T phải có trách nhiệm hoàn trả lại tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và bồi thường 1.500.000.000 đồng vì vi phạm hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại các Điều 358, Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2005 nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố đòi tiền lãi: xét Văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 28/7/2015 giữa các bên không thỏa thuận về việc trả lãi khi có vi phạm và xét quan hệ pháp luật giữa các bên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc không phải quan hệ vay tài sản, do đó yêu cầu phản tố của bị đơn đòi nguyên đơn phải trả lãi suất 1%/tháng đối với số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng tính từ ngày 03/8/2015 đến ngày 03/6/2017 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và án phí đối với phần nghĩa vụ phải thanh toán cho bị đơn.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 285, Điều 358, Điều 422 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;

- Căn cứ khoản 3, khoản 5 Điều 26 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc T về việc hủy giấy nhận cọc ngày 16/6/2015 và hủy Văn bản thỏa thuận, xác nhận và cam kết ngày 28/7/2015 ký kết giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Nguyễn Hữu P và không chấp nhận yêu cầu ông P phải chịu mất 1.500.000.000đ *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)* tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu P đòi lại tiền đặt cọc và phạt vi phạm.

3. Ông Nguyễn Quốc T phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Hữu P 1.500.000.000đ *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)* tiền đặt cọc và bồi thường 1.500.000.000đ *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)* do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000đ *(Ba tỷ đồng)*.

Thi hành tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Kể từ ngày ông Nguyễn Hữu P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Quốc T chậm thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Nguyễn Quốc T 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hữu P đòi ông Nguyễn Quốc T trả tiền lãi 330.000.000đ *(Ba trăm ba mươi triệu đồng)*.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Nguyễn Quốc T phải chịu 112.500.000đ *(Một trăm mười hai triệu năm mươi ngàn đồng)*.

6.2. Ông Nguyễn Hữu P phải chịu 16.500.000đ *(Mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng)*.

7. Hoàn lại tiền tạm nộp án phí 28.500.000đ (*Hai mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng)* cho ông Nguyễn Quốc T theo biên lai thu tiền số 0006224 ngày 22/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

8. Hoàn lại tiền tạm nộp án phí 49.300.000đ (*Bốn mươi chín triệu ba trăm ngàn đồng)* cho ông Nguyễn Hữu P theo biên lai thu tiền số 0006534 ngày 12/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình

9. Trường hợp bản án 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 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.

10. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- TAND.TP.HCM;
- VKSND.Q.TB;
- Chi cục THA.DS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu.

Trần Quang Phúc