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

Bản án số: 152/2022/DS-ST
Ngày: 11/02/2022
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh Thảo
Các hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Nguyễn Thị Bính Thân
2/ Bà Nguyễn Thị Phước

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Hà – Cán bộ Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận* Bình Thạnh *tham gia phiên tòa:* Bà Trương Thị Hồng -** Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án dân sự thụ lý số 1809/2020/TLST- DS ngày 09/11/2020, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 239/2021/QĐST-DS, ngày 14/12/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số06/2022/QĐST-DS, ngày 14/01/2022, giữa:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Gia D,** sinh năm 1982**;**
Địa chỉ: B10-23 Chung cư SP, 188 NX, Phường X, quận BT, TP. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Phạm Tấn H**, sinh năm 1968;
Địa chỉ: 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2020 và các bản tự khai tại tòa án do ông Nguyễn Gia D là nguyên đơn trình bày: Ngày 05/9/2019, ông Nguyễn Gia D và ông Phạm Tấn H có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng, hai bên đã ký Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc và thống nhất phương thức thanh toán như sau: Lần 1, ngày 06/9/2019, ông D đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng; Lần 2, ông D sẽ thanh toán cho ông H số tiền là 3.200.000.000 đồng sau khi ông H hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở

tại Phòng công chứng, nếu vì bất kỳ lý do nào mà ông H không thực hiện việc chuyển nhượng hoặc có vấn đề về tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà ở căn nhà mà cơ quan chức năng không cấp thì ông H phải trả lại tiền cọc cho ông D và bồi thường cho ông D số tiền bằng 20% số tiền đã đặt cọc.

Ngày 06/09/2019, ông D giao tiền đặt cọc cho ông H là 500.000.000 đồng. Ngày 09/9/2019, ông D giao tiếp tiền đặt cọc cho ông H là 500.000.000 đồng.

Sau khi ông H nhận tiền đặt cọc thì ông H không cung cấp giấy tờ còn thiếu để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ngày 17/02/2020, ông D và ông H đã gặp nhau để trao đổi về việc mua bán căn nhà nói trên và hai bên đã thống nhất chấm dứt việc mua bán và bồi thường theo thỏa thuận. Ông H có 4 lần nhờ người khác chuyển khoản trả cho ông D số tiền tổng cộng là 420.000.000 đồ, gồm: ngày 20/3/2020, chuyển khoản số tiền là 120.000.000 đồng; ngày 03/4/2020, chuyển khoản số tiền là 150.000.000 đồng; ngày 09/4/2020, chuyển khoản số tiền là 100.000.000 đồng; ngày 12/6/2020, chuyển khoản số tiền là 50.000.000 đồng.

Nay ông Nguyễn Gia D yêu cầu ông Phạm Tấn H phải thanh toán số tiền tổng cộng là 780.000.000 đồng, gồm: tiền đặt cọc còn lại phải trả là 580.000.000 đồng + tiền bồi thường 20% tiền đặt cọc do ông H đã không hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất là 200.000.000 đồng, thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực, đồng thời chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc mua căn nhà tại số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Tấn H là bị đơn đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên ông H vẫn vắng mặt, không có ý kiến.

Ngày 12/01/2022, ông Nguyễn Gia D có đơn đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án Tòa án ban hành thông báo về việc thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử là quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Còn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán phân công giải quyết vụ án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo trình tự thủ tục tố tụng của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, ông Phạm Tấn H phải thanh toán cho ông Nguyễn Gia D số tiền tổng cộng là 780.000.000 đồng, gồm: tiền đặt cọc còn lại phải trả là 580.000.000 đồng + tiền bồi thường 20% tiền đặt cọc do ông H đã không hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất là 200.000.000 đồng.

XÉT THẤY

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ 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: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn có địa chỉ tại quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận BT, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ngày 12/01/2022, ông Nguyễn Gia D có đơn đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông D.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn là ông Phạm Tấn H tham gia phiên tòa vào các ngày 14/01/2022 và ngày 11/02/2022, nhưng ông H vẫn vắng mặt, không có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông H.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Xét về giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn được viết tay đề ngày 05/9/2019 và không ra chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3.2] Xét về nội dung Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc: Việc các bên lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở thửa đất số 25 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh. Như vậy, đối tượng giao dịch của giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc là có thật, các bên

tự nguyện thỏa thuận giao kết và không vi phạm quy định của pháp luật. Trong giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm... Như vậy, nội dung của giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu của đương sự: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền tổng cộng 780.000.000 đồng, gồm: Tiền đặt cọc còn lại là 580.000.000 đồng và tiền bồi thường 20% tiền đặt cọc do ông H đã không hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất là 200.000.000 đồng, thanh toán một lần sau khi bản án có hiệu lực, đồng thời chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc mua căn nhà tại số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/9/2019 thể hiện ông Nguyễn Gia D và ông Phạm Tấn H có thỏa thuận ông H chuyển nhượng cho ông D nhà, đất tọa lạc tại địa chỉ số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 4.200.000.000 đồng, được thanh toán như sau: Lần 1: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 1.000.000.000 đồng. Lần 2: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 3.200.000.000 đồng, sau khi bên A hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở tại Phòng công chứng, nếu vì bất kỳ lý do nào mà bên A không thực hiện việc chuyển nhượng hoặc có vấn đề về tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà ở căn nhà mà cơ quan chức năng không cấp thì bên A phải trả lại tiền cọc cho bên B và bồi thường cho bên B số tiền bằng 20% số tiền đã đặt cọc. Căn cứ biên nhận thể hiện ngày 06/09/2019, bị đơn nhận số tiền là 500.000.000 đồng và ngày 09/9/2019, nhận số tiền là 500.000.000 đồng. Như vậy, bị đơn đã nhận đủ tiền đặt cọc của nguyên đơn với số tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, nhưng sau khi bị đơn nhận tiền đặt cọc mua căn nhà nêu trên nhưng không tích cực hợp tác để hoàn tất thủ tục cần thiết dẫn đến việc cơ quan có thẩm quyền không cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất, đã vi phạm cam kết tại mục 4 trong Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc được quy định tại Điều 422, 428 Bộ luật dân sự. Đồng thời bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 420.000.000 đồng, gồm: ngày 20/3/2020, chuyển khoản số tiền là 120.000.000 đồng; ngày 03/4/2020 chuyển khoản số tiền là 150.000.000 đồng; ngày 09/4/2020, chuyển khoản số tiền là 100.000.000 đồng; ngày 12/6/2020, chuyển khoản số tiền là 50.000.000 đồng, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đã đặt cọc còn lại là 580.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải bồi thường số tiền bằng 20% số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng do bị đơn không hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất để tiến hành thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Theo mục 4 của giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/9/2019 thể hiện "Nếu vì bất kỳ lý do nào bên A không thực hiện việc chuyển nhượng hoặc có vấn đề tranh chấp, khiếu nại liên quan đến quyền sở hữu nhà trên thửa đất số 25, tờ bản đồ số 18 – Bộ địa chính tại số nhà 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh mà cơ quan chức năng không cấp thì bên A phải trả lại tiền cọc cho bên B và bồi thường cho bên B một số tiền bằng 20% số tiền đã đặt cọc, sau khi nhận được thông báo về việc không cấp mới Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất ở nhà số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh cho ông Phạm Tấn H". Bị đơn đã thanh toán một phần tiền cọc là 420.000.000 đồng cho nguyên đơn. Như vậy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận với nguyên đơn được hai bên giao kết tại mục 4 của iấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc. Căn cứ Điều 328, Điều 351, 358 của Bộ luật dân sự thì bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền bằng 20% số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng có cơ sở được chấp nhận.

Như vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 780.000.000 đồng.

[3.5] Xét, yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/9/2019, Hội đồng xét xử xét thấy: Do bị đơn đã đã vi phạm cam kết tại Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/9/2019. Căn cứ Điều 422, 428 Bộ luật dân sự thì yêu cầu này của nguyên đơn có cơ sở được chấp nhận.

[4] Đối với bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên họp việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa mà không có lý do, đồng thời không cung cấp các chứng cứ nào khác đối với yêu cầu của nguyên đơn, thể hiện bị đơn thiếu tinh thần thiện chí trong việc thanh toán số tiền chưa thanh toán và tự từ bỏ quyền tranh tụng tại tòa để bảo vệ quyền lợi của mình. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xem xét.

[5] Đối với phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử thấy: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định đúng về thủ tục tố tụng, phân tích đúng nội dung của vụ án và đưa ra ý kiến giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu được Tòa án chấp nhận.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại trong vụ án.

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 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328, Điều 351, Điều 358, Điều 418, Điều 422, Điều 428, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Luật thi hành án dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lí và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Gia D.

Ông Phạm Tấn H phải thanh toán cho ông Nguyễn Gia D số tiền là 780.000.000 đồng (Bảy trăm tám mươi triệu) đồng, thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông H chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì bà ông H còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2/ Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 05/9/2019 mua căn nhà tại số 52/12A NVĐ, Phường Y, quận BT, TP. Hồ Chí Minh ngày 05/9/2019 giữa ông Phạm Tấn H và ông Nguyễn Gia D.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Tấn H phải chịu án phí là 35.200.000 đồng, nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 25.524.000 đồng cho ông Nguyễn Gia D theo biên lai thu số 0088666 ngày 04/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Gia D, ông Phạm Tấn H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ hoặc được niêm yết

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.

***Nơi nhận*:**
-TAND TP. HCM;
-VKSND quận BT;
-Cục THADS quận BT;
-Các đương sự;
-Lưu HS, VP.

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

Lê Thị Minh Thảo