

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 16/2021/DS-ST

Ngày: 08/7/2021

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thanh Nhân

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Đức Bản

2. Ông Hoàng Văn Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Trong ngày 08 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2021/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2021/QĐST-DS ngày 12/5/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2021/QĐST-DS ngày 09/6/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1991. Địa chỉ: Đội 1, thôn C, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu P, sinh năm: 1994. Địa chỉ: xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình (Giấy ủy quyền ngày 10/01/2021). Ông L vắng mặt, ông P có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV K. (viết tắt là Công ty K). Địa chỉ: 197 QT, phường P, thành phố Đ, tỉnh Q. Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nh, sinh năm: 1991. Địa chỉ: 17 NPC, phường V, TP H, tỉnh TTH. Đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Kiến A, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 01, khu vực 1, phường V, TP H, tỉnh TTH. (Giấy ủy quyền số: 17/2019/UQ/KKQB-ĐXBMT, ngày 17 tháng 9 năm 2019). Bà Nh, ông A đều vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần ĐXBMT (nay đổi tên thành: Công ty Cổ phần đầu tư Địa ốc BMT). (viết tắt là Công ty BMT) Địa chỉ: Lô A3, HQV, phường A, TP H, tỉnh TTH. Đại diện theo pháp luật: ông Tống Phước Hoàng H – TGD. Đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Văn Tr, địa chỉ: PH, PĐ, tỉnh TTH. (Giấy ủy quyền số: 01/2021/GUQ-BMT ngày 19/01/2021). Ông H vắng mặt, ông Tr có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trong đơn khởi kiện, trong các văn bản tố tụng và trong buổi hòa giải cũng như tại phiên tòa trình bày:

Ngày 29/10/2019 ông Nguyễn Hữu L có đăng ký đặt cọc mua 01 lô đất ký hiệu OM2.17, diện tích 160m², thửa đất số 35 tờ bản đồ số 17 tại dự án khu chung cư phía Đông Nam Lê Lợi, tại phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình của chủ sở hữu là Công ty TNHH MTV K với bên môi giới là Công ty BMT. Ngày 30/10/2019 ông L đã ký Hợp đồng đặt cọc số OM2.17SPL/2019/HĐĐC với bên nhận cọc là Công Ty K và bên môi giới là Công ty BMT với nội dung chuyển cọc số tiền 200.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng lô đất nói trên.

Thực hiện nội dung Hợp đồng đã ký kết, ngày 07/11/2019 ông L đã thanh toán giá trị lô đất còn lại theo thỏa thuận là 1.560.000.000 đồng cho bên môi giới Công ty Cổ phần ĐXBMT. Sau nhiều lần thúc giục, đến nay đã hơn 01 năm kể từ ngày đóng đủ 100% tổng số tiền nhận chuyển nhượng nhưng Công ty TNHH MTV K và Công ty Cổ phần ĐXBMT vẫn không thực hiện nội dung đã ký kết trong Hợp đồng đặt cọc gây ảnh hưởng đến tài chính cũng như thời gian của ông L.

Do đó ông L làm đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH MTV K tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng lô đất đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc OM217SPL/2019/HĐĐC ngày 30/10/2019. Trường hợp công ty TNHH MTV không thể tiếp tục thực hiện tiếp Hợp đồng đặt cọc nói trên thì buộc Công ty TNHH MTV K và Công ty Cổ phần ĐXBMT phải hoàn trả số tiền ông L đã đóng là 1.760.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông theo đúng thỏa thuận.

- Bị đơn và người đại diện của Công ty TNHH MTV K đã trình bày:

Công ty TNHH MTV K được UBND thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) tạo dự án đất khu dân cư Đông Nam đường Lê Lợi, phường Đức Ninh Đông, tp Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình được phân thành 18 lô. Ngày 17/9/2019 Công ty TNHH MTV K ký hợp đồng dịch vụ môi giới với Công ty Cổ phần ĐXBMT (Hợp đồng số 179/2019/HĐMGBĐS/ĐXBMT-KKQB) với nội dung giao cho với Công ty Cổ phần ĐXBMT được độc quyền chào bán 18 lô đất nền nói trên. Đồng thời cùng ngày hai bên đã ký Giấy ủy quyền số 17/2019/UQ/KKQB-ĐXBMT với nội dung Công ty Cổ phần ĐXBMT được quyền thu hộ các khoản tiền thanh toán từ khách hàng với 18 lô đất trên.

Ngày 30/10/2019 Công ty TNHH MTV K ký hợp đồng đặt cọc với 3 bên số OM2.17/SPL/2019/HĐĐC với ông Nguyễn Hữu L khách hàng và Công ty Cổ phần ĐXBMT bên môi giới với nội dung phía khách hàng ông Nguyễn Hữu L, đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất mang số hiệu OM2.17 thuộc Dự án tạo quỹ đất tại khu Đông Nam đường Lê Lợi nói trên. Tổng số tiền thanh toán đợt 1 là 200.000.000 đồng và đợt 2 sau mười ngày thanh toán đủ số tiền nói trên và các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng để giao đất. Theo khoản 2.3 Điều 2 Hợp đồng thì Công ty Cổ phần ĐXBMT được toàn quyền thu hộ số tiền nói trên. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Hữu L đã thực hiện đúng giao kết. Tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc Công ty Cổ phần ĐXBMT đã không chuyển số tiền trên cho Công ty TNHH MTV K. Sau nhiều lần yêu cầu thanh toán Công ty Cổ phần ĐXBMT với lý do đang gặp khó

khẩn và có thực hiện nhiều lần cam kết thanh toán nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán dứt điểm. Công ty TNHH MTV K căn cứ vào cam kết lại với khách hàng là ông L nhưng vẫn không thực hiện được việc ký kết hợp đồng.

Nhận thấy việc chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho khách hàng đúng như cam kết. Do đó Công ty TNHH MTV K cam kết trong tháng 3/2021 sẽ đàm phán dứt điểm với Công ty Cổ phần ĐXBMT yêu cầu thực hiện đúng nghĩa vụ như đã giao kết để đảm bảo quyền lợi cho khách hàng. Trong trường hợp Công ty Cổ phần ĐXBMT không thực hiện thì Công ty TNHH MTV K sẽ vận dụng năng lực tài chính để thực hiện việc giao đất cho khách hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Công Ty BMT trình bày:

Công ty CP Đầu tư địa ốc **BMT** (Công ty **BMT**) là đơn vị môi giới của Công ty TNHH MTV K số lượng 18 lô đất thuộc Dự án tại Quỹ đất khu Đông Nam đường Lê Lợi. Theo Hợp đồng môi giới ngày 17/9/2019 (Hợp đồng số 179/2019/HĐMGBĐS/ĐXBMT-KKQB) với nội dung giao cho Công ty Cổ phần ĐXBMT được quyền thu hộ các khoản tiền thanh toán từ khách hàng với 18 sản phẩm nêu trên.

Ngày 30/10/2019, Công ty TNHH MTV K ký hợp đồng đặt cọc 3 bên OM2.17/SPL/2019/HĐĐC với ông L khách hàng và Công ty Cổ phần ĐXBMT bên môi giới với nội dung phía khách hàng L, đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất mang số hiệu OM2.17 thuộc Dự án tạo quỹ đất tại khu Đông Nam đường Lê Lợi nói trên. Tổng số tiền thanh toán cho lô đất nói trên là 1.760.000.000 đồng, đặt cọc đợt 1 là 200.000.000 đồng và đợt 2 sau mười ngày thanh toán đủ số tiền trên và các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng để giao đất. Theo khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thì Công ty Cổ phần ĐXBMT được toàn quyền thu hộ số tiền nói trên. Quá trình thực hiện hợp đồng ông L đã thực hiện đúng giao kết. Sau khi nhận được tiền cọc Công ty Cổ phần ĐXBMT vẫn chưa tiến hành đối chiếu việc giao dịch thành công và chưa thể chuyển số tiền trên cho Công ty TNHH MTV K. Vì lý do Công ty Cổ phần ĐXBMT đang gặp khó khăn về tài chính do một tranh chấp nội bộ của công ty và có sự thay đổi về cổ đông công ty. Công ty Cổ phần ĐXBMT nhiều lần tiến hành giải quyết công việc nội bộ và tháo dỡ khó khăn về tài chính nhưng sau nhiều lần vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ đối với Công ty TNHH MTV K.

Nhận thấy việc chưa thực hiện được nghĩa vụ như hợp đồng đã ký với Công ty TNHH MTV K làm ảnh hưởng đến công ty đối tác. Do đó công ty sẽ cố gắng cùng với Công ty TNHH MTV K cam kết sẽ giải quyết dứt điểm trước quý II năm 2021.

Sau khi thụ lý, Tòa án đã tiến hành triệu tập và tổ chức các buổi hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ. Các bên đã có ủy quyền cho người tham gia tố tụng hợp lệ, tuy nhiên tiến hành hòa giải không thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ đăng ký trụ sở hoạt động kinh doanh tại 197 QT, phường P, thành phố Đ nên Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35; Điều 39 BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập, hòa giải nhưng các bên không thống nhất được nội dung giải quyết vụ án. Vụ án thuộc trường hợp hòa giải không thành. Ngày 12/5/2021 Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo Quyết định xét xử số 47/2021/QĐST-KDTM ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới nhưng bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên HĐXX ra Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2021/QĐST-DS ngày 12/5/2021 ấn định thời gian xét xử vào ngày 09/6/2021 nhưng nguyên đơn lại xin vắng mặt, Tòa án ra Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2021/QĐST-DS ngày 09/6/2021 ấn định thời gian xét xử vào ngày 08/7/2021 theo đúng quy định tại Điều 227, 233 BLTTDS.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc số: OM217SPL/2019/HĐĐC ngày 10/10/2019 được thỏa thuận ký kết giữa bên có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, cụ thể bên nhận cọc: Công ty K, bên đặt cọc ông Nguyễn Hữu L, bên môi giới: Công ty BMT; trong đó có nội dung thông tin về lô đất đặt cọc, thỏa thuận đặt cọc và thanh toán, ký công chứng và chuyển nhượng; quyền và nghĩa vụ của các bên; bồi thường hợp đồng, sự kiện bất khả kháng; Điều khoản chung. Các bên đã đọc, hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp cũng như hậu quả pháp lý theo các điều khoản quy định tại Hợp đồng này và tự nguyện giao kết. Sau khi ký kết hợp đồng, bên đặt cọc đã thực hiện nghĩa vụ đặt cọc đúng và đủ về quyền và nghĩa vụ. Như vậy đây là giao dịch dân sự bằng hình thức hợp đồng, tuân thủ quy định của pháp luật, phù hợp với Điều 116, 117, 119 BLDS nên có giá trị làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia ký kết.

[2.2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn:

1. Buộc Công ty K tiếp tục thực hiện các nội dung đã ký kết trong hợp đồng, cụ thể: Buộc bên A (Công ty K) thực hiện việc ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lô đất OM2.17, diện tích lô đất: 160.00m², thửa đất số 35, tờ bản đồ số 17 cho ông L.

Xét thấy tại Hợp đồng đặt cọc có thể hiện nội dung trên, khi phía ông L đã thực hiện xong phần nghĩa vụ đúng như thỏa thuận của Hợp đồng nên có quyền yêu cầu bên Công Ty K thực hiện thỏa thuận ký kết chuyển nhượng là đúng. Công ty K cũng đã có thông báo v/v thực hiện công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 11/01/2021 do bà Nguyễn Thị Ngọc Nh ký, tuy xác định được lô đất trên thuộc quyền sở hữu của công ty K, nhưng hiện thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Quảng Bình, địa chỉ 50 đường I, phường Đ, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, thời gian thế chấp là trước thời gian thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, bên

nguyên đơn biết, do đó yêu cầu tiếp tục thực hiện công chứng chuyển nhượng tại thời điểm này là không thể thực hiện. Không có cơ sở để buộc bên Công ty K thực hiện, nên bác yêu cầu này.

2. Trường hợp không thực hiện được việc chuyển nhượng đất thì buộc Công ty K và Công ty BMT phải hoàn trả số tiền đã đóng 1.760.000.000đ và bồi thường thiệt hại theo đúng quy định tại Điều 5.2 của Hợp đồng đặt cọc số OM2/2019/HĐĐC.

Xét hợp đồng đặt cọc số OM2/2019/HĐĐC có đủ bên đặt cọc, bên nhận cọc và bên môi giới ký vào hợp đồng; việc nhận cọc để nhằm tiếp tục giao kết chuyển nhượng QSDĐ có ký hiệu OM2.17 thuộc dự án tạo quỹ đất tại khu Đông Nam đường Lê Lợi. Bên ông L đã thực hiện đúng và đủ về nghĩa vụ của bên đặt cọc nhưng hiện phía bên công ty K vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông L được do (1) GCNQSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng (ngày thế chấp 30/7/2019 trước ngày ký kết hợp đồng đặt cọc 30/10/2019) là vi phạm thỏa thuận tại điểm 4.1 Điều 4 của Hợp đồng “*Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị ràng buộc dưới bất kỳ hình thức nào bởi các việc: Thế chấp, chuyển nhượng...*”, Xét thấy hợp đồng đặt cọc phía bị đơn đã vi phạm thỏa thuận này. (2) Phía Công ty K đã vi phạm về thời gian thỏa thuận tại điểm 2.2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc “*...trong vòng 10 ngày thanh toán 100% giá trị sản phẩm, nhận Thông báo ký hợp đồng công chứng. Tiến hành công chứng chuyển nhượng...*”. Căn cứ vào thỏa thuận và hóa đơn nộp tiền thì xác định được ngày mà bên ông L đã chuyển đủ tiền là 07/11/2019 nhưng từ đó đến nay bên bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ theo thỏa thuận, tuy nhiên phía ông L vẫn mong muốn Công ty K tìm cách để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng lô đất. Quá trình giao dịch các bên thỏa thuận và có giấy hẹn ngày ra công chứng chuyển nhượng đất, tại phiên hòa giải Công ty K cũng đã thừa nhận ủy quyền cho công ty BMT nhận tiền từ ông L và xác định ông L đã đặt cọc đầy đủ số tiền theo thỏa thuận, Công ty K cho rằng lỗi chậm trễ do phía Công Ty BMT không chuyển tiền cho Công ty K để thực hiện hợp đồng. Đây là một giao dịch hoàn toàn khác giữa Công ty K với Công ty BMT nhưng các bên không có tranh chấp, đồng thời Công ty K cũng xác định trường hợp công ty BMT không thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền thì Công ty K cũng sẽ vận dụng năng lực tài chính để thực hiện việc giao đất cho ông L.

Từ những phân tích ở trên, xác định lỗi do bên Công ty K và Công ty BMT gây ra nên cần buộc Công ty K và Công ty BMT phải chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận:

Công ty BMT (bên C) trả lại số tiền 1.760.000.000đ hiện đang chiếm giữ và bồi thường hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 5.2 Điều 5 của Hợp đồng “*Sau khi ký phiếu đăng ký mua và đặt cọc sản phẩm trong thời hạn 07 ngày bên A không bán sản phẩm theo thỏa thuận cho bên B phải bồi thường 100% giá trị cọc theo phiếu đăng ký – Đặt cọc mua sản phẩm. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc 7 ngày bên C không bán sản phẩm*

như thỏa thuận cho bên B buộc phải bồi thường 50% giá trị sản phẩm theo Hợp đồng”.

Như vậy: Công ty K (bên A) phải bồi thường cho ông Lộc 100% tiền cọc là 200.000.000đ,

Công Ty BMT (bên C) bồi thường 50% giá trị sản phẩm là $1.760.000.000đ/2 = 880.000.000đ$. Tổng số tiền Công ty BMT phải trả cho ông L là $1.760.000.000đ + 880.000.000 = 2.640.000.000đ$

Tổng số tiền ông Nguyễn Hữu L được nhận từ Công ty K và Công ty BMT là $1.760.000.000đ + 200.000.000đ + 880.000.000đ = 2.840.000.000đ$.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 233 BLTTDS;
- Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí.

Xử:

1. Bác yêu cầu tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L
 - 2.1. Buộc Công ty TNHH MTV K phải trả cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 200.000.000 đồng.
 - 2.2. Buộc Công ty BMT phải trả cho ông Nguyễn Hữu L số tiền 2.640.000.000 đồng
 - 2.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ của mình thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.
3. Án phí:
 - 3.1. Công ty TNHH MTV K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.000.000 đồng.
 - 3.2. Công ty BMT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 84.800.000 đồng.
 - 3.3. Ông Nguyễn Hữu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.400.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0006677 ngày 11/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

4. 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 thoả 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.

5. Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP. Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP. Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn