

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH THỦY
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 18/2019/DS-ST

Ngày: 19/8/2019

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 THỦY - TP.CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà ***Nguyễn Thị Hà.***

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông ***Huỳnh Văn Nhân.***

2. Ông ***Nguyễn Việt Thành.***

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà ***Nguyễn Ngọc Huỳnh Phương,*** thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố CT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Bà ***Tô Nguyễn Mộng Lành*** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14-19 tháng 8 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2019/TLST – DS ngày 12 tháng 4 năm 2019 về việc “***Tranh chấp hợp đồng đặt cọc***”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 426/2019/QĐXXST – DS ngày 26 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông ***Nguyễn Văn Tr,*** sinh năm 1964.

Địa chỉ: Số 45, đường Phạm Ngũ Lão, phường TB, quận NK, thành phố CT.

Đại diện ủy quyền : Ông Trịnh Hữu B và ông Trần Văn A (văn bản ủy quyền ngày 03/4/2019).

Địa chỉ: Số 116A, đường Tâm Vu, phường HL, quận NK, thành phố CT.

****Bị đơn:*** Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT.

Trụ sở: Khu 201, đường Lê Hồng Phong, phường BT, quận BT, thành phố CT.

Đại diện pháp luật: Ông Nguyễn Hữu T – chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện nguyên đơn có mặt, đại diện bị đơn vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Đại diện nguyên đơn là ông Trần Văn Á trình bày:***

Do có nhu cầu mua đất để xây nhà ở nên ông Nguyễn Văn Tr có thỏa thuận với Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT (Gọi tắt là Công ty) đặt cọc mua một nền đất tại khu dân cư BT (nay là khu dân cư Ngân Thuận, đường Lê

Hồng Phong, phường BT, quận BT, thành phố CT), thuộc lô số 05, nền số 25, chiều dài 24m, chiều rộng 4,5m=108m² với giá 378.000.000 đồng.

Ngày 04/6/2004 ông Tr đã ký Hợp đồng thỏa thuận nhận tiền đặt cọc với Công ty. Sau khi ký hợp đồng ông Tr đã giao cho Công ty số tiền 328.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng ông Tr sẽ giao cho Công ty khi được bàn giao lô nền và ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do bận làm ăn xa và Công ty hứa khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ liên hệ với ông Tr để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi liên hệ được với Công ty thì ông Tr phát hiện phần đất ông đặt cọc Công ty đã bán cho ông Nguyễn Hữu T vào năm 2014, đến năm 2015 ông T chuyển nhượng phần đất trên cho ông Ngô Đức Kh.

Nay ông đại diện cho ông Tr yêu cầu Tòa án buộc Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT trả cho ông Tr số tiền cọc 328.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 328.000.000 đồng.

** Về phía bị đơn Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt. Theo xác nhận của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố CT: Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT đăng lý lần đầu năm 2004, đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Văn A, chức danh chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc. Sau nhiều lần thay đổi đến ngày 15/5/2014 Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT đăng ký lần 9, trụ sở chính: Khu 201 Lê Hồng Phong, phường BT, quận BT, thành phố CT. Đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hữu T – Chức danh: Tổng giám đốc. Hộ khẩu thường trú và chỗ ở thời điểm đăng ký: Nguyễn Văn Luông, Phường 10, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại thời điểm hiện tại, Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT chưa đăng ký thay đổi thêm hoặc lập thủ tục giải thể tại Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố CT. Do đó, Tòa án đã niêm yết các thủ tục giải quyết và xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay,

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Đại diện bị đơn vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà. Toà án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Giữa ông Tr và Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT có ký hợp đồng thỏa thuận nhận tiền đặt cọc, trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty đã không giao lô nền cho nguyên đơn theo thỏa thuận, đến năm 2014 Công ty tự ý bán lô nền ông Tr đã đặt cọc cho người khác. Căn cứ quy định tại Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 cần buộc Công ty trả tiền đặt cọc cho ông Tr và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự giữa cá nhân với Công ty được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn nhiều lần nhưng đại diện bị đơn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết xét xử vắng mặt đối với bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:* Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng thỏa thuận nhận tiền đặt cọc mua bán nền thổ cư trong đó có nội dung: (Bên A) Bên nhận tiền cọc (Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT) và (Bên B) Bên giao tiền cọc (Ông Nguyễn Văn Tr). Bên A đồng ý nhận tiền đặt cọc của bên B và giao mã nền trên bản đồ nền, địa điểm: khu dân cư BT, số lượng 01 nền, mã nền Lô 15 (nền số 25), chiều dài 24m, chiều rộng 4,5m = 108m². Giá chuyển nhượng 3.500.000đ/m², tổng giá trị một nền 378.000.000 đồng.

Thời gian đặt cọc sau khi ký hợp đồng bên B đặt cọc cho bên A đợt I: 50.000.000 đồng.

Đợt II: 100.000.000 đồng vào ngày 01/7/2004.

Đợt III: 100.000.000 đồng vào ngày 01/12/2004.

Đợt IV: 78.000.000 đồng vào ngày 01/3/2005.

Đợt V: Bên A sẽ giao hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư BT cho bên B và cấm mốc giao nền cho bên B. Bên B phải thanh toán 50.000.000 đồng còn lại coi như bên B đã trả đủ hợp đồng thỏa thuận đặt cọc, bên A sẽ thu lại hợp đồng đặt cọc chuyển qua ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc ông Tr đã giao tiền cho Công ty thể hiện qua các Phiếu thu ngày 04/6/2004 là 150.000.000 đồng, ngày 01/12/2004 là 100.000.000 đồng, ngày 02/3/2005 là 78.000.000 đồng. Tổng cộng 328.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Tr không được nhận lô nền như cam kết của Công ty. Đến năm 2014 Công ty đã chuyển nhượng phần lô nền ông Tr đã đặt cọc cho ông Nguyễn Hữu T, năm 2015 ông T chuyển nhượng cho ông Ngô Đức Kh. Ông Kh đã được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06004 ngày 02/12/2015.

Nay đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, tổng cộng 656.000.000 đồng. Do bị đơn đã nhận tiền đặt cọc nhưng không giao lô nền cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở. Căn cứ vào Điều 363 Bộ

luật dân sự năm 1995 “... nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Do đó, cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, tổng cộng 656.000.000 đồng là có cơ sở.

Trong quá trình thi hành án nếu bị đơn chậm thanh toán còn phải chịu lãi theo quy định pháp luật trên số tiền chậm thanh toán cho đến khi dứt nợ.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng thỏa thuận nhận tiền đặt cọc ngày 04/6/2004 đã ký giữa ông Nguyễn Văn Tr và Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT.

Buộc Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư BT có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn Tr số tiền 656.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng).

(Gồm tiền đặt cọc 328.000.000đ và tiền phạt cọc 328.000.000đ).

Phương thức thanh toán nợ giữa các bên do cơ quan thi hành án giải quyết theo thẩm quyền.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền trên thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định pháp luật tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp 30.240.000 đồng (Ba mươi triệu hai trăm bốn mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 15.120.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm hai mươi ngàn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 009760 ngày 12/4/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BT, thành phố CT.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo; kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương bị đơn được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố CT xét xử phúc thẩm.

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 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. CT;
- VKSND Q. BT;
- THA Q. BT;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hà