TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 565/2019/DS-ST
Ngày: 24/9/2019
V/v tranh chấp đòi lại tiền cọc và phạt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tôn Trung Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Hương
2. Bà Nguyễn Thị Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền Lương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Ông Võ Cao Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2019/TLST-DS ngày 24/4/2019, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 374/2019/QĐST-DS ngày 06/8/2019, và Quyết định hoãn phiên tòa số 243/2019/QĐST-DS ngày 04/9/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy V, sinh năm 1980, địa chỉ: Đường X, phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Tài H, sinh năm 1995, địa chỉ: đường M, Phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 03/6/2019). (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Ngô Thái Tùng T, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Đ, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Thân Trọng H, sinh năm 1958, địa chỉ: Đường A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Hoàng Mạnh H, sinh năm 1974, địa chỉ: đường F, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản uỷ quyền ngày 16/5/2019) (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Hoàng Cao S, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Cung M, sinh năm 1986, địa chỉ: Đường X, phường Y, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Xin vắng mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1960, địa chỉ: Đường A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] - Theo Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung cùng ngày 22/4/2019, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/7/2019 của nguyên đơn ông Nguyễn Huy V và trình bày của người đại diện:

Ngày 08/8/2018, ông Nguyễn Huy V và ông Thân Trọng H có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó, ông H bán cho ông V một phần diện tích đất tại địa chỉ Đường A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 379 tờ bản đồ số 03) thuộc một phần của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 4335/2004 cấp ngày 29/9/2004, cập nhật biến động ngày 22/8/2016. Theo thỏa thuận thì giá mua bán là 2.200.000.000 đồng và thanh toán theo tiến độ như sau:

Đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng, toàn bộ số tiền còn lại được thanh toán như sau:

Thanh toán 1.500.000.000 đồng ngay khi hai bên ký hợp đồng công chứng

Thanh toán 500.000.000 đồng khi bên A bàn giao ranh đất và hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Sau khi hợp đồng được ký kết, ông V đã đặt cọc cho ông H 200.000.000 đồng vào ngày 08/8/2018. Ngày 17/11/2018, ông H đề nghị nhận thêm 100.000.000 đồng tiền cọc. Như vậy, tổng số tiền cọc ông H đã nhận là 300.000.000 đồng.

Sau nhiều lần liên hệ nhưng ông H vẫn cố tình không thực hiện các thủ tục theo thỏa thuận để hoàn tất việc chuyển nhượng cho ông V. Vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018, buộc ông H trả toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và phạt số tiền vi phạm hợp đồng là 600.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Thân Trọng H trình bày:

Ngày 08/8/2018, ông Nguyễn Huy V và ông H có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất tại số Đường A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 379 tờ bản đồ số 03, thống nhất giá 2.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng. Thời gian thực hiện hợp đồng mua bán là khi bên B tiến hành giao dịch thành công mua bán căn nhà số đường S, phường L, quận T.

Tuy nhiên, ngày 26/12/2018, ông V thông báo cho ông đề nghị thực hiện hợp đồng mua bán vì cho rằng đã thanh toán đủ cho ông số tiền 300.000.000 đồng, ngày 09/2/2019 và ngày 07/3/2019, ông V lại tiếp tục thông báo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Và sau đó ông nhận được thông báo của Tòa án việc ông V khởi kiện

Việc ông V khởi kiện yêu cầu ông H bồi thường 600.000.000 đồng vì ông H không thực hiện hợp đồng là không có căn cứ, bởi lẽ căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 thì khi nào ông V thực hiện giao dịch thành công mua bán căn nhà số đường S, phường L, quận T thì hai bên mới tiến hành mua bán căn nhà trên. Vì vậy, ông không đồng ý bồi thường cho ông V số tiền 600.000.000 đồng mà yêu cầu tòa án tuyên buộc ông V mất số tiền 300.000.000 đồng tiền cọc vì ông V không tuân thủ hợp đồng đặt cọc

ngày 08/8/2018, ông V chưa thực hiện giao dịch thành công mua bán căn nhà số đường S, phường L, quận T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cung M trình bày: thống nhất với trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Huy V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N trình bày: Thống nhất với trình bày của bị đơn ông Thân Trọng H.

[2] Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn ông Nguyễn Huy V có người đại diện ông Nguyễn Ngọc Tài H giữ yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018, buộc ông H trả toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và phạt số tiền vi phạm hợp đồng là 600.000.000 đồng.

Bà Ngô Thái Tùng T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: sau khi đặt cọc, ông V, bà M đã thực hiện nghĩa vụ của mình, đã giao tiền cọc 300.000.000 đồng và ký hợp đồng để bán căn nhà của mình. Việc bị đơn cho rằng do nguyên đơn chưa bán nhà nên chưa thực hiện nghĩa vụ của mình là không có cơ sở, bởi lẽ khi thỏa thuận mua bán, ông V không có nhu cầu mua nhà và khi đó đưa vào nội dung này để ông V bán nhà để có tiền mua. Nội dung này không có hiệu lực vì nó gia tăng trách nhiệm của một bên, không quy định về thời gian thực hiện, rất mơ hồ nên căn cứ Điều 404 Bộ luật dân sự về giải thích hợp đồng thì nội dung này không có giá trị pháp lý. Mục đích của hợp đồng là việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất và ông V đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình và đã nhiều lần thông báo cho ông H yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông H không thực hiện. Căn cứ vào thỏa thuận của hợp đồng, ông V có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và buộc ông H phải trả tiền cọc 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc 600.000.000 đồng. Về số tiền cọc, khi nhận tiền, ông H có ghi nhận rõ là nhận thêm 10.000.000 tiền cọc, nên tiền cọc tổng cộng là 300.000.000 đồng.

- Ông Hoàng Mạnh H đại diện cho bị đơn ông Thân Trọng H đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tiền cọc và phạt cọc và đề nghị Tòa án không chấp nhận việc đòi lại tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn.

Ông Hoàng Cao S, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là có giá trị pháp lý, hợp đồng quy định sự kiện pháp lý là việc ông V phải bán căn nhà của ông V. Sau khi ông V đặt cọc 200.000.000 đồng, đưa 100.000.000 đồng để sửa nhà thì cho rằng mình đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình và thông báo 3 văn bản cho ông H yêu cầu thực hiện hợp đồng, yêu cầu này là không có căn cứ, bởi lẽ ông V chưa thực hiện việc bán nhà của ông V. Về số tiền 100.000.000 đồng thì hai bên không có thỏa thuận nào về việc thay đổi nội dung hợp đồng đặt cọc. Vì bên ông V chấm dứt hợp đồng đặt cọc trái với thỏa thuận nên phải mất 200.000.000 tiền cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu N đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi lại tiền cọc và phạt cọc và đề nghị Tòa án không chấp nhận việc đòi lại tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức phát biểu ý kiến xác định việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Ý kiến về việc giải quyết vụ án, Viện kiểm sát đề nghị

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng, buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể bị đơn trả cho nguyên đơn 300.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn Huy V và bị đơn ông Thân Trọng H được Hội đồng xét xử xác định lại là Tranh chấp đòi tiền cọc và phạt cọc, bị đơn ông Thân Trọng H cư trú tại quận Thủ Đức, vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cung M vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt, Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bà M.

Quan hệ tranh chấp giữa hai bên là tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc từ *"Hợp đồng đặt cọc v/v đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán"* ký kết ngày 08/8/2018, giữa ông Nguyễn Huy V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cung M và bị đơn ông Thân Trọng H.

Xét "Hợp đồng đặt cọc v/v đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán" ký kết ngày 08/8/2018 có nội dung bên nhận đặt cọc là ông H (Bên A), bên đặt cọc là ông V, bà M (Bên B), đối tượng hợp đồng là một phần diện tích đất tại số Đường A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, thuộc thửa đất số 379 tờ bản đồ số 03, diện tích bao gồm trong và ngoài quy hoạch lộ giới đường dự phóng nhưng phải bảo đảm đủ 50 m^2 đất ở để được tách thửa, giá mua bán là 2.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng, nếu bên B không mua sẽ mất tiền đặt cọc, bên A không bán hoặc vi phạm hợp đồng thì phải trả cho bên A số tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc gấp 2 lần là 400.000.000 đồng; thời gian ký kết hợp đồng mua bán dự kiến được chừa trống chưa ghi; tiến độ thanh toán: số tiền 1.500.000.000 đồng thanh toán thời điểm hai bên ký kết hợp đồng công chứng, số tiền 500.000.000 đồng thanh toán khi bàn giao đất và hoàn tất chuyển đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Trong hợp đồng còn ghi chú thời gian ký hợp đồng mua bán công chứng nêu trên chỉ là dự kiến và được hai bên cam kết thực hiện ngay khi bên B tiến hành giao dịch thành công mua bán căn nhà số đường S, phường L, quận T. Trong hợp đồng còn có các điều khoản về cam kết, nghĩa vụ của các bên, trách nhiệm nộp thuế, phí, phương thức giải quyết tranh chấp …

Hợp đồng đặt cọc có đối tượng chuyển nhượng là diện tích bao gồm trong và ngoài quy hoạch lộ giới đường dự phóng nhưng phải bảo đảm đủ 50 m^2 đất ở để được tách thửa thuộc thửa đất số 379 tờ bản đồ số 03, tại số Đường A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất hồ sơ gốc số 4335 cấp ngày 29/9/2004, cập nhật biến động tặng cho ông Thân Trọng H ngày 22/8/2016. Hình thức và nội dung hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 385 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng giữa hai bên có hiệu lực pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, cùng ngày ký kết hợp đồng 08/8/2018, ông V, bà M đã giao cho ông H 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, sau đó, ngày 17/11/2018, ông H tiếp tục nhận 100.000.000 đồng và có ký xác nhận nhận tiền.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông V về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018, buộc ông H trả toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và phạt số tiền vi phạm hợp đồng là 600.000.000 đồng

Theo nguyên đơn ông V thì ông V đã giao số tiền cọc 300.000.000 đồng, theo hợp đồng, bị đơn ông H phải tiến hành thủ tục để ra công chứng nhưng ông H không thực hiện nên ngày 15/3/2019, ông V đã tiến hành thông báo yêu cầu ông H thực hiện hợp đồng, đã hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày thông báo nhưng ông H vẫn không khắc phục nên căn cứ thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng, ông V có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, ông H phải trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt vi phạm cọc gấp 2 là 600.000.000 đồng.

Theo bị đơn ông H, trong hợp đồng còn có nội dung thời gian thực hiện hợp đồng mua bán là khi bên B (là bên ông V) tiến hành giao dịch thành công mua bán căn nhà số đường S, phường L, quận T, căn nhà này của ông V và do ông V không thực hiện thỏa thuận này, hợp đồng không thực hiện được nên lỗi vi phạm là của ông V, ông V phải chịu mất cọc.

Phía nguyên đơn ông V bổ sung chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2018 có nội dung bên đặt cọc là bà Đặng Thị Thu H, bên nhận cọc là ông Nguyễn Huy V, bà Trần Cung M có nội dung đặt cọc 300.000.000 đồng để mua căn nhà đường S, phường L, quận T với giá 2.500.000.000 đồng và xác định đã tiến hành việc mua bán căn nhà đường S, phường L, quận T

[3] Hội đồng xét xử xét thấy,

Về số tiền đặt cọc, theo thỏa thuận tại hợp đồng thì tiền cọc là 200.000.000 đồng, ghi nhận cả việc phạt cọc gấp 2 là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên sau đó ông H tiếp tục nhận 100.000.000 đồng để sửa chữa nhà vào ngày 17/11/2018. Khi nhận tiền, ông H có ghi vào phía sau hợp đồng trên bản do ông H giữ *"Ngày 17/11/2018. Nhận thêm 100 tr tiền cọc dùng để sửa chữa nhà"* và trên bản do ông V giữ *"Đã nhận thêm 100 triệu tiền cọc. Ngày 17 tháng 11 năm 2018"*. Tuy ông H khi nhận 100.000.000 đồng có xác định là tiền cọc, kể cả trên bản hợp đồng giao cho ông V, tuy nhiên hai bên không có thỏa thuận nào khác sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng, bổ sung về nội dung tiền cọc, số tiền phạt cọc, nên số tiền 100.000.000 đồng được xác định là số tiền trả cho hợp đồng, không phải là tiền cọc.

Trong nội dung hợp đồng có ghi nhận: *"Ghi chú: thời gian ký hợp đồng mua bán công chứng nêu trên chỉ là dự kiến và được hai bên cùng cam kết thực hiện ngay khi bên B tiến hành giao dịch thành công mua bán căn nhà đường S, phường L, quận T"*. Xét thấy nội dung này là điều khoản về sự kiện trong hợp đồng có điều kiện theo khoản 6 Điều 402 Bộ luật dân sự, khi sự kiện này xảy ra thì việc ký kết hợp đồng công chứng được thực hiện.

Xét nội dung thỏa thuận về điều kiện "*bên B tiến hành giao dịch thành công mua bán căn nhà đường S, phường L, quận T",* Căn cứ hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do phía nguyên đơn ông V giao nộp thì căn nhà này thuộc quyền sở hữu của ông V, bà M, và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ CS 01944 ngày 11/12/2015 cấp cho ông V, bà M. Vì vậy, thỏa thuận về điều kiện này có thể thực hiện nên điều khoản về điều kiện có hiệu lực thi hành và người có trách nhiệm để điều kiện này xảy ra là ông V, bà M.

Phía ông V, bà M giao nộp chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2018 để mua bán căn nhà đường S, phường L, quận T. Tại phiên tòa xuất trình thêm văn bản ngày 22/3/2019, ông V trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2018.

Xét thấy, phía ông V chỉ giao nộp chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2018, văn bản trả lại tiền cọc ngày 22/3/2019, không có chứng cứ gì khác thể hiện "*bên B tiến hành giao dịch thành công mua bán căn nhà đường S, phường L, quận T"* mà cụ thể là chứng cứ chứng minh căn nhà đã được mua bán, chuyển nhượng thành công bằng việc cập nhật biến động chuyển nhượng hoặc cấp giấy chứng nhận mới cho người khác.

Như vậy, sự kiện để việc thực hiện hợp đồng có điều kiện chưa phát sinh, chưa có căn cứ để thực hiện việc công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng giữa ông H và ông V, bà M. Vì vậy, việc không thực hiện hợp đồng không có lỗi của cả hai bên nên việc yêu cầu phạt cọc là không được chấp nhận.

Phía bị đơn cho rằng trách nhiệm để điều kiện của hợp đồng xảy ra là của ông V, bà M, do ông V, bà M không thực hiện nên có lỗi và chịu mất cọc. Hội đồng xét xử xét thấy tuy trách nhiệm để điều kiện của hợp đồng xảy ra là của ông V, bà M, nhưng đây không phải là lỗi do không thực hiện hợp đồng đặt cọc theo đúng giao kết.

Yêu cầu của nguyên đơn ông V về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018 được phía bị đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, bà M chấp nhận nên Tòa án căn cứ khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 08/8/2018.

Căn cứ Điều 427 Bộ luật dân sự, do hợp đồng bị chấm dứt và không có lỗi của cả hai bên nên các bên hoàn lại những gì đã nhận, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông V về việc buộc bị đơn ông H trả lại số tiền đã nhận, bao gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền đã trả và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông V về việc phạt cọc đối với ông H 600.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn ông V được chấp nhận một phần nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 4 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016, ông V phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 600.000.000 đồng là 28.000.000 đồng, bị đơn ông H phải chịu án phí trên yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận 300.000.000 đồng là 15.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 385, khoản 6 Điều 402, khoản 4 Điều 422, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 2016; Luật thi hành án dân sự,

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Huy V:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc v/v đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán ký kết ngày 08/8/2018, giữa ông Nguyễn Huy V, bà Trần Cung M và ông Thân Trọng H.

- Buộc ông Thân Trọng H phải trả cho ông Nguyễn Huy V, bà Trần Cung M số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Huy V về việc phạt cọc 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng đối với ông Thân Trọng H.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Huy V chịu 28.000.000 (Hai mươi tám triệu) đồng. Trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp 19.500.000 (Mười chín triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013338 ngày 24/4/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, ông Nguyễn Huy V còn phải nộp 8.500.000 (Tám triệu, năm trăm ngàn) đồng.

- Bị đơn ông Thân Trọng H được miễn tiền tạm ứng án phí sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014)

Nơi nhận:
- Đương sự của vụ án;
- VKSND Q.TĐ;
- Chi cục Thi hành án Q.TĐ;
- Lưu HS

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

Tôn Trung Tuấn