

Bản án số: 94/2020/DS-ST

Ngày: 22/5/2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
mua bán căn hộ.

**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 Cao Văn Thiên.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Lượng;

2. Ông Chu Mạnh Tường.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trường Giang – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Tuyết Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 767/2019/TLST-DS ngày 11/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2020/QĐXXST-DS ngày 28/4/2020, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hoàng D, sinh năm 1981

Địa chỉ: 31/6/4 Đường D, phường T, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1991; Địa chỉ thường trú: Xã T, huyện G, tỉnh B (*theo văn bản ủy quyền có số công chứng: 31064/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 19/11/2019 tại Phòng công chứng số 03 Thành phố Hồ Chí Minh*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ông Nguyễn Thành T – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1992

Địa chỉ: 226/2 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các đương sự và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự cùng có mặt tại phiên tòa).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

(1) Nguyên đơn khởi kiện cho rằng: Thông qua môi giới, bà Nguyễn Thị Hoàng D được biết bà Nguyễn Thị Ánh T là chủ sở hữu căn hộ có mã số C09.02 Dự án Lavita Charm, diện tích 67,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Pháp lý đang ở dưới dạng Hợp đồng mua nhà với Chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Thuận Thành Phát, đang trong giai đoạn xây dựng phần thô công trình, chưa bàn giao nhà, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất có nhu cầu muốn bán, cần người nhận chuyển nhượng lại căn hộ nói trên. Sau khi gặp, xem giấy tờ, thương lượng giá, bà D đồng ý mua và Bà T đồng ý bán căn hộ nói trên. Do vậy, ngày 10/11/2019, bà Nguyễn Thị Hoàng D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư với bà Nguyễn Thị Ánh T. Hai bên thỏa thuận giá mua bán và chuyển toàn bộ quyền sử dụng, sở hữu căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này là: 2.190.000.000 đồng, đã bao gồm: 100% giá trị căn hộ, VAT 10%, phí công chứng sang nhượng và hoa hồng cho bên môi giới, thuế thu nhập cá nhân, phí chuyển nhượng hợp đồng. Giá mua này không bao gồm 01 năm miễn phí chi phí quản lý. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, việc thanh toán tổng giá trị mua căn hộ nêu trên theo hai đợt. Đợt 1, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 10/11/2019, đợt hai bên mua tiếp tục thanh toán số tiền 1.393.293.000 đồng ngay sau khi hai bên tiến hành các thủ tục sang nhượng. Theo quy trình chuyển nhượng thì bên mua và bên bán sẽ hẹn nhau lên Phòng Kinh doanh của Hưng Thịnh Corp để nộp Giấy đề nghị chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Hợp đồng giao dịch bất động sản. Bà T hẹn gặp nhau lúc 10h ngày 11/11/2019 tại Phòng Kinh doanh của Hưng Thịnh Corp số 53 Trần Quốc Thảo, phường 7, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, do bà D không có kinh nghiệm nên có nhờ bà Tuyền (sinh năm 1972 là chị ruột của bà D) mang giấy chứng minh nhân dân và hộ khẩu đến gặp bà T như đã hẹn, nhưng do kẹt xe nên Bà Tuyền đã đến trễ khoảng hơn 30 phút, việc đến trễ này có thông báo cho Bà T biết và đồng ý. Việc giao dịch chuyển nhượng căn hộ không thành công, bà Tuyền yêu cầu bà T trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã nhận. Tuy nhiên, bà T không trả ngay mà hẹn 15 giờ 00 chiều gặp nhau tại chỗ cũ sẽ trả lại, nhưng ngày hôm sau (ngày 12/11/2019) bà T chỉ chuyển khoản trả lại số tiền 33.333.000 đồng. Đề đòi lại công bằng cho bên mua theo Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên. Bên mua bà Nguyễn Thị Hoàng D khởi kiện ra tòa án yêu cầu giải quyết các nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư giữa bà Nguyễn Thị Hoàng D với bà Nguyễn Thị Ánh T Tuyệt ký ngày 10/11/2019.

- Yêu cầu Bà T trả phần còn lại của số tiền đặt cọc đã nhận nhưng chưa trả đủ là: 16.667.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền yêu cầu bà T phải trả là 66.667.000 đồng.

(2) Bà Nguyễn Thị Ánh T thừa nhận ngày 10/11/2019, tại quán THE COFFEE HOUSE số 355A Lê Quang Định, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, có ký bà Nguyễn Thị Hoàng D ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng căn hộ C09.02 dự án Lavita Charm tọa lạc tại đường số 1, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức do tập đoàn Hưng Thịnh làm chủ đầu tư. Quá trình từ khi môi giới giới thiệu đến khi cả hai bên ký kết hợp đồng là sự tự nguyện và đã có sự thống nhất về nội dung. Hợp đồng đặt cọc

được ký với những nội dung chính như trong hợp đồng đã nêu rõ, những nội dung như: Bên nhận chuyển nhượng không được sang tay cho người khác, nếu bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng nữa thì sẽ bị mất hoàn toàn số tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận sẽ gặp nhau lúc 10 giờ sáng ngày 11/11/2019 tại tập đoàn Hưng Thịnh, địa chỉ số 53 Trần Quốc Thảo, phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành các bước tiếp theo của thủ tục sang nhượng. Tuy nhiên sáng hôm đó bà D đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với 3 hành động như sau:

- Thời gian hẹn là 10 giờ sáng ngày 11/11/2019, tuy nhiên bà D đã không đến như lịch hẹn và không thông báo. Việc bà D không đến đúng hẹn và không có thông báo là đồng nghĩa với việc bà D từ chối nhận chuyển nhượng và theo hợp đồng đặt cọc, bà D sẽ bị mất hoàn toàn số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng;

- Bà Nguyễn Thị Ánh T ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Hoàng D. Tuy nhiên, người lên làm việc không phải là bà D mà là bà Tuyên (chị của bà D). (việc này cũng được bà D xác nhận trong đơn khởi kiện). Việc bà D không đến như thỏa thuận để làm các thủ tục đồng nghĩa với việc bà D từ chối nhận chuyển nhượng.

- Bà D không đến làm thủ tục sang nhượng như đã thỏa thuận, mà nhờ bà Tuyên (chị của bà D), yêu cầu bà T sang tên từ bà D sang bà Tuyên, điều này là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, bà T có quyền từ chối sang nhượng.

Chỉ cần 1 trong 3 hành động trên, theo hợp đồng đặt cọc, bà D sẽ mất hoàn toàn số tiền đặt cọc. Trong khi đó, bà D đã thực hiện cả 3 hành vi như đã nêu ở trên. Tuy nhiên, bà T quyết định sẽ hoàn trả 2/3 số tiền đặt cọc, trả lại số tiền 33.333.000 đồng vào số tài khoản của bà D. Từ những gì đã trình bày ở trên, bà T xác định là bên mua đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc phải mất toàn bộ tiền đặt cọc. Bà T đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ký ngày 10/11/2019 ký kết giữa hai bên, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại số tiền 16.667.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn xác nhận, do nhà ở xa, bà D là người không hiểu biết về thủ tục chuyển nhượng, mua bán căn hộ nên có nhờ người chị tên Tuyên đến gặp bà T để thực hiện thủ tục sang nhượng, bà D không có mặt như đã hẹn. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trên.

- Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Bà Nguyễn Thị Hoàng D chưa hề thông báo với bà Nguyễn Thị Ánh T là sẽ chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bà D vắng mặt như đã hẹn là vì đã ký trước giấy đề nghị chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của hợp đồng giao dịch bất động sản, nhưng sự việc ngoài ý muốn giấy đề nghị sang nhượng đã sai mẫu của chủ đầu tư, việc này chủ đầu tư đã đồng ý hỗ trợ, nhưng bà T lại đơn phương chấp dứt, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc. Do vậy, bà Nguyễn Thị Ánh T phải trả lại tiền nhận cọc và bồi thường số tiền phạt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự có mặt và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tại phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, Nguyên đơn là bên có lỗi, vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không được chấp nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ký ngày 10/11/2019, đã được bị đơn đồng ý và xác nhận, đề nghị Tòa án chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Giữa bà Nguyễn Thị Hoàng D và bà Nguyễn Thị Ánh T phát sinh quan hệ tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư, thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp chính của hợp đồng là quyền và nghĩa vụ giữa các bên liên quan trực tiếp đến bất động sản là căn hộ số C09.02 Dự án Lavita Charm, diện tích 67,3 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường Trường Thọ, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào lời khai, sự thừa nhận của các bên đương sự, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Vào ngày 10/11/2019, giữa bà Nguyễn Thị Hoàng D và bà Nguyễn Thị Ánh T có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng căn hộ C09.02 dự án Lavita Charm tọa lạc tại đường số 1, Phường Trường Thọ, Quận Thủ Đức do tập đoàn Hưng Thịnh làm chủ đầu tư. Hai bên thỏa thuận giá mua bán và chuyển toàn bộ quyền sử dụng, sở hữu căn hộ là: 2.190.000.000 đồng, theo phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, việc thanh toán tổng giá trị mua căn hộ nêu trên theo hai đợt, cụ thể: đợt một, bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 10/11/2019, đợt hai bên mua tiếp tục thanh toán số tiền 1.393.293.000 đồng ngay sau khi hai bên tiến hành các thủ tục sang nhượng. Theo đó, hai bên đã thống nhất vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 11/11/2019 hai bên có mặt tại tập đoàn Hưng Thịnh, địa chỉ số 53 Trần Quốc Thảo, phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành các bước tiếp theo của thủ tục sang nhượng. Xét thấy, hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư ký ngày 10/11/2019 và thỏa thuận vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 11/11/2019 hai bên có mặt tại tập đoàn Hưng Thịnh, địa chỉ số 53 Trần Quốc Thảo, phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành các bước tiếp theo của thủ tục sang nhượng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội,

không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

[2.1] Xét yêu tố lỗi, Hội đồng xét xử nhận thấy: vào lúc 10 giờ 00 phút ngày 11/11/2019 bà Nguyễn Thị Hoàng D không có mặt tại tập đoàn Hưng Thịnh, địa chỉ số 53 Trần Quốc Thảo, phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để tiến hành các bước tiếp theo của thủ tục sang nhượng là vi phạm thỏa thuận, là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Việc bà Nguyễn Thị Ánh T từ chối thực hiện thủ tục sang nhượng cho bà Tuyền (chị của bà D), như các bên đã trình bày ở phần nội dung vụ án là hoàn toàn có căn cứ phù hợp với thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ. Do vậy, áp dụng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng thuộc về bên nhận cọc, bên đặt cọc mất số tiền đặt cọc. Thế nhưng, bà T đã tự nguyện trả lại cho bà D số tiền 33.333.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn, không có yêu cầu đòi lại nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Từ những phân tích nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả phần còn lại của số tiền đặt cọc đã nhận nhưng chưa trả đủ là: 16.667.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư giữa bà Nguyễn Thị Hoàng D với bà Nguyễn Thị Ánh T Tuyết ký ngày 10/11/2019. Xét thấy, yêu cầu này của nguyên đơn đã được bị đơn chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được Tòa án chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 6, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 186, Điều 217, Điều 235, Điều 266, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 và 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh T trả phần còn lại của số tiền đặt cọc đã nhận nhưng chưa trả đủ là: 16.667.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký ngày 10/11/2019 giữa bà Nguyễn Thị Hoàng D và bà Nguyễn Thị Ánh T.

3. Về án phí:

3.1. Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoàng D phải nộp án phí dân sự có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 3.333.350 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.666.675 đồng mà bà D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2019/0056282 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Hoàng D còn phải nộp thêm số tiền 1.666.675 đồng.

3.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T phải nộp án phí dân sự không có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức;
- Thi hành án dân sự quận Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Cao Văn Thiên**