

**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: 118/2020/DS-ST  
Ngày: 18/6/2020  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng nhà đất.

**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:* Bà Nguyễn Thị Phương Châu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Lượng
2. Bà Nguyễn Thị Lý

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Bá Thu Thu – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 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 thụ lý số 228/2019/TLST-DS ngày 22 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2020/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn C, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường Đ, Phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1976

Địa chỉ: đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Bùi Ngọc L, sinh năm 1974

2.2 Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Đường M, khu phố S, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Nguyên đơn ông Trương Văn C do ông Nguyễn Xuân H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/3/2016, ông Trương Văn C và ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T đã ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa 537 và quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 12, tại đường T, khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 14.200.000.000 đồng. Ông C đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, có biên nhận nhận tiền của ông L, bà T ghi trên hợp đồng đặt cọc. Ông L, bà T cam kết trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ làm thủ tục chuyển nhượng ngay cho ông C, nếu chậm trễ coi như vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên, hết thời hạn cam kết mà ông L, bà T vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng. Ông C được biết ông L, bà T đã chuyển nhượng nhà đất và khu đất trên cho người khác. Ông C đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông L, bà T trả lại tiền cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng nhưng ông L, bà T vẫn không thực hiện.

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc số 2382, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2016 tại Văn phòng công chứng Quận 9 giữa ông Trương Văn C và ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T.

- Yêu cầu ông L, bà T trả lại số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông L, bà T phải bồi thường cho ông C số tiền 1.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc.

Số tiền ông C đặt cọc cho ông L, bà T là tài sản riêng của ông C.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

2. Bị đơn ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T đã được Tòa án triệu tập họp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

3. Tại phiên tòa:

Ông Trương Văn C do ông Nguyễn Xuân H làm đại diện xác định vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 2382, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2016 tại Văn phòng công chứng Quận 9 giữa ông Trương Văn C và ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T; Yêu cầu ông L, bà T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng và phải bồi thường cho ông C số tiền 1.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc.

Ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

4.1 Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa, quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

4.2 Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 2382, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2016 tại Văn phòng công chứng Quận 9 giữa ông Trương Văn

C và ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T; Buộc ông L, bà T trả lại cho ông C số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng; Buộc ông L, bà T phải bồi thường cho ông C số tiền 1.000.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cùng lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

- Ông Trương Văn C tranh chấp với ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T về hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thuộc thửa 537 và quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 12, tại đường T, khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn ông L, bà T đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

#### **[2] Về nội dung:**

Ông L, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông C nhưng vắng mặt không rõ lý do cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Như vậy, bị đơn đã từ bỏ các quyền được pháp luật quy định, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của ông Trương Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 2665/2008/GCN do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 22/4/2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 562744 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 22/4/2008 thì hai bất động sản gồm quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thuộc thửa 537 và quyền sử dụng đất thuộc thửa 538, tờ bản đồ số 12, tại đường T, khu phố H, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đều đã được cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho bà Bùi Thị Kim T sử dụng trên trang 4 của 02 giấy chứng nhận nêu trên ngày 27/10/2015.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc số công chứng 2382, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Quận 9 và xác nhận ngày 02/3/2016, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở xác định ông L, bà T đã tự nguyện ký thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng hai bất động sản thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng của mình cho ông C và đã nhận số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Căn cứ Văn bản số 4765/CNTĐ ngày 15/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận Thủ Đức cung cấp thông tin thì hai bất động sản này đều đã được cập nhật nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý cho ông bà Đặng Văn T – Vũ Thị H sử dụng trên trang 4 của 02 giấy chứng nhận nêu trên ngày 13/12/2016.

Như vậy, ông L, bà T đã vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Căn cứ Điều 358, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết; yêu cầu ông L, bà T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng và bồi thường cho ông C số tiền 1.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông L, bà T phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông C.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 186, Khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 358, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

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

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn C.

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 2382, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2016 tại Văn phòng công chứng Quận 9 giữa ông Trương Văn C và ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T.

1.2 Buộc ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T trả lại cho ông Trương Văn C số tiền đã nhận là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

1.3 Buộc ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T phải bồi thường cho ông Trương Văn C số tiền 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

2. Trường hợp ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T chậm trả tiền thì ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T phải chịu 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng.

Trả lại cho ông Trương Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0023854 ngày 22 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Trương Văn C được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ông Bùi Ngọc L, bà Bùi Thị Kim T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 7a 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:***

- Tòa án nhân dân TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND quận Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, TPHCM;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**-Nguyễn Thị Phương Châu**