

Bản án số: 187/2024/DS-ST

Ngày: 09-07-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Vân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đỗ Thị A

2. Ông Vũ Ngọc Tiên

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Hoàng Trúc Ly

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa:**

Bà Lê Ngọc Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 07 năm 2024 tại Tòa án nhân dân Quận 10 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 337/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 113/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 05 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2024/QĐST-DS ngày 18 tháng 06 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phạm Hữu T** - sinh năm 1971

Thường trú: đường X, Phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Dương Thế L - sinh năm 1986

Địa chỉ: đường M, phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 02 tháng 08 năm 2023) (có đơn xin vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thanh M** - sinh năm 1968 (vắng mặt)

Thường trú: đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 08/08/2023 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 13/11/2022, ông Phạm Hữu T và ông Nguyễn Thanh M có ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn nhà số: K3 (lầu 1) Bửu Long, Cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Giá mua bán căn nhà nêu trên với số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) và giá này không thay đổi dù trong quá trình mua bán chuyển nhượng giá cả nhà đất trên thị trường có biến động. Phương thức thanh toán được chia thành 03 lần:

- Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ông T sẽ đặt cọc cho ông M số tiền là 300.000.000VNĐ (*ba trăm triệu đồng*);

- Đợt 2: Ông T thanh toán tiếp số tiền là 1.000.000.000VNĐ (*một tỷ đồng*) sau 60 ngày (kể từ ngày đặt cọc) và bên A phải bàn giao nhà trống cho bên B.

- Đợt 3: Số tiền còn lại là 8.700.000.000VNĐ (*tám tỷ bảy trăm triệu đồng*) khi ký hợp đồng bán nhà.

Từ khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến nay đã quá thời gian thỏa thuận ông M cố tình tránh né không chịu ra Phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà với ông T. Ông T đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông M nhưng không nghe và cố tình né tránh không gặp.

Ngày 30/01/2024, ông Phạm Hữu T có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện: Yêu cầu ông Nguyễn Thanh M hoàn trả lại số tiền ông Phạm Hữu T đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*), không yêu cầu bồi thường và lãi suất.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn không đến Tòa làm việc nên không có ý kiến trình bày.

*Tại phiên tòa hôm nay,*

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp. Những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo qui định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 117; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 118 của Luật nhà ở 2014; Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì: Hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2022 ký giữa ông Nguyễn Thanh M và ông Phạm Hữu T là có hiệu lực, căn nhà đã bị thế chấp cho Ngân hàng TMCP Đông Nam Á, hai bên không thực hiện được thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông M. Ông T cũng có lỗi là không tìm hiểu thông tin pháp lý căn nhà. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn cư trú tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu đương sự:

[2.1] Hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định: Ngày 13/11/2022, ông Phạm Hữu T và ông Nguyễn Thanh M có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán căn nhà số: K3 (lầu 1) Bửu Long, Cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc ông T có đặt cọc cho ông M số tiền là 300.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2022 có hiệu lực nên phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

[2.2] Về yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc:

Căn cứ công văn số 919/CNQ10 ngày 13/03/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 10; Căn cứ Công văn số 8639/2024/SeABank ngày 25/6/2024 của Ngân hàng TMCP Đông Nam Á thể hiện: Căn nhà số K3 (lầu 1) Bửu Long, Cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh đang thế chấp cho Ngân hàng, hiện chưa xóa thế chấp; từ ngày 13/11/2022 cho đến nay Ngân hàng không phát hành văn bản đồng ý cho ông M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T.

Căn cứ công văn số 381/CCTHADS ngày 15/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10 thể hiện: Nhà và đất tại số K3 (lầu 1) Bửu Long, Cư xá Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành Phố Hồ Chí Minh tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng theo Quyết định số 21/QĐ-CCTHADS ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Từ những căn cứ trên đối chiếu với quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 5 Điều 12 Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Điều 118 của Luật nhà ở 2014 thì lỗi dẫn đến không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn.

Tuy nhiên, nguyên đơn cũng có một phần lỗi do không tìm hiểu thông tin pháp lý căn nhà. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về thời hạn thanh toán:

Để đảm bảo quyền lợi của mình thì ông T yêu cầu ông M phải thanh toán số tiền trên một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, khoản 5 Điều 321 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 118 của Luật nhà ở 2014;

Thông tư liên tịch số 16/2014/TTLT-BTP-BTNMT-NHNN ngày 06/06/2014 của Bộ Tư pháp, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Thanh M có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Hữu T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

Thanh toán một lần toàn bộ số tiền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền tự thực hiện hoặc tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ

trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (*mười lăm triệu đồng*) và nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho ông Phạm Hữu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.498.000 đồng (*mười bốn triệu bốn trăm chín mươi tám ngàn đồng*) theo biên lai thu số AA/2023/0035469 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

5. Về thi hành án:

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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:*

- VKSND Quận 10;
- TAND Tp HCM;
- THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Nguyễn Thị Thanh Vân**