

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 330/2024/DS-ST

Ngày: 30/8/2024.

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Văn Giàu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đoàn Văn Rỹ
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 26 và 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2024/TLST- DS ngày 05 tháng 3 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2024/QĐXX-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, Quyết định tạm hoãn phiên tòa số 98/2024/QĐST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 133/2024/QĐST- DS ngày 26/7/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Trương Đoàn Đoan C năm 1992(Có mặt)

Địa chỉ: 50/108 V, phường A, Quận E, Tp .

Đại diện ủy quyền: Ông Lê Ngọc A - Giấy ủy quyền số 0372 ngày 20/01/2024 của Văn phòng C2. (Có mặt)

**Bị đơn:** Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1966. (Vắng mặt không lý do)

Bà Lê Thị B, sinh năm 1970 (Vắng mặt không lý do)

Địa chỉ: C L, Phường A, Quận H, Tp .

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo các tài liệu chứng cứ và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày nội dung như sau: Ngày 02 tháng 11 năm 2021, tại Văn phòng C3, bà C1 và vợ chồng ông V, bà

B cùng ký hợp đồng đặt cọc số 00007884 để đảm bảo việc hứa chuyên nhượng, bán – nhận chuyên nhượng, mua một phần quyền sử dụng đất – một phần quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số A đường M, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 803362, số vào sổ cấp GCN:CH 05945 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 30/01/2018, đăng ký thay đổi ngày 26/07/2018. Nội dung của hợp đồng là ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B đồng ý chuyên nhượng cho bà Trương Đoàn Đoàn C1 một phần quyền sử dụng đất một phần quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, địa chỉ 1 đường M, Phường A, Quận H, Tp.Hồ Chí Minh. Cụ thể diện tích là 36,6 m<sup>2</sup>, kết cấu xây dựng: 1 trệt 02 lầu + sân thượng với giá là 3.450.000.000 đồng. Vào ngày 03/11/2021 bà C1 đã giao số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng cho ông V, thời gian đặt cọc là bốn tháng kể từ ngày ký hợp đồng bao gồm cả thời gian hoàn tất thủ tục hoàn công đối với nhà đất nêu trên. Tuy nhiên, đã quá thời hạn 04 tháng như thỏa thuận hợp đồng, ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B không thực hiện đúng theo các cam kết là bàn giao nhà, đất cho bà C1 và tiến hành ký kết hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được công chứng số 00007884 quyền số 01/2021.TP/CC/HĐGD ngày 02/11/2021 của Văn phòng C3 giữa bà Trương Đoàn Đoàn C1 và ông Nguyễn Ngọc V, bà Lê Thị B.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B hoàn trả cho bà C1 số tiền đặt cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B trả một khoản tiền (phạt cọc) tương đương số tiền là 1.500.000.000 đồng, do ông V và bà B là bên nhận cọc nhưng không thực hiện cam kết, từ chối việc giao kết hợp đồng, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Chi phí tố tụng về việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa nên Tòa án không thu được lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Tòa án nhân dân Quận 8 thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật. Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ pháp luật không vi phạm tố tụng. Về nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát cho rằng việc khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định pháp luật, không chấp nhận yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 4.500.000.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc và phạt cọc do không đủ tài liệu và chứng cứ chứng minh nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng cho bị đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên Toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội Đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn và bất động sản tọa lạc tại Quận H. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân Quận 8.

[2] Ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Ngày 02/11/2021, tại Văn phòng C3, bà C1 và vợ chồng ông V, bà B cùng ký hợp đồng đặt cọc được công chứng số 00007884 để đảm bảo việc chuyển nhượng, mua một phần quyền sử dụng đất và một phần quyền sở hữu nhà ở tại địa chỉ số A đường M, Phường A, Quận H, Tp . thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 803362, số vào sổ cấp GCN: CH 05945 do Ủy ban nhân dân Quận H cấp ngày 30/01/2018, cập nhật biến động 26/07/2018 cho bà Lê Thị B. Việc ông V và bà B ký hợp đồng đặt cọc với bà C1 cho việc chuyển nhượng bất động sản là phù hợp với quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc là ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B đồng ý chuyển nhượng cho bà Trương Đoàn Đoàn C1 một phần quyền sử dụng đất, một phần quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, địa chỉ 1 đường M, Phường A, Quận H, Tp ., cụ thể là diện tích là 36,6 m<sup>2</sup>, kết cấu xây dựng: 1 trệt 02 lầu + sân thượng với giá là 3.450.000.000 đồng, thỏa thuận tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng, đã giao nhận tiền cọc ngày 03/11/2021, thời gian để hai bên thỏa thuận thực hiện hợp đồng đặt cọc là 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bao gồm cả thời gian hoàn tất thủ tục hoàn công đối với căn nhà. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024 thì hiện trạng vị trí thửa đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng là khu đất trống, rào tole xung quanh, không có tài sản và người cư trú trên đất, bà C1 chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán quyền sở hữu nhà ở như thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Đã quá thời hạn 04 tháng kể từ ngày 02/11/2021 nhưng phía ông V, bà B không thực hiện đúng theo thỏa thuận quy định Điều 3 của hợp đồng đặt cọc do đó bên có lỗi không tiếp tục thực hiện các thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc là ông V và bà B. Vì thế yêu cầu của bà C1 về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015, đồng thời yêu cầu xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trả lại 3.000.000.000 đồng tiền cọc, phạt cọc 1.500.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 427 của Bộ luật dân sự 2015. Theo quy định ông V và bà B phải trả cho bà C1 số tiền phạt gấp đôi số tiền đã nhận đặt cọc nhưng bà C1 chỉ yêu cầu số tiền 1.500.000.000 đồng là có lợi cho ông V, bà B nên yêu cầu của bà C1 được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Quận 8 cho rằng không chấp nhận yêu cầu nguyên đơn đề nghị bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc là 4.500.000.000 đồng. Hội đồng xét xử cho rằng chưa phù hợp với sự thật khách quan của vụ án. Mặc dù chưa có tài liệu thể hiện bà C1 giao cho ông V số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng nhưng quá trình gặp mặt ông V, bà B để xem xét vị trí đất, thương lượng trong thời gian một tuần để hai bên ký hợp đồng đặt cọc vào buổi chiều ngày 02/11/2021 tại Văn phòng C3, do gần hết giờ làm việc nên không thể tiếp tục việc giao tiền tại ngân hàng nên hai bên hẹn giao tiền tại Ngân hàng TMCP N, Chi nhánh S, phòng G vào sáng ngày 03/11/2021. Trong ngày 02/11/2021, ngày ký hợp đồng đặt cọc bà C1 đã chuyển khoản cho ông Huỳnh Tấn T là môi giới theo yêu cầu của ông V số tiền là 25.000.000 đồng, trong thông tin chuyển khoản có ghi C1 chuyển khoản cọc nhà chú V. Vào buổi sáng ngày 03/11/2021 là bà C1 đã rút tiền mặt số tiền là 3.110.000.000 đồng tại Ngân hàng như sao kê của Ngân hàng TMCP N chi nhánh S, phòng G và giao cho ông V tại ngân hàng. Thời điểm nhận tiền ông V đi với vợ, hai người khác nhưng chỉ có một mình ông V vào nhận tiền, nhận tiền xong ông V đi ra bỏ tiền vào trong xe gắn máy. Do tin tưởng ông V là người làm ăn lớn, uy tín ở Phường A, Quận H nên bà C1 giao tiền không có ký nhận của ông V. Theo Công văn số ngày 1294/VCB.SGC-KT ngày 16/8/2024 của Ngân hàng TMCP N Chi nhánh S, mặc dù Ngân hàng không trích xuất được hình ảnh camera do quá hạn nhưng các tình tiết, lời khai, miêu tả của bà C1 rất rành mạch, rõ ràng thể hiện có sự liên kết với không gian và thời gian là hợp lý. Thêm vào đó việc ông V và bà B hoàn toàn vắng mặt tại Tòa từ khi thụ lý vụ án đến khi mở phiên tòa thể hiện có sự việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền của bà C1. Nếu không ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền thì đương sự đã đến tòa trình bày ý kiến để bảo vệ quyền và lợi ích của mình vì số tiền bà C1 yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc là 6.000.000.000 đồng theo Thông báo thụ lý vụ án dân sự số 76/2024/TLST-DS ngày 05/3/2024, đây là số tiền rất lớn đối với cá nhân một người bình thường. Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử cho rằng việc bà C1 giao cho ông V số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng là có thật, phù hợp với sự thật khách quan của vụ án.

[5] Căn cứ vào Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định thì đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án tiến hành giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc. Do đó, ông V và bà B phải chịu hậu quả pháp lý của việc không chứng minh được hoặc chứng minh không đầy đủ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng. Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên ông V và bà B phải chịu chi phí tố tụng.

[7] Theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và

lệ phí tòa án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 167 của Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 117, Điều 328, Điều 423 của Bộ luật dân sự 2015.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội 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 bà Trương Đoàn Đoàn C1.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được công chứng số 00007884, quyền số 01/2021.TP/CC/HĐGD ngày 02/11/2021 của Văn phòng C3 giữa bà Trương Đoàn Đoàn C1 và ông Nguyễn Ngọc V, bà Lê Thị B.

1.2. Ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Trương Đoàn Đoàn C1 số tiền 4.500.000.000 (Bốn tỷ năm trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện việc trả tiền như bản án đã tuyên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Ông Nguyễn Ngọc V và bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Trương Đoàn Đoàn C1 số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 (Năm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm là 112.500.000 đồng.

3.1. Ông Nguyễn Ngọc V phải chịu án phí số tiền là 112.500.000 (Một trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng, nộp tại chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2. Bà Trương Đoàn Đoàn C1 được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 (Năm mươi bảy triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng số 0036700 ngày 23/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 8.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014), người được thi hành

án, 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (đã 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 năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

***Nơi nhận:***

- TAND TP . HCM.
- VKSND Q8.
- Chi cục THA Q8.
- Các đương sự.
- Lưu: VT, hs.

**Lê Văn Giàu**