

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 89/2025/DS-ST

Ngày: 21 - 3 - 2025

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 Phương Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Minh.

2. Bà Trần Thị Ngọc Thanh.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hiếu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận 10 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2024/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QĐHPT-ST ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1975.

Địa chỉ: 4 đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: 2 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Phạm Vũ T1, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Nhật H1, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên bà Đoàn Thị T được người môi giới đưa đến gặp bà Phạm Vũ T1 để xem nhà, tại đây bà Thủy cung C bản chụp giấy tờ mang tên Huỳnh Nhật H1 (con trai của bà T1), bà T yêu cầu trực tiếp gặp ông H1 nhưng bà T1 nói là con trai của bà nên bà T1 được uỷ quyền nhận đặt cọc, toàn quyền ký hợp đồng chuyển nhượng và cam kết nhà, đất không tranh chấp, thế chấp và thuộc diện bị quy hoạch.

Tin tưởng người môi giới và bà T1 nên ngày 09/01/2024 hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 52, diện tích 36,4m² tọa lạc tại 3 Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số DB 681673 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H cấp ngày 01/6/2021, cập nhật biến động mang tên ông Huỳnh Nhật H1 ngày 21/3/2021, giá chuyển nhượng là 4.725.000.000 đồng; Nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà T1 và hẹn ngày 24/01/2024 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định và giao số tiền còn lại.

Sau ngày 09/01/2024, bà T nhiều lần liên hệ bà T1 để cung cấp các giấy tờ và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà T1 liên tục tìm các lý do kéo dài thời gian, không cung cấp các giấy tờ và không ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất trên cho nguyên đơn. Qua tìm hiểu, bà T được biết tài sản của ông H1 đang được thế chấp tại ngân hàng và nhà, đất trên thuộc quy hoạch hành lang giao thông.

Do bà T1 vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2024 giữa bà Đoàn Thị T và bà Phạm Vũ T1. Buộc bà Phạm Vũ T1 trả lại ngay số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành triệu tập bà T1, ông H1 đến Toà để tiến hành mở phiên họp công khai chứng cứ, hoà giải và tham gia phiên tòa nhưng bà T1, ông H1 đều vắng mặt không có lý do và cũng không cung cấp các tài liệu chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có ý kiến.

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

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Từ giai đoạn thụ lý vụ án đến khi nghị án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đã được triệu tập họp lệ tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Đề nghị Toà án căn cứ

vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với số tiền bà T2 nhận đặt cọc (nhận thay cho ông H1) 200.000.000 đồng, Toà án đã triệu tập bà T1 và ông H1 để giải quyết số tiền nhận đặt cọc, tuy nhiên ông H1 và bà T1 đều vắng mặt nên trường hợp xảy ra tranh chấp về số tiền giữa ông H1 và bà T1 thì các đương sự được khởi kiện trong một vụ án khác.

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] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết:

Bà Đoàn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Phạm Vũ T1 hoàn trả số tiền đặt cọc, đây là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có đăng ký thường trú tại Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh 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 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/01/2024 giữa bà Phạm Vũ T1 và bà Đoàn Thị T có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Phạm Vũ T1 phải trả lại ngay tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất số C Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là 200.000.000 đồng, do bà T1 vi phạm nghĩa vụ cam kết theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/01/2024.

Để chứng minh cho yêu cầu trên, nguyên đơn cung cấp cho Tòa án Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 09/01/2024, với nội dung các bên ký hợp đồng đặt cọc, giao, nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng vào ngày 09/01/2024 và thỏa thuận ngày 24/01/2024 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời giao số tiền còn lại. Tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/01/2024 đều có chữ ký, điểm chỉ của các bên tham gia ký hợp đồng.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ do Toà án thu thập được tại Văn phòng Đ chi nhánh quận T thể hiện ngày 01/4/2024, ông Huỳnh Nhật H1 là chủ sở hữu nhà, đất tại 3 Đ, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tặng cho bà Phạm Vũ T1. Ngày 03/5/2024, bà Phạm Vũ T1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung D và đã được cập nhật giấy chứng nhận.

Sau khi thụ lý vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh, triệu tập hợp lệ theo quy định pháp luật nhưng bà Phạm Vũ T1, ông Huỳnh Nhật H1 không đến Toà để tham gia tố tụng cũng như không có ý kiến phản đối, xác định số tiền nhận đặt cọc đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “ *Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*” và những tài liệu chứng cứ thu thập được thể hiện bà T1 đã chuyển nhượng nhà, đất trên cho người khác mà không phải là bà T nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/01/2025 và buộc bà Phạm Vũ T1 (là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc) phải trả lại ngay tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho Đoàn Thị T.

[2.2] Đối với số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, khi nhận cọc bà T1 là người trực tiếp nhận tiền và có ghi nhận thay cho ông Huỳnh Nhật H1. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án Toà án triệu tập ông H1 và bà T1 để làm rõ số tiền 200.000.000 đồng nhận từ bà T nhưng cả hai người đều vắng mặt, mặt khác bà T nhiều lần yêu cầu bà T1 cho gặp ông H1 nhưng bà T1 không cho các bên gặp nhau. Do vậy, bà T yêu cầu bà T1 là người trực tiếp nhận số tiền đặt cọc phải trả lại cho bà T là có cơ sở. Trường hợp phát sinh tranh chấp về số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng giữa bà T1 và ông H1, các đương sự được quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về 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:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/01/2024 giữa bà Đoàn Thị T và bà Phạm Vũ T1.

1.2. Buộc bà Phạm Vũ T1 trả lại ngay số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng cho bà Đoàn Thị T.

Kể từ ngày bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành các khoản tiền phải nộp, thì hàng tháng phải chịu thêm số tiền lãi với mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là: 10.000.000 (Mười triệu) đồng, bà Phạm Vũ T1 chịu.

H2 lại cho bà Đoàn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 (Năm triệu) đồng, theo biên lai thu tiền số 0020012 ngày 19/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. 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 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:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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



Nguyễn Phương Lan