

Bản án số: 533/2019/DS-ST  
Ngày: 28-11-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
mua bán nhà

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Hoài

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Như Sương
2. Bà Bùi Thụy Thanh Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Việt Anh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2019/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2019 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 161/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Ngọc H, sinh năm: 1967; địa chỉ: đường CK, khu phố 1, phường TP, quận TD, Thành phố H. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lương H1, sinh năm: 1962; thường trú: đường 3/2, Phường MH, Quận XI, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Số 131 đường Lò Siêu, Phường T, Quận XI, Thành phố H; (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Ngọc C, sinh năm 1982; địa chỉ đường số 20, Phường N, quận GV là người đại diện theo ủy quyền. (Giấy ủy quyền số công chứng 00035444 lập ngày 11/11/2019 tại Văn phòng Công chứng Đàm Sen) (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 19/4/2019, các bản tự khai và biên bản hòa giải, nguyên đơn – ông Đỗ Ngọc H trình bày:

Vào ngày 12/02/2018, ông Đỗ Ngọc H có thỏa thuận mua căn nhà số 105B đường LS, Phường T, Quận XI, Thành phố H của bà Lương H1 với giá là 1.800.000.000 (Một tỷ tám trăm triệu) đồng. Ông H đã đặt cọc trước 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và bà H1 hứa đến tháng 5/2018 ra sổ tên bà H1 thì bà H1 sẽ chuyển giấy tờ sang tên ông H, ông H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng. Ngược lại, nếu bà H1 đổi ý không bán căn nhà trên thì bà H1 phải bồi thường cho ông H gấp đôi số tiền nhận cọc.

Đến thời điểm ra giấy tờ thì bà H1 đã bán căn nhà trên cho người khác. Ông H có đến nhà hỏi thì bà H1 hẹn lần hẹn lượt mà không trả tiền lại cho ông H. Đồng thời ông H có làm đơn gửi đến Công an Phường, Công an Quận và Công an Thành phố nhưng cơ quan Công an trả lời là có mời bà H1 nhiều lần nhưng bà H1 không đến. Ông H xác định không yêu cầu Công an giải quyết vụ án nữa mà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà.

Tại đơn khởi kiện ông H yêu cầu Tòa án buộc bà Lương H1 hoàn trả số tiền đặt cọc và số tiền bồi thường cho ông H tổng cộng là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng theo thỏa thuận của giấy nhận cọc bán căn nhà số 105B đường Lò Siêu, Phường 8, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh được lập ngày 12/02/2018.

Ông H xác định lúc đặt cọc mua bán nhà ông H có coi giấy tờ nhà và biết rõ căn nhà số 105B đường LS, Phường T, Quận XI, Thành phố H không phải của bà Lương H1. Do đó ông xin rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc mà chỉ yêu cầu bà Lương H1 trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ông H xác định số tiền này là tài sản riêng của ông, không liên quan bất cứ ai. Ông H chỉ đặt cọc tiền cho bà Lương H1 nên chỉ yêu cầu bà Lương H1 trả lại tiền cọc, đề nghị Tòa án không triệu tập người khác tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà Đỗ Thị Thanh N là em ruột của ông H, là người chứng kiến ông H đặt cọc tiền cho bà Lương H1, không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tới vụ án. Hiện bà N đã mất.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn trình bày: Chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Lương H1 phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông H là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án chưa đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tiến hành trình tự tố tụng đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Đỗ Ngọc H yêu cầu Tòa án buộc bà Lương H1 phải trả số tiền đặt cọc mua bán nhà theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn bà Lương H1 có nơi cư trú tại Quận 11, căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về tố tụng:

Phiên tòa xét xử vụ án được mở vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 11/11/2019 và 14 giờ 30 phút ngày 28/11/2019, bị đơn đã được thông báo về thời gian và địa điểm xét xử vụ án nêu trên nhưng đều vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Đối với bị đơn bà Lương H1 sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà Lương H1 nhưng bà H1 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có văn bản trả lời cho Tòa án, không đưa ra chứng cứ và không tham gia phiên họp nên căn cứ theo Khoản 2, Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đỗ Ngọc H cung cấp cho Tòa án Giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 12/02/2018 có chữ ký của bà Lương H1 thể hiện nội dung bà Lương H1 có nhận cọc của ông Đỗ Ngọc H số tiền 500.000.000 đồng để bán căn nhà số 105B đường Lò Siêu, Phường 8, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, đây được xem là chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hợp pháp theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng: Căn cứ Giấy nhận cọc mua bán nhà ngày 12/02/2018, Hội đồng xét xử xét thấy bà Lương H1 có nhận cọc của ông Đỗ Ngọc H số tiền 500.000.000 đồng để tiến hành chuyển nhượng căn nhà số 105B đường Lò Siêu, Phường 8, Quận 11, hai bên hẹn đến tháng 5/2018 ra sổ hồng quyền sử dụng đất sẽ tiếp tục giao số tiền còn lại, tuy nhiên bà Lương H1 không thực hiện đúng nghĩa vụ như cam kết. Về nguồn gốc căn nhà số 105B đường LS,

Phường T, Quận XI, Thành phố H, Tòa án đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Quận 11, căn cứ vào Công văn số 4601/VPĐK-CNQ11 ngày 28/8/2019 trả lời căn nhà số 105B hiện do ông Trần Nguyễn Gia đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số CM452302 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 03/01/2019, hiện tại không có thông tin biến động và giao dịch bảo đảm căn nhà trên. Xác định thời điểm ông H đặt cọc mua bán nhà là 12/02/2018 và thời điểm hiện tại căn nhà 105B Lò Siêu không thuộc quyền sử dụng của bà Lương H1 nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn có yêu cầu xin rút yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy, việc tự nguyện rút một phần đơn khởi kiện của ông H trong phạm vi đơn khởi kiện ban đầu và phù hợp với quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Đỗ Ngọc H về việc yêu cầu bà Lương H1 bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng. Ông Đỗ Ngọc H có quyền khởi kiện lại bằng vụ án khác đối với nội dung ông H đã rút yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 500.000.000 đồng, được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại 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 nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự là 24.000.000 đồng.

[5] Xét về quan điểm giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Ngọc H.

Buộc bà Lương H1 có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Ngọc H số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Ngọc H về việc yêu cầu bà Lương H1 bồi thường thiệt hại số tiền 500.000.000 đồng.

Ông Đỗ Ngọc H có quyền khởi kiện lại bằng vụ án khác đối với nội dung ông H đã rút yêu cầu theo quy định của pháp luật.

### 3. Về án phí:

3.1 Bà Lương H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu) đồng.

3.2 Hoàn trả lại cho ông Đỗ Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 (Hai mươi một triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0010161 ngày 21/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

### Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Ngọc Hoài**