

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 127/2025/DS-ST

Ngày: 11-9-2025.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Kim Thu.
- Bà Nguyễn Thị Túy Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Sao Mai – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thanh Thủy – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 10 và 11 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2025/TLST- DS ngày 08/01/2025 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 62/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Bích L, sinh năm: 1993; Nơi thường trú: C khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1989; thường trú: Xã Đ, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên lạc: Số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/3/2024), có mặt.

- Bị đơn: Ông Đỗ Ngọc H, sinh năm: 1978; Nơi thường trú: Thôn T, Xã X, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: 116/1 khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lê Xuân C, sinh năm 1993; địa chỉ: Ấp P, Xã P, Tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: Chung cư S, đường C khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2/ Bà Vũ Thị O, sinh năm 1984; Nơi thường trú: Thôn T, Xã X, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: 116/1 khu phố B, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**) Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Bích L và ông Đỗ Ngọc H có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 37 tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh), diện tích: 79,2m²; Hình thức sử dụng: Riêng Mục đích sử dụng: ODT: Đất ở tại đô thị: 56,7m², CLN: Đất trồng cây lâu năm: 22,5m², thời hạn sử dụng: ODT: lâu dài, CLN: đến tháng 8/2053 theo Giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS11405 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 30/5/2016, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Đỗ Ngọc H ngày 28/11/2016, giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên bà Nguyễn Bích L có đặt cọc cho ông Đỗ Ngọc H số tiền cụ thể qua 03 (ba) lần đặt cọc như sau:

+ Lần 01: Ngày 20/01/2024 bà L và ông H có thỏa thuận và kí kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giá trị cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

+ Lần 02: Ngày 06/02/2024 bà L và ông H tiếp tục thỏa thuận và kí kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giá trị cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

+ Lần 03: Ngày 19/02/2024 bà L và ông H tiếp tục thỏa thuận và kí kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giá trị cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Tổng số tiền qua 03 (ba) lần đặt cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), hai bên thỏa thuận sẽ được trừ vào số tiền bà L phải thanh toán giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2024 thì ông Đỗ Ngọc H có trách nhiệm liên hệ Văn phòng công chứng và tiến hành thủ tục để hai bên có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng công chứng chậm nhất trước ngày 27/02/2024. Tuy nhiên, khi đến hạn ông H xin thêm thời gian để xoay tiền lấy số đang vì vay thế chấp tại ngân hàng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Thấy vậy, bà L cũng cho thời gian là 01 (một) tuần để ông H xoay tiền. Nhưng sau một tuần thì ông H bảo không thể xoay tiền được và đề nghị làm Biên bản cam kết để hoàn trả lại tiền cọc. Ngày 24/02/2024 bà L và vợ chồng ông H đã thỏa thuận thuận và đồng ý ký vào Biên bản cam kết trả cọc. Số tiền cọc mà vợ chồng ông H phải hoàn trả sẽ được chia làm 02 (hai) lần. Cụ thể:

+ Lần 01: Ông Đỗ Ngọc H cùng vợ là bà Vũ Thị O cam kết trả cho bà L số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) vào ngày 10/3/2024.

+ Lần 02: Ông Đỗ Ngọc H cùng vợ là bà Vũ Thị O cam kết trả cho bà L số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) vào ngày 25/3/2024.

Đến hạn hoàn trả cọc lần một (tức ngày 10/3/2024) thì ông H bảo không có tiền trả. Sau đó bà L có thỏa thuận yêu cầu vợ chồng ông H xoay tiền lấy sổ đang thế chấp tại ngân hàng để sang tên chuyển nhượng cho bà L thì ông H không đồng ý và cũng không chịu hoàn trả cọc lại cho bà L.

Bà L đã rất nhiều lần yêu cầu ông H cùng vợ thương lượng tìm cách giải quyết trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại cho bà L theo đúng quy định trong hợp đồng nhưng ông H, bà O (vợ ông H) phớt lờ không quan tâm đến và không hề đưa ra một hướng giải quyết nào cho đến nay.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chưa được đảm bảo nên nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Bích L và ông Đỗ Ngọc H.

2. Yêu cầu bị đơn hoàn trả đủ số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 750.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn thanh toán tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 20%/năm, thời gian tính từ ngày 20/01/2024 đến ngày 10/9/2025 (19 tháng) số tiền 78.850.000 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là 828.850.000 đồng.

Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn ông Đỗ Ngọc H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị O.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bị đơn chịu, nguyên đơn đã tạm ứng nên bị đơn phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện:

+ *Hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/01/2024 (lần 1); Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/02/2024 (lần 2); Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/02/2024 (lần 3) giữa bên nhận đặt cọc (Bên A) là bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) là bà Nguyễn Bích L.*

+ *Biên bản cam kết trả cọc ngày 24/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (bên A) là bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) là bà Nguyễn Bích L.*

+ *Bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS11405 ngày 30/5/2016; Sao kê tài khoản tại Ngân hàng TMCP Q; Giấy chứng nhận kết hôn giữa ông C, bà H, căn cước công dân; Bản tự khai và các lời khai trong quá trình tố tụng.*

*) *Tại Bản trình bày ý kiến, biên bản lấy lời khai ngày 28/4/2025 bị đơn ông Đỗ Ngọc H trình bày:*

Ông H thống nhất đã ký kết các hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc (lần 1) ký ngày 20/01/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 2) ký ngày 06/02/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 3) ký ngày 19/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (Bên A) là bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) là bà Nguyễn Bích L; Biên bản cam kết trả cọc ngày 24/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (bên A) là bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) là bà Nguyễn Bích L.

Thống nhất đã nhận của bà Nguyễn Bích L tổng số tiền 250.000.000đồng. Các bên đã thỏa thuận số tiền nhận cọc này sẽ được trừ vào số tiền bên B (bên bà L) phải thanh toán cho bên A (ông H) sau này.

Theo các thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã ký nêu trên ông H cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà L vào ngày 27/02/2024. Sau đó ông H đồng ý cho bà L thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thông qua hình thức thế chấp tài sản 03 bên, thời gian hoàn thành đầy đủ số tiền mua bán cho bên A đến ngày 31/3/2024. Tuy nhiên sau đó, việc chuyển nhượng không thực hiện được do bên bà Lê thay Đ ý kiến, không hợp tác trong việc thực hiện thủ tục thế chấp 03 bên tại ngân hàng để vay tiền. Do đó, ông H không thể thực hiện được việc chuyển nhượng cho bà L.

Do đó, do với yêu cầu khởi kiện của bên nguyên đơn thì bị đơn chỉ chấp nhận thanh toán lại tiền đã nhận cọc là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng), không đồng ý phạt cọc số tiền 250.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 250.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Bích L và ông Đỗ Ngọc H bị đơn thống nhất.

Bị đơn xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc nêu trên thì quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T2 – Phòng G1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCP-202100957 ngày 07/12/2021 để vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tuy nhiên do khó khăn nên bị đơn chưa thanh toán được khoản vay này cho Ngân hàng, bị đơn đã bị ngân hàng kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng tại Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, bị không chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất nêu trên cho tổ chức hoặc cá nhân nào khác ngoài việc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê N trình bày nêu trên.

Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc bên nguyên đơn biết rõ tài sản đã thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T2 – Phòng G1 vì bị đơn đã thông tin rõ tình trạng về quyền sử dụng đất, bà Lê chấp T1 phương án ký hợp đồng thế chấp 03 bên để bà L tiếp tục vay ngân hàng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bị đơn yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt.

**) Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Thị O trình bày:*

Bà O là vợ của ông H, thống nhất toàn bộ ý kiến của ông H. Bà O xác nhận bà O và ông H đã nhận số tiền 250.000.000 đồng do bà L đặt cọc; thống nhất cùng ông H thanh toán lại số tiền này cho bà L, không đồng ý yêu cầu phạt cọc và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**) Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Xuân C trình bày:*

Ông C là chồng của bà Nguyễn Bích L . Ông C thống nhất với lời khai của bà L về quá trình thỏa thuận và ký các hợp đồng nêu trên. Ông C xác định bà L đã giao cho vợ chồng ông H, bà O tổng số tiền 250.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này là tiền chung

của ông C và bà L. Các lần bà L G tiền cho ông H, bà O thì ông C đều biết, tuy nhiên do ông C bận đi làm nên bà L là người giao dịch chính trong thỏa thuận chuyển nhượng. Ông C nhất toàn bộ lời khai của bà Nguyễn Bích L, thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà L, không có yêu cầu độc lập trong vụ án, đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

**) Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, giữa nguyên đơn, bị đơn có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 37 tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), các bên đều thống nhất các hợp đồng đặt cọc đã ký, các nội dung trong hợp đồng, Biên bản cam kết trả cọc ngày 24/02/2024. Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tuy nhiên, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì thửa đất đang được thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T2 – Phòng G1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCP-202100957 ngày 07/12/2021 để đảm bảo cho khoản vay số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) của bị đơn nên dẫn đến việc ông H không thể thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, như vậy hợp đồng bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc (lần 1) ký ngày 20/01/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 2) ký ngày 06/02/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 3) ký ngày 19/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (Bên A) là bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) là bà Nguyễn Bích L vô hiệu, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định theo thỏa thuận của hai bên tại Biên bản cam kết trả cọc ngày 24/02/2024, lãi suất 10%/năm theo quy định. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn tại phiên tòa về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi của số tiền 250.000.000 đồng chỉ có căn cứ chấp nhận một phần.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán số tiền nhận cọc, tiền phạt cọc, bồi thường thiệt hại và tiền lãi nên quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất tại thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 37 tọa lạc khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự đây là tranh chấp

về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

[1.2] Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt, căn cứ Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Quá trình tố tụng cả nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất thừa nhận đã ký kết: Hợp đồng đặt cọc (lần 1) ngày 20/01/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 2) ngày 06/02/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 3) ngày 19/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (Bên A) bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) bà Nguyễn Bích Lê. Đồng thời, các đương sự đều thống nhất ông Đỗ Ngọc H, bà Vũ Thị O đã nhận của bà Nguyễn Bích L tổng số tiền 250.000.000đồng; thống nhất đã ký Biên bản cam kết trả cọc ngày 24/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (bên A) là bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) là bà Nguyễn Bích L.

Sự thừa nhận của đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xét thấy, theo Hợp đồng đặt cọc (lần 1) ngày 20/01/2024 tại Khoản 2.2 về phương thức thanh toán, các bên đã thỏa thuận nội dung “*bên A đồng ý cho bên B thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thông qua hình thức thế chấp tài sản 03 bên, thời gian hoàn thành đầy đủ số tiền mua bán cho bên A đến ngày 31/3/2024*”, đồng thời tại phần viết tay trang số 3 của Hợp đồng đặt cọc (lần 3) ngày 19/02/2024 có nội dung: “*bên A cam hoàn tất rút sổ và xóa thế chấp trong ngày T4 +4*” nên có cơ sở xác định nguyên đơn đã biết được tình trạng tài sản nhận chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng. Do đó, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc (lần 3) mới biết đất có thể chấp là không có cơ sở.

Tại Công văn số 2513/CNTA-LT ngày 22/7/2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương cung cấp xác định thửa đất nêu trên đang được thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T2 – Phòng G1 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 6100-LCP-202100957 ngày 07/12/2021, do đó các bên chưa thông báo cho Ngân hàng và chưa được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản về việc cho các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thế chấp mà nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất, ông H, bà O đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng thế chấp, vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Xét về lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu: Thời điểm ký các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã biết được thửa đất được thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T2 – Phòng G1 nhưng vẫn thực hiện ký thỏa thuận đặt cọc nên cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền cọc

đã nhận là 250.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Đồng thời quá trình tố tụng, bị đơn ông Đỗ Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị O thống nhất nhận trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền này nên Hội đồng xét xử có cơ sở buộc ông Đỗ Ngọc H và bà Vũ Thị O thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho bà Nguyễn Bích L.

Do cả hai bên cùng có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ điểm d mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc, không phải bồi thường thiệt hại, do đó yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn thanh toán số tiền 250.000.000 đồng phạt cọc và 250.000.000 đồng bồi thường thiệt hại là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, do bà Nguyễn Bích L và ông Đỗ Ngọc H, bà Vũ Thị O thống nhất cam kết hoàn trả tiền cọc, nên căn cứ thỏa thuận tại Biên bản cam kết hoàn trả tiền cọc ngày 24/02/2025, hai bên đã thỏa thuận về thời gian thanh toán tiền cọc như sau: “*Lần 1: Vào ngày 10/3/2024 trả 150.000.000 đồng; Lần 2: Vào ngày 25/3/2024 trả 100.000.000 đồng*”, đồng thời tại trang cuối của Biên bản cam kết hoàn trả tiền cọc ngày 24/02/2025 có nội dung thỏa thuận viết tay: “*Ghi chú: Bên nhận tiền có thể gia hạn thêm thời gian trả tiền thêm 15 ngày, dự kiến đến ngày 10/4/2024*”. Như vậy từ đến hết ngày 10/4/2024, ông H và bà O đã không thanh toán lại số tiền đã nhận đặt cọc cho bà Nguyễn Bích L nên phải chịu tiền lãi từ ngày 11/4/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 10/9/2025 (17 tháng), lãi suất 10%/năm theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, do đó yêu cầu về tiền lãi của nguyên đơn đối với bị đơn có cơ sở chấp nhận 01 phần.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Đỗ Ngọc H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và Vũ Thị O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên các hợp đồng đặt cọc vô hiệu và án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn bà Nguyễn Bích L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, bà O phải nộp số tiền còn lại.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ hết số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), bị đơn có nghĩa vụ thanh toán lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26; Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147; Điểm b Khoản 2 Điều 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 320, 407, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- 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, lệ phí Tòa án.

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Bích L đối với bị đơn ông Đỗ Ngọc H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (lần 1) ngày 20/01/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 2) ngày 06/02/2024; Hợp đồng đặt cọc (lần 3) ngày 19/02/2024 giữa bên nhận đặt cọc (Bên A) bà Vũ Thị O và ông Đỗ Ngọc H với bên đặt cọc (Bên B) bà Nguyễn Bích L vô hiệu.

3. Buộc ông Đỗ Ngọc H, bà Vũ Thị O có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Bích L số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 11/4/2024 đến ngày 10/9/2025 số tiền 35.416.700 đồng (Ba mươi lăm triệu bốn trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng). Tổng cộng: 285.416.700 đồng (Hai trăm tám mươi lăm triệu bốn trăm mười sáu nghìn bảy trăm đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Ngọc H phải thanh toán cho bà Nguyễn Bích L số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền bồi thường thiệt hại 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đỗ Ngọc H, bà Vũ Thị O phải chịu số tiền 14.570.835 đồng (Mười bốn triệu năm trăm bảy mươi nghìn tám trăm ba mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Bích L phải chịu số tiền 24.000.000 (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000043 ngày 20/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh), bà Lê C1 phải nộp số tiền 21.700.000 đồng (Hai mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Bị đơn ông Đỗ Ngọc H có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Bích L số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

7. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Bản án này 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (được 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014)/.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16, Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 17, Tp. Hồ Chí Minh
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Thị Tuyết Ánh