

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10-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: 1270/2025/DS-ST
Ngày: 11 - 11 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán nhà – đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ôn Kim Chi

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Đặng Văn Ân

2- Bà Nguyễn Thị Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Bình – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2025, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 340/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 06 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 922/2024/QĐXXST-DS ngày 23/10/2024, số: 44/2025/QĐXXST-DS ngày 07/07/2025; Quyết định hoãn phiên tòa: số 772/2024/QĐST-DS ngày 19/11/2024, số 111/2025/QĐST-DS ngày 05/08/2025; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa: số 12/2025/TB-TA ngày 27/08/2025, số 18/2025/TB-TA ngày 23/09/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 87/2025/QĐST-DS ngày 21/10/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hồ Anh Q**, sinh năm: 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 82 Lê Quang Đ, phường B (phường P, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền cho ông Hồ Anh Q: Bà **Trần Thị Lệ T**, sinh năm: 1993. Địa chỉ: số 8 Hoàng Minh G, phường Đ (phường H, quận P cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền số công chứng: 009400, Quyền số: 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/10/2022 lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Tạc, địa chỉ tại 41/4 Nguyễn Oanh, phường 10, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông **Lê D**, sinh năm: 1972 là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư V - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ:

GG-01.09 Garden Gate, số 08 Hoàng Minh G, phường Đ (phường H, quận P cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông **Phạm Hồng T**, sinh năm: 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 43, đường số G, khu dân cư V, ấp K, xã T (xã B, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Ông **Phạm Trương Hoàng P**, sinh năm: 2003. Địa chỉ: Số nhà 43, đường số L, khu dân cư V, ấp G, xã T (xã B, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người đại diện ủy quyền cho ông Phạm Trương Hoàng P: Ông **Phạm Hồng T**, sinh năm: 1962; Địa chỉ: Số nhà 43, đường số G, khu dân cư V, ấp K, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền số công chứng: 006612, Quyền số: 08/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/8/2023 lập tại Văn phòng Công chứng Phan Thị Kim Cúc, địa chỉ tại: số 792 Lê Trọng Tấn, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 09 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền lại của nguyên đơn có bà Trần Thị Lệ T trình bày như sau:

Ngày 17/08/2022 ông Hồ Anh Q và ông Phạm Hồng T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán Nhà – Đất đối với thửa đất số 854, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại địa chỉ: 113/62 khu phố 3, phường Tân Thới Hiệp, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 210256, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03913 do Ủy ban nhân dân quận 12 cấp ngày 10/04/2013. Cùng ngày 17/08/2022 ông Q đã đặt cọc cho ông T số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi đặt cọc ông Q phát hiện ông T không phải là chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất nêu trên mà chủ sở hữu, sử dụng thật sự là ông Phạm Trương Hoàng P (theo cập nhật biến động ngày 17/06/2022 có thể hiện trên giấy chứng nhận nêu trên). Căn cứ theo quy định hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 17/08/2022 giữa ông Q và ông Phạm Hồng T vô hiệu do ông T không phải là chủ sở hữu, sử dụng nhà và đất nêu trên. ông Q đã nộp đơn tại Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/08/2022 giữa ông Q và ông T và buộc ông Phạm Hồng T phải hoàn trả lại cho ông Q số tiền mà ông Q đã đặt cọc cho ông T là 300.000.000 đồng. Sau nhiều lần mời ông T đến Tòa án nhưng ông T không đến, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long xác minh nhiều nơi thì xác định ông T đã chuyển đến địa chỉ 43 đường số L, khu dân cư V, ấp G, xã T (xã B, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Nay ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu như sau:

- Yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/8/2022 giữa ông Q và ông Phạm Hồng T đối với thửa đất số 854, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại địa chỉ: 113/62 KP3, Phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liền với đất số BO 210256, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03913 do Ủy ban nhân dân quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/04/2013, cập nhật thay đổi ngày 17/06/2022.

- Yêu cầu ông Phạm Hồng T phải hoàn trả cho ông Q số tiền mà ông đã đặt cọc cho ông T là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa bà Trần Thị Lệ T trình bày số tiền môi giới trong việc mua bán nhà tự ông Q liên hệ với nhà môi giới, ông Q không có yêu cầu nên ông Q không đồng ý chịu tiền môi giới. Do đó, ông Q yêu cầu ông Phạm Hồng T trả một phần số tiền đặt cọc mua bán nhà là 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 23/10/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn – ông Phạm Hồng T trình bày như sau:

Tháng 6 năm 2022 ông T có mua căn nhà ở phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, địa chỉ cụ thể theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Thửa đất số 854 tờ bản đồ số 14, số nhà 113/62 KP3, Phường Tân Thới Hiệp (Phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Lúc mua nhà ông T có ý định sẽ sửa chữa hoặc có điều kiện sẽ xây mới lại để ở lâu dài nên ông T cho con trai là Phạm Trương Hoàng P, sinh ngày: 04/12/2003, số căn cước công dân: 086203005498 do cục cảnh sát về quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp ngày 22/11/2022 đứng tên chủ quyền nhà. Nhưng do khó khăn về tài chính và xoay sở công việc làm ăn, trả nợ Ngân hàng và những người khác nên ông T đã tìm người mua để bán lại. Qua môi giới ông T đã nhất trí bán lại cho ông Hồ Anh Q, sinh ngày: 08/8/1974, căn cước công dân số: 079074012792 cấp ngày 15/01/2022. Đến ngày 17/8/2022 ông T và ông Q làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Trước khi làm hợp đồng đặt cọc, ông T có nói rõ cho ông Q biết là nhà này do con trai ông T (là Phạm Trương Hoàng P) đứng tên nhưng do đang bận học Đại học nên không lên làm hợp đồng đặt cọc được, nên ông T là cha ruột của cháu Phúc sẽ đứng ra nhận cọc thay con, khi ra công chứng thì con ông T sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Tất cả các bên đều đồng ý thỏa thuận không ai có thắc mắc hay ý kiến gì nên đã tiến hành làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất.

Trong hợp đồng đặt cọc ở phần bên A (bên bán, bên nhận cọc) đã ghi rõ hai người là tôi - ông Phạm Hồng T (là người chủ tài chính khi mua nhà đất này và cũng là người trực tiếp thương thảo việc mua bán với ông Q).

Và người bán đứng tên thứ 2 là con ông T (Phạm Trương Hoàng P) là người đứng tên trong tài sản nhà đất ở nêu trên và cũng trong hợp đồng đặt cọc nhà - đất này ở phần ghi chú trang 4 cũng đã ghi rõ: Chú Phạm Hồng T nhận cọc thay con là Phạm Trương Hoàng P.

Trước khi làm hợp đồng đặt cọc ông T có nhất trí hỗ trợ cho ông Q vay Ngân hàng nên trong hợp đồng có ghi thanh toán đợt 3: số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) là số tiền còn lại sau khi bên A hoàn tất hồ sơ đăng bộ sang tên cho bên B (đây cũng là số tiền mà bên mua cần vay Ngân hàng).

Tuy nhiên sau khi làm hợp đồng đặt cọc được khoảng 10 ngày ông T có nhận được thông tin là bên mua là ông Q không thể vay được Ngân hàng do bị nợ xấu khi Ngân hàng kiểm tra trên hệ thống. Sau đó ông Q cũng đã chủ động hẹn gặp ông T và cũng nói rõ là không thể mua được căn nhà của ông T do con ông T đứng tên nữa. Và ông Q cũng nói với ông T về lý do không thể tiếp tục mua nhà. Sau một thời gian ông T không thấy ông Q có thông tin gì với ông T và cũng trong thời gian này ông T phải làm thủ tục chuyển hộ khẩu thường trú cùng gia đình từ Vĩnh Long về Thành phố Hồ Chí Minh.

Cho đến ngày 27/6/2023, ông T có nhận được giấy triệu tập và thông báo thụ lý của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27/7/2023 ông T có đến Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy triệu tập của Tòa án và đã cung cấp tài liệu chứng cứ cần thiết cho Tòa án. Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T cho rằng hai bên đặt cọc mua bán nhà có xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 210256 (số vào sổ cấp GCN: CH 03913, do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/4/2013) đã cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Trương Hoàng P ngày 17/6/2022 (giấy hồng), sau khi xem xong thì ông Q mới đồng ý đặt cọc. Vì vậy ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Anh Q. Đề nghị Tòa án tuyên mất số tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) mà ông Q đã đưa cho ông T theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/8/2022.

Tại phiên tòa ông Phạm Hồng T trình bày ông T là người chi tiền hoa hồng cho môi giới trong việc mua bán căn nhà nêu trên, ông T cũng không có yêu cầu đưa người môi giới vào tham gia tố tụng vì không cần thiết, ông T đồng ý hoàn trả cho ông Hồ Anh Q số tiền đặt cọc là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng)

Tại bản tự khai ngày 23/10/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo uỷ quyền cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trương Hoàng P có ông Phạm Hồng T trình bày như sau:

Tháng 6 năm 2022, cha ông P là ông Phạm Hồng T có nói với ông P là cha (ông T) có mua được nhà đất ở phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 ý muốn của cha là Nhà đất này đứng tên con (ông P) để sau này sửa chữa lại ở lâu dài. Nên ông P đã sắp xếp theo cha ra văn phòng công chứng để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng. Sau đó khoảng 2 tháng, cha có nói với ông P và gia đình là phải bán nhà và đất để trả nợ. Sau đó cha có nói đã thỏa thuận được với người mua là khi ký hợp đồng cha sẽ nhận cọc thay con, chỉ khi nào ra văn phòng công chứng sang tên thì ông P mới phải đi theo cha để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng người mua. Đến ngày 27/6/2024, ông P có nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự giữa cha ông P và ông Hồ Anh Q. Khi cha ông P ký kết hợp đồng, thì bản thân ông P còn là sinh viên phụ thuộc hoàn toàn vào gia đình nên mọi vấn đề mua bán đều do cha ông P quyết định.

Nhà đất dù đứng tên ông P nhưng việc mua bán nhà đất đều do cha mẹ ông P quyết định. Tuy nhiên ông P thấy các yêu cầu của nguyên đơn - ông Hồ Anh Q là hoàn toàn vô lý và trái với pháp luật và đạo đức xã hội nên ông P không đồng ý.

Tại phiên tòa ông Phạm Trương Hoàng P vắng mặt, đại diện theo uỷ quyền cho ông P có ông Phạm Hồng T vẫn giữ nguyên lời trình bày nêu trên.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Qua tài liệu chứng cứ mà đương sự cung cấp cho Tòa án và các chứng cứ Tòa án thu thập thì có cơ sở xác định ông Hồ Anh Q và ông Phạm Hồng T có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/08/2022, ông T có nhận tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án không có yêu cầu phản tố của bị đơn, không có yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy trên hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022, cả hai bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, không bị lừa dối và cùng ký vào hợp đồng đặt cọc. Vì hai bên không thực hiện thanh toán tiền đợt 2 như thỏa thuận. Do đó, chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc bị hủy, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 do nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà, tuy nhiên tại phiên tòa sau khi tiến hành động viên hòa giải, nguyên đơn đề nghị bị đơn hoàn trả số tiền 125.000.000 đồng, bị đơn đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 110.000.000 đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Về án phí: Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung:

[1] Về quan hệ tranh chấp vụ án: Nguyên đơn ông Hồ Anh Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán Nhà – Đất đối với bị đơn là ông Phạm Hồng T, địa chỉ cư trú tại số: 43, đường số L, khu dân cư V, ấp G, xã T (xã B, huyện C cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 10), Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về áp dụng pháp luật: Do hợp đồng dân sự của các bên đương sự xác lập vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Tòa án áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

Về các yêu cầu của các đương sự:

[3] Đại diện ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/8/2022 giữa nguyên đơn – ông Hồ Anh Q và bị đơn - ông Phạm Hồng T; buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn một phần số tiền đã đặt cọc là: 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

[4] Bị đơn - ông Phạm Hồng T đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/8/2022 giữa nguyên đơn – ông Hồ Anh Q và bị đơn - ông Phạm Hồng T. Bị đơn đồng ý hoàn trả một phần số tiền đặt cọc cho nguyên đơn là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

[5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phạm Trương Hoàng P có ông Phạm Hồng T làm đại diện theo uỷ quyền giữ nguyên ý kiến như bị đơn nêu trên.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung là đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Anh Q, huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022 giữa ông Hồ Anh Q và ông Phạm Hồng T. Ghi nhận việc ông Phạm Hồng T hoàn trả cho ông Hồ Anh Q số tiền đặt cọc 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng). Về án phí: Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, căn cứ vào lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[7] Nguyên đơn cho rằng đối tượng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà đất không phải của bị đơn là chủ sở hữu, việc bán tài sản của người khác đứng tên chủ quyền là không đúng, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/8/2022 giữa nguyên đơn – ông Hồ Anh Q và bị đơn - ông Phạm Hồng T là vô hiệu, huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất và hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022, hai bên thoả thuận chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ: số nhà 113/62 KP3, Phường Tân Thới Hiệp (Phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh (thuộc thửa đất số 854, tờ bản đồ số 14) có diện tích đất 131m² (tổng diện tích sàn xây dựng 192,9m²) với giá 4.970.000.000 đồng, thanh toán 3 đợt như sau:

- Đợt 1: Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng;
- Đợt 2: Hai bên ra Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất vào ngày 29/08/2022, nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 3.170.000.000 đồng (trường hợp không ra công chứng đúng hẹn thì xem như tự ý huỷ hợp đồng và chịu trách nhiệm với bên kia. **Trừ trường hợp bất khả kháng, thiên tai, dịch bệnh v.v...** hay quy định chỉ thị của cơ quan Nhà nước ban hành

trong thời gian xảy ra dịch bệnh ***hoặc có sự thoả thuận của hai bên*** trước đó khi dời ngày công chứng.

- Đợt 3: Nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng (dưới hình thức vay Ngân hàng), sau khi bị đơn hoàn tất hồ sơ đăng bộ sang tên cho nguyên đơn.

Ngoài ra hai bên còn thoả thuận các thoả thuận khác như: thời gian giao nhà, phí dịch vụ đăng bộ, môi giới ... và trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên (Điều 3 của hợp đồng). Hội đồng xét xử xét thấy tại trang 1 của hợp đồng đặt cọc có ghi họ tên bên nhận cọc là ông Phạm Hồng T và con là ông Phạm Trương Hoàng P, đồng thời khi ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên đơn đã xem tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do vợ chồng bị đơn đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho con là Phạm Trương Hoàng P đứng tên chủ quyền nhà (Tài liệu giấy chứng nhận chủ quyền nhà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long khi khởi kiện). Vì vậy, nguyên đơn cho rằng không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà với người không phải là chủ sở hữu và cho là vô hiệu là không đúng.

[8] Bị đơn cho rằng nguyên đơn vi phạm quy định nghĩa vụ thanh toán tiền đợt hai vào ngày 29/08/2022 của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đã ký ngày 17/08/2022, nên phải mất cọc. Theo các tài liệu bị đơn cung cấp cho Tòa án tại đơn đề nghị bổ túc hồ sơ (bút lục 167), bị đơn – ông Phạm Hồng T trình bày có nhận thông tin của nguyên đơn và trao đổi với nhau về rủi ro để thực hiện hợp đồng mua bán nhà ký ngày 17/08/2022. Trong hợp đồng mua bán nhà đất bị đơn có nắm tình hình khó khăn của nguyên đơn về tài chính nên có đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn vay ngân hàng thông qua hợp đồng mua bán nhà đất ký ngày 17/08/2022, khi biện pháp vay tiền Ngân hàng không thực hiện được như thoả thuận ghi trong hợp đồng nên nguyên đơn có thông báo cho bị đơn biết, bị đơn biết nhưng để mặc cho nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán dẫn đến mất cọc và bị đơn đem chuyển nhượng cho người khác mà không liên hệ trao đổi khắc phục hậu quả với nguyên đơn trước khi bán tài sản này, sau đó bị đơn chuyển chỗ ở mà không cho nguyên đơn biết nơi cư trú mới. Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc mua bán nhà – đất ngày 17/08/2022 có quy định “... Trong trường hợp mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết, trong trường hợp không tự giải quyết được các bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật ...”. Do hai bên đương sự không thỏa thuận được nên đến thời gian đặt cọc lần 2 tại phòng công chứng theo thỏa thuận nên ngày 30/09/2022 (Dấu bưu cục bưu điện Phổ Quang – Bút lục số 09) nguyên đơn có nộp đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (Thụ lý số 227/TB-TLVA ngày 09/11/2022), trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn không đến Tòa án để giải quyết vụ án, bị đơn chuyển chỗ ở khác và không liên hệ với nguyên đơn và Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long để giải quyết vụ án nên TAND thành phố Vĩnh Long chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến TAND huyện Bình Chánh (Nay là TAND khu vực 10, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết theo thẩm quyền. Hội đồng xét xử xét thấy cả hai bên có

thông báo, có trao đổi, có thoả thuận qua lại với nhau về tình trạng khó khăn về tài chính. Do một bên (bị đơn) không bán được nhà trong thời gian hậu dịch bệnh COVID-19 kéo dài, một bên (nguyên đơn) do dịch bệnh COVID-19 nên việc làm ăn khó khăn, không vay được Ngân hàng (bị đơn có thoả thuận cho nguyên đơn được vay Ngân hàng để thanh toán) dẫn đến kết quả không mua nhà như mong muốn, đây cũng là tình trạng trở ngại khách quan trong thời gian xảy ra dịch bệnh COVID-19 kéo dài, việc đi lại giao dịch trong xã hội cũng bị hạn chế một phần theo quy định của Nhà nước. Ngoài ra, trong tin nhắn điện thoại nguyên đơn có tình trạng con trai nguyên đơn lấy cắp tiền mua nhà của ông T bỏ trốn qua biên giới Campuchia. Vì vậy, nguyên đơn dành thời gian tìm con không nghĩ đến việc mua bán nhà. Hội đồng xét xử xét thấy cả hai bên đều có tình trạng, hoàn cảnh khó khăn khác nhau, vì vậy hai bên cần phải gánh chịu 1/2 thiệt hại. Do vậy, chấp nhận huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 17/08/2022 giữa ông Hồ Anh Q và ông Phạm Hồng T, chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc mua bán nhà cho nguyên đơn 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

[9] Bị đơn cho rằng số tiền hoàn trả cho nguyên đơn phải hỏi ý kiến của vợ bị đơn vì có liên quan đến tài sản chung vợ chồng. Hội đồng xét xử xét thấy trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022 bị đơn là người ký nhận tiền thay cho con trai là Phạm Trương Hoàng P (không có ông P ký nhận tiền), không có vợ bị đơn ký, nhận tiền nên vợ bị đơn không có trách nhiệm nghĩa vụ hoàn trả tiền cho nguyên đơn. Đồng thời vợ chồng bị đơn đã chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho con là Phạm Trương Hoàng P qua hình thức chuyển nhượng và đã đăng bộ sang tên cho con ngày 17/06/2022. Nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đưa vợ của bị đơn vào tham gia tố tụng cùng bị đơn hoàn trả số tiền nêu trên.

[10] Về án phí:

Do bị đơn là người cao tuổi và bị đơn có nộp đơn yêu cầu miễn án phí dân sự sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn.

Hoàn trả số tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 351, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/04/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao;

Căn cứ Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Anh Q buộc huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 17/08/2022 giữa ông Hồ Anh Q và ông Phạm Hồng T đối với căn nhà số: 113/62 KP3, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và buộc ông Phạm Hồng T hoàn trả số tiền đặt cọc 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng) cho ông Hồ Anh Q.

- Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký ngày 17/08/2022 giữa ông Hồ Anh Q và ông Phạm Hồng T đối với phần đất thuộc thửa số 854, tờ bản đồ số 14 toạ lạc tại địa chỉ: 113/62 KP3, phường Tân Thới Hiệp, Quận 12 (nay là phường Tân Thới Hiệp), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 210256, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 03913 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/04/2013, cập nhật thay đổi ngày 17/06/2022 cho ông Phạm Trương Hoàng P.

- Buộc ông Phạm Hồng T hoàn trả cho ông Hồ Anh Q số tiền đặt cọc mua bán nhà là 125.000.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

- 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Các đương sự có quyền thỏa thuận nơi thực hiện việc giao nhận tiền. Trường hợp các đương sự không thỏa thuận được thì thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Về án phí:

- Ông Phạm Hồng T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Hồ Anh Q 7.800.000 đồng (bảy triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001571, SQ: 0032 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự (6);
- TAND TP.HCM (1);
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 (2);
- Thi hành án dân sự TP.HCM (1);
- Lưu VP, hồ sơ vụ án (5).

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

Ôn Kim Chi