

Bản án số: 313/2023/DS-ST

Ngày: 31-7-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Lê Diễm Thúy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Tấn Quang
2. Ông Phan Phục

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Thu Thủy– Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình – Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Võ Ngọc Liên Hương – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2023 tại Tòa án nhân dân quận Tân Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020 về :“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 376/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Thái Hoàng H, sinh năm 1986; địa chỉ: phường S, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Bùi Đặng Tú K, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền, theo giấy ủy quyền số công chứng 010784, quyền số E/2023TP/CC-SCC/HĐGD được Phòng công chứng F chứng nhận ngày 26/7/2023 (*Ông K có mặt*).

- *Bị đơn:*

1/ Bà Phan Thị Thanh Tr, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh (*Bà Tr vắng mặt*).

2/ Ông Đào Minh C, sinh năm 1977; thường trú tại: Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, Thành phố Hồ Chí Minh (*Ông C vắng mặt*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và biên bản không tiến hành hòa giải được, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Thái Hoàng H cùng với vợ chồng ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr có ký “hợp đồng đặt cọc hứa giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 12/5/2020. Hai bên thỏa thuận trong thời gian 02 tháng kể từ khi ký kết hợp đồng, ông C và bà Tr phải hoàn tất thủ tục giải chấp đối với nhà đất tại địa chỉ M, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh do nhà đất hiện đang được ông C bà Tr thế chấp tại Ngân hàng TMCP V. Trường hợp ông C, bà Tr không giải chấp nhà và đất nêu trên đúng thời hạn thì pH hoàn trả cho ông H số tiền cọc đã nhận là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng và bồi thường bằng số tiền đã nhận cọc, tổng cộng phải trả 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông C, bà Tr không thực hiện theo như cam kết tại hợp đồng đặt cọc, không giải chấp nhà để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông H đã nhiều lần tìm gặp, liên hệ nhưng ông C, bà Tr đều lảng tránh và không chịu hoàn trả lại tiền cọc cho ông. Ông C, bà Tr cũng đã ký giấy cam kết trả lại số tiền cọc 15.000.000.000 đồng nhưng không thực hiện. Do vậy, ông H đề nghị Tòa án giải quyết, buộc ông C, bà Tr phải trả cho ông H số tiền cọc đã nhận là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng.

Tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 22/6/2023, ông H xin rút yêu cầu bồi thường 15.000.000.000 đồng, chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng.

Bị đơn, bà Phan Thị Thanh Tr và ông Đào Minh C mặc dù đã được Tòa án tổng đạt, niêm yết hợp lệ các văn bản như thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để cung cấp lời khai, thông báo và giấy triệu tập tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng đều vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Thái Hoàng H vẫn giữ yêu cầu vợ chồng ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr phải trả cho ông H số tiền đặt cọc là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng vì ông C và bà Tr đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng ký ngày 12/5/2020, không thực hiện việc giải chấp tài sản đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại 406/51 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 02 tháng, đồng thời cũng không hoàn trả số tiền 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng như đã cam kết. Mặc dù ông H đã nhiều lần liên hệ, nhắc nhở nhưng ông C và bà Tr né tránh, không thực hiện việc trả tiền cọc nên ông H yêu cầu ông C bà Tr phải trả số tiền trên một lần ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nguyên đơn xin rút yêu cầu đối với khoản tiền bồi thường 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng.

Bị đơn – ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do.

*Đại diện viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu:*

- Việc chấp hành pháp luật của hội đồng xét xử là đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng tư

cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, quan hệ pháp luật tranh chấp. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc hứa giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lập ngày 12/5/2020 giữa ông Đào Minh C, bà Phan Thị Thanh Tr và ông Thái Hoàng H, thể hiện hai bên đồng ý đặt cọc mua bán căn nhà số 406/51 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, giá tiền cọc là 15.000.000.000 đồng. Căn cứ theo Giấy cam kết do ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr xác nhận, cam kết số tiền 15.000.000.000 đồng đặt cọc sẽ được hoàn trả cho ông Thái Hoàng H từ ngày 12/5/2020 đến 12/7/2020. Tuy nhiên đến nay, bà Tr và ông C vẫn chưa trả lại số tiền trên, trong quá trình giải quyết vụ án, ông C bà Tr vắng mặt không lý do, dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ. Do đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Thái Hoàng H, buộc bị đơn trả lại số tiền 15.000.000.000 đồng Bị đơn đã nhận. Đề nghị HĐXX Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày và tranh luận của các bên đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về pháp luật tố tụng:**

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn, ông Thái Hoàng H khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn là bà Phan Thị Thanh Tr và ông Đào Minh C. Theo kết quả xác minh của Công an Phường X, quận Y Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Tr và ông C có địa thường trú tại 75D Nguyễn Chánh Sắt, Phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đi khỏi địa phương từ tháng 8/2020, không rõ đi đâu. Theo qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình.

[1.2] *Về sự có mặt của Viện kiểm sát, đương sự tham gia tố tụng:* Do Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Huỳnh Thị Kim Ng là vợ của ông Thái Hoàng H có lời khai: Việc đặt cọc mua bán nhà giữa ông Thái Hoàng H với bà Phan Thị Thanh Tr và ông Đào Minh C không liên quan gì đến bà, số tiền đặt cọc là tiền riêng của chồng bà (ông Thái Hoàng H). Xét bà Huỳnh Thị Kim Ng không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan trong vụ án nên không cần thiết đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

#### **[2] Về pháp luật nội dung:**

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả số tiền đặt cọc là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng:

Căn cứ vào trình bày của nguyên đơn tại đơn khởi kiện, các bản tự khai và biên bản làm việc tại Tòa án, căn cứ vào lời khai và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì ngày 12/5/2020 ông H có ký với bà Phan Thị Thanh Tr và ông Đào Minh C “hợp đồng đặt cọc hứa giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”. Theo hợp đồng, ông C và bà Tr cam kết sẽ hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng TMCP V và hoàn tất thủ tục giải chấp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ 406/51 Cộng Hòa, Phường 13, quận Tân Bình trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 12/5/2020. Sau khi hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho ngân hàng và hoàn tất thủ tục giải chấp trong thời hạn nêu trên thì ông C, bà Tr đồng ý giao kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất M, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Thái Hoàng H. Tuy nhiên, theo ông H trình bày thì ông C và bà Tr không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng, không giải chấp tài sản và cũng không tiến hành giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông H. Tại Công văn số 4539/2022/CV-KHDNMN ngày 25/3/2022, Ngân hàng TMCP V (VB) cho biết: Ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr đã thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 28, tờ bản đồ 54, địa chỉ M, Phường X, quận Y theo Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số G/2001 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 04/4/2001 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty H tại Ngân hàng TMCP V và đến thời điểm ngày 25/3/2022 tài sản trên vẫn còn đảm bảo cho khoản vay này.

Quá trình Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án, ông C và bà Tr vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, cho thấy ông C và bà Tr đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Đối chiếu lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét thấy, ông C và bà Tr đã vi phạm thỏa thuận với nguyên đơn quy định tại “hợp đồng đặt cọc hứa giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” ký ngày 12/5/2020. Ông C và bà Tr đã không thực hiện việc giải chấp tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ M, Phường X, quận Y trong thời hạn 02 tháng như thỏa thuận và đến thời điểm hiện tại ông C và bà Tr vẫn chưa hoàn trả số tiền đặt cọc 15.000.000.000 đồng cho ông H. Tại Điều 2 Hợp đồng có nêu: Bên A (ông C, bà Tr) cam kết hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho ngân hàng (bao gồm cả tiền gốc, tiền phạt và tiền lãi) và hoàn tất nghĩa vụ giải chấp đối với nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nêu trên trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày ký hợp đồng này. Hết thời hạn 02 tháng nêu trên nếu bên A không hoàn tất nghĩa vụ trả nợ vay cho Ngân hàng và hoàn tất thủ tục giải chấp nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nêu trên thì bên A phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bên B (ông H), đồng thời bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận cọc của bên B. Mặt khác, ông C và bà Tr cũng đã ký cam kết sẽ hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc 15.000.000.000 đồng trong thời hạn 02 tháng, từ ngày 12/5/2020 đến 12/7/2020 nhưng đến nay vẫn không thực hiện. Như vậy, việc ông H yêu cầu ông C và bà Tr phải có nghĩa vụ hoàn trả lại ngay số tiền đã nhận đặt cọc 15.000.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc vì nguyên đơn đã rút, do ý kiến này có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên bị đơn là ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 123.000.000 đồng.

Hoàn trả lại nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.000.000 đồng.

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; khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 116, 118, 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr phải liên đới hoàn trả cho ông Thái Hoàng H số tiền 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng.

Thời hạn và phương thức trả: Trả một lần toàn bộ số tiền trên ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2/ Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Thái Hoàng H về việc yêu cầu ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr phải trả số tiền phạt cọc 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3/ Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm là 123.000.000 (một trăm hai mươi ba triệu) đồng do ông Đào Minh C và bà Phan Thị Thanh Tr phải chịu.

Hoàn trả cho ông Thái Hoàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.000.000 đồng (sáu mươi chín triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0068160 ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

**4/ Về quyền kháng cáo, kháng nghị:**

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- VKSND Q.Tân Bình;
- Chi cục THADS Q.Tân Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Trương Lê Diễm Thúy**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN CHỦ TỌA**



