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

Bản án số: 373/2025/DS-ST
Ngày: 02/4/2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vương Thị Lan Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nhơn

2. Bà Hồ Thị Lang

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thu Hà là Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 28/3/2025 và ngày 02/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1826/2022/TLST-DS ngày 03/10/2022 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2025/QĐXXST-DS ngày 14/02/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 44/2025/QĐST-DS ngày 14/3/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê V, sinh năm 1982 và bà Nguyễn P, sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: Đường K, Phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

ĐCLL: Đường T, phường S, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng T

Địa chỉ: Đường N, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: 112/18B Đường 20, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 20/9/2022).

Bị đơn: Bà Nguyễn Q, sinh năm 1987

Địa chỉ: Đường Đ, Phường M, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn B

Địa chỉ: Phường A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh; ĐCLL: đường O, Phường B, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 30/12/2022)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Đặng H – Luật sư – Công ty Luật TNHH H– Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản tại Tòa án, nguyên đơn có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 29/4/2022, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để tiến hành sang nhượng các thửa đất 2494, 2495, 2535, 2536, 2538, 2579, 2580, 2603, 2637, 2641 tờ bản đồ số 3 với tổng diện tích 8952m^2 tọa lạc tại xã Thái Mỹ, huyện C, TP.HCM theo giấy chứng nhận đất số 1685 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/8/1994, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Q ngày 20/4/2022 với giá 12.450.000.000 đồng.

Nguyên đơn đặt cọc trước 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày (từ ngày 29/4/2022 đến 29/6/2022) sẽ tiến hành ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra bị đơn còn cam kết nếu không tiến hành ký kết hợp đồng đúng theo thời hạn thì sẽ bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc.

Ngày 29/6/2022, bị đơn đã xin gia hạn thời gian có sổ mới ngày 30/7/2022 và cam kết đến ngày 30/7/2022 nếu chưa ra sổ mới thì bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc.

Sau ngày 30/7/2022, nguyên đơn nhiều lần hối thúc bị đơn tiến hành thủ tục sang tên nhưng bị đơn không chịu tiến hành ký hợp đồng công chứng và tắt điện thoại, không liên lạc được. Nguyên đơn buộc phải nhờ Văn phòng Thừa phát lại Quận 10 lập vi bằng.

Ngày 12/8/2022, Văn phòng Thừa phát lại Quận 10 lập vi bằng ghi nhận sự kiện bà Nguyễn P đến giao văn bản "Thông báo về việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/8/2022 cho bà Nguyễn Q". Theo nội dung Thông báo hẹn ngày tiến hành ký kết Hợp đồng là ngày 16/8/2022. Tuy nhiên, ngày 16/8/2022 là ngày hẹn tiến hành công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng nhưng nguyên đơn vẫn không thấy bị đơn đến để ký hợp đồng và sự việc này có Văn phòng Thừa phát lại Quận 10 lập Vi bằng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật số tiền cọc bị đơn đã nhận là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

[2] Tại bản tự khai, các biên bản tại Tòa, bị đơn là bà Nguyễn Q có người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 29/4/2022, bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, thời hạn ra sổ mới là ngày 30/7/2022. Trong quá trình tiến hành thủ tục ra sổ mới tại Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, bị đơn nhận được thông báo thửa đất của bị đơn liên quan đến một số vấn đề của Công ty trước đó bị đơn từng hợp tác để thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa, dẫn đến việc đăng ký ra sổ mới bị ảnh hưởng và chậm trễ.

Bị đơn đã trực tiếp làm việc với Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Hồ Chí Minh, đội 8-PC03 để làm rõ, yêu cầu ra kết luận sự việc trên hoàn toàn không liên quan đến bị đơn và thửa đất của bị đơn để bị đơn thực hiện việc ra sổ mới, ký kết hợp đồng mua bán với nguyên đơn.

Nhận thấy trường hợp bất khả kháng xảy ra dẫn tới việc chậm trễ tiến độ ra sổ mới và ký kết mua bán nên bị đơn đã hoàn trả lại từng phần số tiền đặt cọc là 440.000.000 đồng trên tổng sổ tiền đặt cọc đã nhận được là 500.000.000

đồng cùng mong muốn nhận được sự thấu hiểu, thông cảm của bên mua, tạo điều kiện cho bị đơn thêm thời gian để xử lý sự việc bất khả kháng đã xảy ra. Trong thời gian chờ đợi văn bản xác nhận từ Cơ quan Cảnh sát điều tra, bị đơn đã hoàn tất việc đo vẽ phần đất của bị đơn cùng với các văn bản đồng ý tăng, giảm diện tích để phục vụ cho việc cấp đổi sổ mới.

Bị đơn cam kết sau khi nhận được văn bản kết luận của Cơ quan Cảnh sát điều tra, bị đơn sẽ hoàn thành việc đăng ký ra sổ mới ngay lập tức và thực hiện ngay việc ký kết mua bán với nguyên đơn. Do đó, bị đơn mong muốn được tiếp tục thực hiện việc mua bán các thửa đất tại xã Thái Mỹ, huyện C, TP.HCM với nguyên đơn.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn xác định bị đơn có chuyển lại cho nguyên đơn số tiền 440.000.000 đồng nên nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 440.000.000 đồng, nhưng số tiền đó là bị đơn tự chuyển cho nguyên đơn, như vậy chứng tỏ bị đơn đã không tiếp tục thực hiện thỏa thuận mà các bên ký kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đặt cọc còn lại là 60.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 560.000.000 đồng.

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc bồi thường số tiền 500.000.000 đồng vì không thể đổi sổ mới là do sự kiện bất khả kháng. Ngay sau khi bị đơn được cấp sổ mới, bị đơn đã liên hệ với nguyên đơn thông báo và hai bên có thỏa thuận lại giá mua bán là 10.500.000 đồng, bằng chứng là 02 cuộc gọi video vào ngày 23/02/2023 và 24/02/2023 đã cung cấp cho Tòa án. Như vậy cho thấy phía bà Q đã có thiện chí liên hệ, muốn tiếp tục hợp đồng nhưng phía nguyên đơn có thái độ chần chừ, không rõ ràng, chưa chuẩn bị tiền để thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó, bên nguyên đơn cũng là bên có trách nhiệm đối với việc trì hoãn hợp đồng. Bị đơn xác định đã hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 440.000.000 đồng, bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền cọc còn lại là 60.000.000 đồng. Hiện nay, các thửa đất đã chuyển nhượng cho người khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nêu ý kiến: Do phát sinh sự kiện khách quan, trong quá trình cập nhật giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C mới biết được thửa đất đang bị ngăn chặn, không được cập nhật biến động, lúc này nguyên đơn mới biết nguyên nhân là do Công văn số 2134 của PC03 để phục vụ điều tra ngày 16/3/2022 mà Cơ quan Cảnh sát điều tra đã gởi đến Sở Tài nguyên và Môi trường. Văn phòng đăng ký đất đai huyện C không ra bất kỳ văn bản nào cho bị đơn biết thông tin của văn bản ngày 16/3/2022. Đây là trường hợp bất khả kháng theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự nên bị đơn không phải chịu trách nhiệm dân sự. Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bồi thường, không yêu cầu phạt cọc nên theo quy định nguyên đơn phải chứng minh có thiệt hại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu bồi thường số tiền 500.000.000 đồng và bị đơn đồng ý hoàn trả số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn trình bày ý kiến bổ sung: Việc bị đơn nói là giữa hai bên có thỏa thuận lại giá 10.500.000.000 đồng là một lời đề nghị mới. Tuy nhiên, việc này là xảy ra sau thời điểm nguyên đơn đã khởi kiện, có thể coi là một phương án hòa giải và thỏa thuận tại Tòa, không bắt buộc nguyên đơn phải mua. Bị đơn xác nhận có nhận Thông báo ngày 12/8/2022, bị đơn nói còn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng nguyên đơn ngồi chờ ở Phòng Công chứng mà không thấy bị đơn đến. Bị đơn nhận Thông báo cũng không trả lời nguyên đơn vấn đề gì cho nên tôi cho rằng trong việc mua bán này bị đơn không hợp tác. Kể từ khi ký nhận cọc 500.000.000 triệu thì không hợp tác luôn. Nếu không thì nguyên đơn có thể thông cảm vấn đề bị đơn đưa ra như đất đai bị vướng do PC03, chuyện đó rõ ràng bình thường nhưng ở đây nếu đã biết thì đừng bán, mà đã bán là phải theo luật, không thể nào ký rồi, nói không được thì trả tiền lại. Trường hợp nguyên đơn không mua, vẫn bị mất cọc, chứ đâu có đòi lại được. Cho nên trong vụ việc này, nguyên đơn hoàn toàn không sai. Nguyên đơn là người ngay tình, nguyên đơn đặt cọc, mua, người ta không bán, không tiếp xúc, cũng không hợp tác đã khiến nguyên đơn không tin tưởng hợp đồng đặt cọc sẽ thực hiện được hoặc sẽ tiếp tục thực hiện nên buộc nguyên đơn phải khởi kiện, mà nguyên đơn đâu kiện liền, tới mấy tháng sau mới kiện nên những lý do bị đơn đưa ra là không chính đáng, nếu tài sản của mình thì mình cứ ra Phòng Công chứng ký thôi, tôi cho rằng đó không phải là sự kiện bất khả kháng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, ngoại trừ việc vi phạm thời hạn giải quyết vụ án, thời hạn tống đạt thông báo thụ lý thì Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng cụ thể xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án, xác định vụ kiện thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thực hiện đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181, Điều 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý cho đến nay, nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo ủy quyền đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 85 và Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án: Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc 440.000.000 đồng, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần yêu cầu mà nguyên đơn đã rút.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng và số tiền bồi thường 500.000.000 đồng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Xem xét việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu:

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định bị đơn đã hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 440.000.000 đồng, do đó, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc này. Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc còn lại là 60.000.000 đồng và số tiền bồi thường 500.000.000 đồng, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 560.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện, căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu nguyên đơn đã rút.

[3] Về các yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền cọc còn lại là 60.000.000 đồng và số tiền bồi thường 500.000.000 đồng, tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 560.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 29/4/2025, các bên tham gia ký kết hợp đồng đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng đặt cọc không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực và căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1685 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/8/1994, cập nhật chuyển nhượng cho bà Nguyễn Q ngày 20/4/2022 thì bà Q (bên nhận cọc) đang là người có quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 118, 119, 401 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2025, Bên B (nguyên đơn) đặt cọc cho Bên A (bị đơn) số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 45 ngày, kể từ ngày 29/4/2022 đến hết ngày 29/6/2022, làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thửa đất 2494, 2495, 2535, 2536, 2538, 2579, theo 2580, 2603, 2637, 2641 tờ bản đồ số 3 với tổng diện tích 8952m^2 tọa lạc tại xã Thái Mỹ, huyện C, TP.HCM kèm giấy chứng nhận đất số 1685 QSDĐ và có thỏa thuận khác bên A đổi sổ mới ra công công chứng.

Đến ngày 29/6/2022, hai bên thỏa thuận lại thời gian có sổ mới là ngày 30/7/2022 (31 ngày). Nếu quá hạn 30/7/2022 bên A chưa ra sổ mới phải bồi

thường hợp đồng cho bên B gấp đôi là 1.000.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng lần 1 ngày 29/4/2022.

Bị đơn cho rằng, việc không ra được sổ mới là do có văn bản số 2134 ngày 16/3/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra gởi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, việc cập nhật biến động không thể thực hiện nên đây là trường hợp bất khả kháng.

Xét, khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự quy định "Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép".

Tại phiên tòa, bị đơn xác định, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, khoảng ngày 12 đến ngày 15/5/2022, bị đơn có đến Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục cấp đổi sổ thì biết có văn bản số 2134 của Cơ quan Cảnh sát điều tra PC03. Theo điều khoản cam kết chung tại Hợp đồng đặt cọc "trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau", tuy nhiên, phía bị đơn không chứng minh được là có thông báo với nguyên đơn về sự việc này và vào ngày 29/6/2022, bị đơn vẫn tiếp tục thỏa thuận với nguyên đơn thời hạn có sổ mới là ngày 30/7/2022, nếu đến ngày 30/7/2022 vẫn chưa có sổ mới thì vẫn đồng ý bồi thường số tiền 1.000.000.000 đồng như thỏa thuận tại hợp đồng ngày 29/4/2022.

Mặt khác, bị đơn xác nhận có nhận được Thông báo ngày 12/8/2022 do nguyên đơn gửi vào ngày 13/8/2022 nhưng đã không đến Văn phòng Công chứng theo như thời gian, địa điểm mà nguyên đơn thông báo, cũng không có ý kiến và đưa ra lý do vì sao không thể ký kết hợp đồng công chứng.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc phía bị đơn có liên hệ Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp đổi sổ và không có văn bản trả lời của cơ quan có thẩm quyền về việc giải thích lý do không cấp đổi sổ được là vì liên quan đến văn bản số 2134 ngày 16/3/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra PC03 hay vì nguyên nhân nào khác. Ngoài ra, ngày 20/4/2022, bà Nguyễn Q vẫn được cập nhật biến động chuyển nhượng (ghi nhận tại Giấy chứng nhận số 1685 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/8/1994), mặc dù theo dấu công văn đến, Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã nhận văn bản số 2134 của Cơ quan Cảnh sát điều tra vào ngày ngày 21/3/2022. Do đó, cho thấy không có cơ sở xác định đây là sự kiện bất khả kháng theo như nhận định của bị đơn cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022, các bên thỏa thuận "Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho Bên B thì Bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 (hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất tiền cọc" và ngày 29/6/2022, hai bên có thỏa thuận lại nội dung "thời gian có sổ mới ngày 30/7/2022…Nếu quá hạn 30/7/2022, bên A chưa ra sổ mới phải bồi thường hợp đồng cho bên B gấp đôi là 1.000.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng ngày 29/4/2022". Thỏa

thuận này giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định của khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 "Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác". Tại phiên tòa, các bên xác định, số tiền đặt cọc bị đơn đã nhận là 500.000.000 đồng, số tiền cọc bị đơn đã hoàn trả cho nguyên đơn là 440.000.000 đồng nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn cho rằng số tiền bồi thường 500.000.000 đồng theo thỏa thuận là bồi thường thiệt hại, phía nguyên đơn phải chứng minh có thiệt hại xảy ra bị đơn mới phải chịu trách nhiệm bồi thường. Căn cứ nội dung thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đặt cọc có cơ sở xác định đây là số tiền tương đương tiền đặt cọc mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn nếu không thực hiện việc giao kết hợp đồng mà không phải là tiền bồi thường thiệt hại.

Từ những căn cứ đã nêu, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 560.000.000 đồng, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 26.400.000 đồng.

Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và được chấp nhận toàn bộ phần yêu cầu còn lại nên hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, 118, 119, 401, 156, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án năm 2008;

Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Lê V và bà Nguyễn P về việc buộc bị đơn – bà Nguyễn Q phải trả số tiền cọc là 440.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn – ông Lê V và bà Nguyễn P.

Buộc bà Nguyễn Q phải trả cho ông Lê V và bà Nguyễn P số tiền cọc còn lại 60.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng là 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Lê V và bà Nguyễn P cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Q 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 dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Q phải chịu là 26.400.000 đồng.

Hoàn cho ông Lê V và bà Nguyễn P số tiền tạm ứng án phí 21.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0013479 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Lê V và bà Nguyễn P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bà Nguyễn Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn B đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, nếu không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Chi cục THADS Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vương Thị Lan Phương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**