

Bản án số: 458/2019/DS- ST.

Ngày: 16/10/2019.

V/v: *Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.*

**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:* Bà Phạm Thị Ngọc Diệp.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Quách Thị Bích Nga.
2. Ông Nguyễn Hoàng Sơn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đức Vũ – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tham gia phiên tòa:** Bà Trương Võ Thùy Dung - Kiểm sát viên sơ cấp.

Ngày 16 tháng 10 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 443/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2019/QĐST- DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Anh D, sinh năm: 1978; Địa chỉ: đường K, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: đường T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm: 1957; địa chỉ thường trú: đường L, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Ph, sinh năm: 1956; địa chỉ thường trú: đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thế B, sinh năm: 1973; địa chỉ thường trú: đường H, Phường E, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; Tạm trú: chung cư K26, Phường D, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt – có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ngày 28/6/2018, ông Hoàng Anh D và ông Nguyễn Văn R có ký hợp đồng đặt cọc (đảm bảo thuê nhà – đất) nội dung: ông D đặt cọc cho ông R 200.000.000 đồng để đảm bảo việc thuê căn nhà của ông R tại địa chỉ số đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh; giá thuê là 10.000.000 đồng/tháng; thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 28/6/2018; thời gian giao nhà là từ 28/6/2018 đến ngày 15/7/2018. Nếu đến ngày 15/7/2018, ông R không giao nhà sẽ phải hoàn lại tiền cọc và bồi thường 03 tháng tiền thuê nhà, tổng cộng là 230.000.000 đồng.

Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc thuê nhà, ông Hoàng Anh D đã giao cho ông Nguyễn Văn R số tiền 200.000.000 đồng. Việc giao tiền đặt cọc được lập vi bằng số 6390/2018/VB-TPLQ5 ngày 28/6/2018 tại trụ sở văn phòng Thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi nhận tiền đặt cọc, vào ngày 15/7/2018 và ngày 15/8/2018, ông D có yêu cầu ông R giao nhà nhưng ông R cố tình lẩn tránh và khóa cửa nhà. Hiện ông D cũng không liên lạc được với ông R.

*\* Theo đơn khởi kiện nộp ngày 28/9/2018, bản tự khai, biên bản hòa giải, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Hoàng Anh D - yêu cầu Tòa án:*

Buộc ông Nguyễn Văn R hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 03 tháng tiền thuê nhà như đã thỏa thuận tại hợp đồng (10.000.000 đồng x 3 tháng), tổng cộng là 230.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/6/2018 giữa ông và ông Nguyễn Văn R.

Ngoài ra, ông D yêu cầu tính lãi suất chậm trả trên số tiền ông R phải trả từ thời điểm nộp đơn khởi kiện, lãi suất được tính theo quy định của Nhà nước.

Ngày 17/01/2019, ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện: giữ nguyên yêu cầu buộc ông R trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/6/2018 giữa ông và ông Nguyễn Văn R; không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản tiền bồi thường và tiền lãi suất chậm trả đối với ông R.

*\* Đối với bị đơn - ông Nguyễn Văn R:* theo kết quả xác minh của Công an Phường 16, Quận 11: “Đương sự Nguyễn Văn R, SN 1957, HKTT: 11/5 bis đường L, Phường S, Quận E nhà bán năm 2008, chuyển qua thực tế cư ngụ tại đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh . Đến 9/2018, nhà 490 Hồng Bàng Phường 16, Quận 11 bán. Hiện nay cư ngụ không rõ địa chỉ”. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng ông R vẫn vắng mặt không có lý do.

*\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim Ph:*  
theo kết quả xác minh của Công an Phường 16, Quận 11: “Đương sự Nguyễn Thị Kim Ph sinh năm: 1956, hộ khẩu thường trú: đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh . Hiện nhà đã bán, hiện nay đi đâu không rõ địa chỉ”. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà Ph vẫn vắng mặt không có lý do.

*\* Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thế B:*

Tại bản tự khai ngày 12/4/2019, ông Nguyễn Thế B xác nhận ông được ông R và bà Ph chuyển nhượng quyền sở hữu và quyền sử dụng đất tại số đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi nhận chuyển nhượng, ông B đã kiểm tra tính pháp lý của căn nhà và không biết việc ông R ký hợp đồng đặt cọc thuê nhà với ông D. Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê nhà giữa ông D và ông R, ông B không có liên quan và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên Thẩm phán có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử là chậm đưa vụ án ra xét xử theo đúng hạn định.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2018 giữa ông Hoàng Anh D và ông Nguyễn Văn R, buộc ông R có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông D số tiền 200.000.000 đồng; Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu về bồi thường 03 tháng tiền thuê nhà 30.000.000 đồng và yêu cầu về tiền lãi chậm trả theo quy định của pháp luật do nguyên đơn rút yêu cầu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

*\* Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:*

Ông Hoàng Anh D và ông Nguyễn Văn R có ký hợp đồng đặt cọc (đảm bảo thuê nhà – đất) ngày 28/6/2018. Ông D và ông R đã có giao kết giao dịch dân sự là đặt cọc do đó Tòa án có cơ sở xác định đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ kết quả xác minh của Công an Phường 16, Quận 11: “Đương sự Nguyễn Văn R, SN 1957, HKTT: 11/5 bis đường L, Phường S, Quận E nhà bán năm 2008, chuyển qua thực tế cư ngụ tại đường H, Phường S, Quận E. Đến 9/2018, nhà đường H, Phường S, Quận E bán. Hiện nay cư ngụ không rõ địa chỉ” Tòa án xác định ông R là người phải thực hiện nghĩa vụ với ông D nhưng ông R

chuyển chỗ ở không báo cho ông D nên thuộc trường hợp cố tình giấu địa chỉ theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/7/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Tòa án có cơ sở xác định ông R có nơi cư trú cuối cùng tại địa chỉ: đường H, Phường S, Quận E nên đây là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự.

*\* Về người tham gia tố tụng:* nguyên đơn – ông Hoàng Anh D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thế B có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn – ông Nguyễn Văn R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại biên bản về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 14/6/2019 thì các đương sự không nộp bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

[2] *Về yêu cầu của các đương sự:*

*\* Xét yêu cầu của nguyên đơn:*

- Ông Hoàng Anh D yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2018 giữa ông và ông Nguyễn Văn R.

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện giữa ông Hoàng Anh D và ông Nguyễn Văn R có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2018 để đảm bảo việc thuê căn nhà số 490 đường Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 02 năm, số tiền đặt cọc các bên thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Hoàng Anh D đã giao cho ông Nguyễn Văn R số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền được lập vi bằng số 6390/2018/VB-TPLQ5 ngày 28/6/2018 tại trụ sở văn phòng Thừa phát lại Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh. Thời hạn bàn giao nhà cho thuê là từ ngày 28/6/2018 đến ngày 15/7/2018. Từ khi nhận tiền đặt cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông R không giao nhà cho ông D là vi phạm nghĩa vụ giao nhà quy định tại Điều 4 “Quyền và nghĩa vụ của hai bên” trong hợp đồng đặt cọc thuê nhà đã ký kết.

Phía bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ nào nên Tòa án không xem xét lý do bị đơn không thực hiện hợp đồng với ông D. Tuy nhiên, căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 017831/HĐGD ngày 10/9/2018 giữa ông Nguyễn Văn R, bà Nguyễn Thị Kim Ph với ông Nguyễn Thế B được công chứng tại Văn phòng công chứng Bến Nghé; căn cứ vào Công văn số 256/VPDK-CNQ11 ngày 14/01/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Quận 11 trả lời Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ

của Tòa án như sau: “Căn nhà số đường H, Phường S, Quận E thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thế B được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị Kim Ph, được Chi nhánh Quận 11 cấp nhật biên động ngày 19/9/2018” thì Tòa án có cơ sở xác định căn nhà đường H, Phường S, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh – là đối tượng của hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2018 – đã chuyển chủ sở hữu từ ngày 19/9/2018, không còn thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn R.

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 422 Bộ luật dân sự: “*Hợp đồng chấm dứt trong trường hợp sau đây: ...5. Hợp đồng không thể thực hiện được do đối tượng của hợp đồng không còn; ...*”. Do đối tượng của hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông D và ông R không còn nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc của ông D là cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ông Hoàng Anh D yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn R trả cho ông số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự: “... *nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc, ...*”.

Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2018 giữa ông D và ông R có nội dung: “*Thời hạn bàn giao nhà: từ ngày 28/6/2018 đến ngày 15/7/2018, bên A bàn giao nhà trên cho bên B quản lý, sử dụng. Trong trường hợp đến hết ngày 15/7/2018 nếu bên A không bàn giao nhà cho bên B thì bên A phải hoàn lại cho bên B số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng) và bồi thường cho bên B thêm 03 tháng tiền thuê nhà – tương đương số tiền là: 30.000.000 đồng (bằng chữ: ba mươi triệu đồng).*”

Ông R không thực hiện hợp đồng đặt cọc, không giao nhà cho ông D thuê đúng hạn như đã thỏa thuận nên việc ông D yêu cầu ông R phải hoàn trả cho mình số tiền đặt cọc đã nhận là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông R phải hoàn trả cho ông D số tiền 200.000.000 đồng.

*\* Về khoản tiền bồi thường và tiền lãi suất chậm trả:*

Trong đơn khởi kiện, ông D yêu cầu Tòa án buộc ông R trả cho ông số tiền bồi thường là 30.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả. Tuy nhiên, ngày 17/01/2019, ông D đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không buộc ông R trả tiền phạt cọc và lãi suất chậm trả nữa nên Tòa án không xem xét giải quyết phần yêu cầu này.

*[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu của ông Hoàng Anh D được chấp nhận nên bị đơn Nguyễn Văn R phải chịu án

phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: do ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1957 (64 tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 5.750.000 đồng cho ông Hoàng Anh D theo biên lai thu số AA/2016/0009417 ngày 2/8/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 40, Điều 147, Điều 150, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273, 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 422, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh D.

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2018 giữa ông Nguyễn Văn R và ông Hoàng Anh D.

Buộc ông Nguyễn Văn R có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Anh D số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Thanh toán một lần sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đình chỉ việc xem xét giải quyết đối với yêu cầu tiền phạt cọc và lãi suất chậm trả của ông Hoàng Anh D đối với ông Nguyễn Văn R.

Kể từ ngày 17/10/2019 cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Văn R còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn R được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Hoàng Anh D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.750.000 (năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số

AA/2016/0009417 ngày 28/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

4. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thị Ngọc Diệp**