TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 82/2025/DSST
Ngày: 15/4/2025
V/v: Tranh chấp
Dân sự về đòi tài sản

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Công Hoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lương Thị Cúc

2. Ông Nguyễn Thanh Truyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thơi - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 392/2024/TLST-DS ngày 30/12/2024 về việc: "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Tăng Thị Trúc H, sinh năm 1999 (có mặt)

Địa chỉ: 76/86 Lý Nam Đế, Phường 7, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Hồ Thị Thanh L, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)

2.2. Ông Lâm Văn HA, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 14 BPL, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, nơi ở hiện nay: 10 Đường số 1, phường Mỹ Quý, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Tăng Chí HU, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp Phước Khánh, xã Phước Mỹ Trung, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 19/12/2024, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H trình bày:

Ngày 17/3/2024, bà có đặt cọc hợp đồng mua nhà đất 14 BPL, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Hồ Thị Thanh L, số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc là do bên bán soạn. Vì lý do thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không đúng như hai bên đã thỏa thuận nên hai bên quyết định ngừng giao dịch mua bán. Bên bán ông Lâm Văn HA, bà Hồ Thị Thanh L đã đồng ý hoàn lại 100% tiền đặt cọc trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc là ngày 02/4/2024, như vậy ngày cuối cùng trả tiền cọc là ngày 02/7/2024.

Ngày 02/7/2024, bà có đến gặp bà L, ông HA nhưng vợ chồng bà L, ông HA không hoàn trả lại số tiền cọc như thỏa thuận.

Ngày 25/8/2024 bà L, ông HA đã trả lại cho bà số tiền 20.000.000 đồng vào số tài khoản của bà. Nay bà yêu cầu ông HA, bà L trả cho bà số tiền cọc còn lại là 280.000.000 đồng. Yêu cầu trả một lần, ngay sau khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn ông Lâm Văn HA trình bày trong bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 24/02/2025 cũng như tại phiên tòa như sau:

Nhà đất 14 BPL, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh là của vợ chồng ông (Lâm Văn HA, Hồ Thị Thanh L) theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00539 ngày 12/02/2010, do UBND Quận 6 cấp cho bà Nguyễn Thị Chính, cập nhật chuyển nhượng cho ông Lâm Văn HA ngày 06/10/2017.

Ngày 17/3/2024, vợ ông là bà Hồ Thị Thanh L có ký hợp đồng đặt cọc để bán nhà đất trên cho bà Tăng Thị Trúc H, số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (lúc đó ông đi làm, nhưng ông có biết và đồng ý việc ký kết hợp đồng đặt cọc). Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông bà đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng. Thời điểm đó có bà Nguyễn Ngọc Thanh, sinh năm 1972 chứng kiến (chị ruột cùng cha khác mẹ của ông – Lâm Văn HA) (bà Thanh đã chết khoảng tháng 9/2024).

Tuy rằng vợ chồng ông ký hợp đồng với bà Tăng Thị Trúc H, nhưng thực tế mọi thỏa thuận ông bà thỏa thuận với ông Tăng Chí Hùng, sinh năm 197; Địa chỉ: ấp Phước Khánh, Phước Mỹ Trung, Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Ban đầu ông Hùng dự định đứng tên trên hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, ông Hùng nói nhà ông mua cho con gái đi học. Do đó đề nghị ông bà sửa lại hợp đồng đặt cọc, để con gái của ông là bà Tăng Thị Trúc H đứng tên trên hợp đồng đặt cọc.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông không có ở nhà, chỉ có vợ ông là bà Hồ Thị Thanh L ở nhà. Tuy nhiên trước đó giữa ông và bà ông Tăng Chí Hùng đã nhiều lần trao đổi với nhau và ông Tăng Chí Hùng cũng biết nhà đất trên nằm trong quy hoạch. Bởi bà L đưa cho ông Hùng bản photo Giấy chứng nhận QSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00539 ngày 12/02/2010, nên thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Hùng, bà H cũng biết được nhà đất trên nằm trong quy hoạch. Mặt khác, vợ chồng ông cũng thông tin cho phía ông Hùng, bà H biết nhà đất trên đang

được thế chấp tại Ngân hàng. Ông Hùng, bà H vẫn đồng ý ký kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên hẹn 08 giờ 30 ngày 02/4/2024 sẽ qua Ngân hàng để làm thủ tục giải ngân nhà đất trên tại Ngân hàng, đồng thời quay về Văn phòng công chứng Chợ Lớn để ký kết hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đến ngày đó ông Hùng, bà H không có mặt để làm thủ tục như thỏa thuận, vợ chồng ông có liên lạc với ông Hùng, bà H nhiều lần nhưng không được. Đến trưa ngày 02/4/2024, ông Hùng đến nhà ông tại 14 BPL nói với ông bà không mua nhà đất trên nữa, đồng thời yêu cầu ông bà trả tiền cọc.

Do không muốn kiện cáo phiền phức, vợ chồng ông đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Hùng, bà H. Do đó ông bà có ký Giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc với nội dung "Bên bán là anh HA, chị L sẽ trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng đúng bằng số tiền mà Tăng Thị Trúc H đã đặt cọc vào ngày 17/3/2024 trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc là ngày 02/4/2024, ngày cuối cùng trả tiền cọc là ngày 02/7/2024".

Ngày 25/8/2024 ông bà đã trả số tiền 20.000.000 đồng vào số tài khoản của bà H.

Tuy nhiên do tình hình kinh tế gia đình khó khăn, nên vợ chồng ông không thể trả tiếp tục trả được tiền cọc cho bà H. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Tăng Thị Trúc H yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền cọc, ông bà đồng ý. Tuy nhiên do tình hình kinh tế khó khăn, do đó mỗi tháng ông chỉ có thể trả số tiền 2.000.000 đồng, trường hợp trong tương lai mà ông có điều kiện hơn thì ông sẽ trả nhiều hơn.

Bị đơn bà Hồ Thị Thanh L có đơn xin xét xử vắng mặt, tuy nhiên bà L đã có ý kiến trình bày trong tại bản tự khai như sau: Bà hoàn toàn thống nhất với ý kiến với ông Lâm Văn HA.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Chí HU trình bày tại bản tự khai, biên bản hòa giải ngày 24/02/2025 cũng như tại phiên tòa nhưu sau:

Tăng Thị Trúc H là con gái của ông. Thời điểm con gái ông Trúc H ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Hồ Thị Thanh L ngày 17/3/2024 ông có đi cùng con gái. Tuy nhiên mọi thỏa thuận, giao dịch do con gái ông thỏa thuận với ông HA, bà L. Thực tế ông HA cũng có gọi điện thoại nói chuyện với ông để bàn bạc về thời gian, địa điểm đến Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng mua bán, nhưng mọi vấn đề đều do con gái ông Tăng Thị Trúc H quyết định, ông chỉ đi theo để hỗ trợ con gái khi cần. Do đó trong vụ án này ông không có ý kiến, yêu cầu gì. Ông thống nhất với trình bày của Tăng Thị Trúc H, đồng thời không có ý kiến gì khác. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về trình tự thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tại phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo nguyên tắc xét xử; người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H buộc ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền còn nợ là 280.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, các lời khai, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 19/12/2024 thì nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H chỉ yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L trả lại số tiền trong Giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc là 280.000.000 đồng. Do vậy, Hội đồng xét xử nhận định đây là "Tranh chấp kiện đòi tài sản" theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây là loại vụ việc tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L cư trú tại địa chỉ 14 BPL, Phường 9, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H, bị đơn ông Lâm Văn HA và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tăng Chí HU có mặt tại phiên tòa, bị đơn bà Hồ Thị Thanh L có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn bà Hồ Thị Thanh L.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] Nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L trả cho bà số tiền cọc còn lại là 280.000.000 đồng.

Căn cứ vào đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc thể hiện rõ nội dung "Bên bán là anh HA, chị L sẽ trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng đúng bằng số tiền mà Tăng Thị Trúc H đã đặt cọc vào ngày 17/3/2024 trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc là ngày 02/4/2024, ngày cuối cùng trả tiền cọc là ngày 02/7/2024". Xét, thời điểm ký kết Giấy thỏa thuận nêu trên, các đương sự đều đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, đều có ký nhận của các bên. Đồng thời trong quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn Tăng Thị Trúc H và bị đơn ông Lâm Văn HA cũng xác nhận bị đơn có nhận tiền cọc và sau đó các bên thống nhất ký kết Giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà Tăng Thị Trúc H. Đến ngày 25/8/2024, bị đơn chỉ mới chuyển trả cho

nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng, nay nguyên đơn và bị đơn cùng xác nhận số tiền mà bị đơn còn giữ của nguyên đơn là 280.000.000 đồng.

Bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L thừa nhận không thể trả tiền cho nguyên đơn được vì lý do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên xin nguyên đơn trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng cho đến khi trả hết số nợ nói trên, tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý. Xét, các bên đã thỏa thuận với nhau về thời hạn hoàn trả lại số tiền trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký giấy thỏa thuận gửi lại tiền cọc ngày 02/4/2024, ngày cuối cùng trả tiền cọc là ngày 02/7/2024, đến nay cho thấy bị đơn đã vi phạm thời gian trả nợ đã lâu. Do vậy, đề nghị của bị đơn về việc trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận do ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của nguyên đơn.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L chiếm giữ số tiền 280.000.000 đồng của bà Tăng Thị Trúc H là không có căn cứ. Do đó, theo quy định tại Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015: "*Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật*", nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H khởi kiện yêu cầu ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L hoàn trả lại số tiền 280.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H yêu cầu bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L phải hoàn trả lại số tiền 280.000.000 đồng làm một lần ngay sau khi bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật: Xét thấy, số tiền mà bị đơn chiếm giữ của nguyên đơn thời gian đã lâu, như vậy đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H.

[4] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tại phiên tòa là có căn cứ nên cần được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bị đơn Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, Điều 275, Điều 579, Điều 580 Bộ luật dân sự năm 2015;

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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Trúc H:

Buộc bị đơn ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L phải trả số tiền 280.000.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu đồng) còn lại theo Giấy thỏa thuận trả lại tiền cọc cho bà Tăng Thị Trúc H.

Thời hạn trả là trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày bà Tăng Thị Trúc H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lâm Văn HA và bà Hồ Thị Thanh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) đối với yêu cầu trả tiền đã được Tòa án chấp nhận.

Trả lại cho bà Tăng Thị Trúc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010593 ngày 30/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Trong 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 yêu cầu 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Mai Thị Công Hoa