

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **65/2017/DS-ST**

Ngày: 29/8/2017.

*V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc mua bán nhà và  
chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất .*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Chiến.

Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Nga.
2. Ông Trần Văn Hào.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Ngọc Thọ-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Lân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2017 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành Phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 146/2017/TLST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2017 về “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: 305/2017/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Trương Phụng N**, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: 26.3 Tầng 26, khu E, khu cao ốc Phú Hoàng Anh, Giai đoạn 1, Nguyễn Hữu Thọ, Tổ 9, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông **Trần Minh Hùng**, sinh năm: 1984; Luật sư văn phòng luật sư Gia Đình-Thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 402A Nguyễn Văn Luông, Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

*Bị đơn:-* Ông **Nguyễn Kiến S**, sinh năm: 1976 (có mặt).

- Bà **Trương Ngọc T**, sinh năm: 1985, có ông **Nguyễn Kiến S**; là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2017).

Cùng địa chỉ: 3A/8B Đường 1B, Ấp 1, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh,

Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Wang, Wen-Hisung**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: 26.3 Tầng 26, khu E, khu cao ốc Phú Hoàng Anh, Giai đoạn 1, Nguyễn Hữu Thọ, Tổ 9, Ấp 5, xã Phước Kiển, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh (có bà Trương Phụng N đại diện theo ủy quyền lập ngày 04/7/2017).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 16/02/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Phụng N trình bày:***

Ngày 27/02/2017 bà Trương Phụng N và ông Nguyễn Kiến S, bà Trương Ngọc T cùng thỏa thuận ký giấy nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất thuộc thửa 608, thửa 420 và thửa 421, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Bà N đã đặt cọc vào ngày 27/02/2017 với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và ngày 28/02/2017 đưa thêm 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Các bên thỏa thuận khoảng 20 ngày sau thì ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc, bên bán không bán thì phạt gấp đôi tiền cọc.

Để thực hiện việc chuyển nhượng này bà đã chuẩn bị đầy đủ số tiền 2.800.000.000 đồng. Sau đó bà có nhu cầu và muốn sử dụng số tiền mặt này vào việc khác nên vào ngày 08/3/2017 bà N đã liên hệ và đề nghị Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè cấp tín dụng với số tiền 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè đã đồng ý cấp theo giấy thông báo ngày 09/3/2017.

Sau khi được ngân hàng đồng ý cấp tín dụng làm trung gian thanh toán, bà liên hệ với ông S đề nghị thanh toán qua trung gian là ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè khi các bên ký hợp đồng công chứng và được ông S đồng ý.

Ngày 14/3/2017 bà N cùng ông S và Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè ký “Hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản” với nội dung: “Các bên đồng ý thỏa thuận ký hợp đồng trung gian thanh toán qua ngân hàng, bà N sẽ thanh toán cho ông S và bà T số tiền qua ngân hàng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, số tiền này chính là tiền ngân hàng cho bà N vay và được ngân hàng giải ngân trực tiếp cho ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T ngay sau khi tiến hành công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng. Các bên đã đọc, hiểu rõ và ký tên”. Số tiền ngân hàng thanh toán cộng với số tiền đặt cọc và bà chuẩn bị 300.000.000 đồng tiền mặt là đủ.

Sau khi ký hợp đồng trung gian thanh toán với ngân hàng xong thì bà có yêu cầu ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, nhưng ông S cố ý kéo dài thời gian với lý do là làm thất lạc mất giấy trước bạ, ông cần thời gian để tìm lại giấy thuế trước bạ, sau này bà được biết giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất

của ông S chưa đóng thuế, nghĩa vụ tài chính với nhà nước, sau khi bà đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng thì ông sử dụng số tiền này nộp thuế, thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước, việc này thể hiện trên trang số 4 giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được xác nhận vào ngày 06/3/2017.

Tuy nhiên sau đó mấy ngày, cận ngày thỏa thuận đi ký hợp đồng công chứng thì ông Nguyễn Kiến S đổi ý, yêu cầu bà thanh toán bằng tiền mặt, không đồng ý thanh toán qua ngân hàng. Yêu cầu của ông S là không thể chấp nhận được vì quá cận ngày nên bà không thể xoay sở kịp tiền mặt, do đó đây là lỗi tại ông S, bà T.

Mặt khác lời trình bày của ông S là không thống nhất và mâu thuẫn, khi thì cho rằng đã quá thời gian thỏa thuận đi ký hợp đồng công chứng là 4 ngày tính từ ngày 27/02/2017 nên không đồng ý thực hiện việc mua bán, khi thì nói là do bà N thanh toán qua ngân hàng nên ông không đồng ý ký hợp đồng mua bán, ông yêu cầu thanh toán bằng tiền mặt. Qua đó cho thấy việc ông S không thống nhất trong việc mua bán, liên tục thay đổi yêu cầu. Ông S có kêu bà N đến Phòng công chứng (do ông S chỉ định) vào chiều thứ 7 để thực hiện việc ký hợp đồng công chứng nhưng khi bà N đến thì Phòng công chứng không làm việc và hôm đó cũng chỉ có một mình ông S đi, vợ ông S là bà T không đi, giả thiết hôm đó phòng công chứng có làm việc mà không có vợ ông S là bà T thì cũng không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Đến ngày 22/3/2017, ông S và bà T đã bán nhà và đất đối với các thửa đất nêu trên cho bà Dương Thanh Thúy và bà Lê La Kim Ngân theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06152/HĐ-CN và số 06153/HĐ-CN ngày 22/3/2017 do Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Bà được biết ông S bán nhà đất cho bà Thúy và bà Ngân với giá 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, đây là điều vô lý không thể chấp nhận được, vì qua tìm hiểu bà biết ông S bán nhà đất cho bà Thúy, bà Ngân với giá 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng. Sau đó ông còn có những lời nói thách đố như “Tòa có xử thì ông cũng không còn tiền mà trả”.

Bà N không đồng ý với yêu cầu của ông S là sẽ trả lại cho bà số tiền cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo phương thức mỗi tháng trả cho bà N 10.000.000 đồng cho đến hết.

Do ông S và bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và ông S đã bán nhà và đất cho người khác nên bà yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/02/2017, buộc ông S và bà T trả lại số tiền đặt cọc cho bà là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng theo hợp đồng đặt cọc. Nếu ông S và bà T đồng ý thanh toán ngay số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng thì bà chỉ phạt cọc đối với ông S và bà N với số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Ông Wang, Wen-Hisung có bà Trương Phụng N đại diện theo ủy quyền trình bày: Ý kiến và yêu cầu của ông Wang, Wen-Hisung giống với yêu cầu của bà.

Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

**Bị đơn ông Nguyễn Kiến S trình bày:**

Nguồn gốc nhà và đất nêu trên ông và vợ ông là bà Trương Ngọc T mua vào năm 2010 của ông Thuận. Ông và vợ ông là bà Trương Ngọc T được UBND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC812887 ngày 14/10/2010 và số BC812597 ngày 18/10/2010, bao gồm các thửa đất 608, thửa 420 và thửa 421, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh .

Ông Nguyễn Kiến S xác nhận vào ngày 27/02/2017 ông và vợ ông có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất 608, thửa 420 và thửa 421, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Bà N đã đặt cọc cho ông với tổng số tiền là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Ngay từ khi ký hợp đồng đặt cọc ông và vợ ông đều thỏa thuận với bà N là thanh toán bằng tiền mặt, không thanh toán qua ngân hàng và bà N đã đồng ý điều này.

Ngày 07/3/2017 ông có đưa cho bà N bản photo sổ hồng, sổ đỏ cho bà N kiểm tra tính hợp pháp. Đến ngày 10/3/2017, bà N đã nhiều lần liên lạc và năn nỉ ông ra ngân hàng Sacombank để nghe giải thích về vấn đề thanh toán qua ngân hàng nhưng ông đã không đồng ý.

Ngày 14/3/2017 do ông S tò mò và ông có đến ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Nhà Bè, tại đây ông có ký vào hợp đồng thanh toán qua trung gian ngân hàng. Lúc đó ông không hiểu việc ký vào tờ giấy đó là như thế nào, do ngân hàng giải thích cho ông đây chỉ là hợp đồng cung ứng dịch vụ cho bà N nên ông chỉ làm theo yêu cầu của bà N để hoàn tất thủ tục cho việc mua bán. Ông không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn cho rằng ông không thống nhất trong việc mua bán các thửa đất trên; vì theo hợp đồng mua bán không ghi phương thức thanh toán nếu muốn thanh toán qua ngân hàng thì vợ chồng ông phải đồng ý trong hợp đồng là hỗ trợ thanh toán qua ngân hàng.

Sau đó ông đã nhiều lần yêu cầu bà N chuẩn bị tiền mặt để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như các bên đã thỏa thuận nhưng ông chờ đến ngày 20/3/2017 vẫn không nhận được hồi âm, ông đã liên lạc với bà N ba lần nữa yêu cầu bà N đem tiền mặt qua Phòng Công chứng Lê Văn Năng để vợ chồng ông ký hợp đồng công chứng với bà N, nhưng bà N đã trả lời rằng không có tiền mặt và yêu cầu thanh toán qua ngân hàng vì vậy không thể đem tiền mặt qua Phòng Công chứng Lê Văn Năng để ký hợp đồng. Việc không thể ký kết hợp đồng công chứng được là lỗi hoàn toàn thuộc về bà N.

Đến ngày 22/3/2017, ông S và bà T đã bán nhà và đất đối với các thửa đất trên cho bà Dương Thanh Thúy và bà Lê La Kim Ngân theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06152/HĐ-CN và số 06153/HĐ-CN ngày 22/3/2017 do Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận. Bán với giá 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng.

Nay bà N cho rằng vợ chồng ông đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả số tiền cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và phạt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng thì ông không đồng ý vì ông và bà T không vi phạm hợp đồng.

Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/02/2017. Do bà N vi phạm hợp đồng nên bà Trương Phụng N phải chịu mất tiền cọc.

Tuy nhiên nay ông nhận thấy bà N cũng khó khăn nên ông sẽ trả lại cho bà N số tiền cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng theo phương thức mỗi tháng trả cho bà N 10.000.000 (mười triệu) đồng cho đến hết.

Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

***Bà Trương Ngọc T có ông Nguyễn Kiến S đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bà Trương Phụng N vi phạm hợp đồng nên bà N phải chịu mất tiền cọc. đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/02/2017.

Tuy nhiên nay ông nhận thấy bà N cũng khó khăn nên ông sẽ trả lại cho bà N số tiền cọc là 300.000.000(ba trăm triệu) đồng theo phương thức mỗi tháng trả cho bà N 10.000.000 (mười triệu) đồng cho đến hết.

Ngoài ra ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Luật sư Trần Minh Hùng trình bày và tranh luận: Do các bên không thỏa thuận về hình thức thanh toán bằng tiền mặt nên có thể thỏa thuận thêm về hình thức thanh toán, và các bên đã thỏa thuận về hình thức thanh toán là thanh toán qua trung gian là ngân hàng Sacombank, nhưng ông S không thực hiện theo thỏa thuận nên ông S có lỗi. Các bên thỏa thuận “Khoảng 20 ngày ra công chứng” đây là khoảng thời gian ước chừng không chính xác, ông S nghĩ rằng khoảng 20 ngày là đúng ngày thứ 20 là không đúng. Khi ông S ký hợp đồng thanh toán qua trung gian là ngân hàng Sacombank là ông S đã hiểu rõ nội dung của hợp đồng nên ông mới ký. Do ông S vi phạm hợp đồng, luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trương Phụng N, buộc ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T trả cho bà Trương Phụng N số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và phạt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ, yếu tố lỗi, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trương Phụng N.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi Nêu 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 vụ án:**

Bà Trương Phụng N khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tuy nhiên ngày 22/3/2017 ông S đã bán nhà và đất cho bà Dương Thanh Thúy và bà Lê La Kim Ngân nên tại bản tự khai đề ngày 10/5/2017 bà Trương Phụng N chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/02/2017 giữa bà và ông Nguyễn Kiến S, bà Trương Ngọc T và buộc ông S, bà T trả 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T cư trú tại huyện Bình Chánh, Thành Phố Hồ Chí Minh và Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trương Ngọc T ủy quyền cho ông Nguyễn Kiến S.

Ông Wang, Wen-Hisung ủy quyền cho bà Trương Phụng N.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà Trương Ngọc T và ông Wang, Wen-Hisung là phù hợp.

Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng công chứng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do các bên không ký hợp đồng công chứng nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè. Do đó, không cần thiết phải đưa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín- Chi nhánh Nhà Bè vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà Dương Thanh Thúy và bà Lê La Kim Ngân là những người mua nhà và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Kiến S và bà Nguyễn Ngọc T, do không liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2017 giữa bà Trương Phụng N và ông Nguyễn Kiến S, bà Nguyễn Ngọc T. Do đó, không cần thiết đưa bà Dương Thanh Thúy và bà Lê La Kim Ngân vào tham gia tố tụng.

Ông Lê Công Sơn là người làm chứng trong việc các bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Do lời khai của ông S, bà N đã rõ ràng và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong vụ án, không có gì chưa rõ. Do đó, không cần thiết đưa ông Lê Công Sơn vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

**[2]. Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:**

Căn cứ đơn khởi kiện, giấy “Giấy nhận cọc ngày 27/02/2017” và các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, các bên đều xác nhận đây là hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và chỉ yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết “Tranh chấp về hợp

đồng đặt cọc” đối với số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, do đó Tòa án không cần thiết phải tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá. Các bên đều đồng ý hủy giấy nhận cọc nêu trên. Nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi nên phải bị phạt tiền cọc gấp đôi, bị đơn cho rằng nguyên đơn có lỗi nên phải mất tiền cọc.

Xét thấy, ngày 27/02/2017 ông Nguyễn Kiến S, bà Trương Ngọc T cùng với bà Trương Phụng N thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất 608, thửa 420 và thửa 421, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cho bà N, nhà đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho ông S và bà T theo giấy chứng nhận số BC812887 ngày 14/10/2010 và số BC812597 ngày 18/10/2010, thể hiện việc đặt cọc chuyển nhượng này là hợp pháp. Để thực hiện việc chuyển nhượng các bên có ký giấy nhận cọc, với tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Nội dung giấy nhận cọc thể hiện: Giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng; thời gian ra ký hợp đồng tại phòng công chứng là khoảng hai mươi ngày. Bên mua không tiếp tục mua thì mất tiền cọc, bên bán không bán thì bồi thường tiền cọc gấp đôi.

Xét giấy nhận đặt cọc ngày 27/02/2017, các bên chỉ thể hiện sự thỏa thuận số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, thời gian đi ký hợp đồng công chứng khoảng 20 ngày kể từ ngày 27/02/2017. Không có thỏa thuận về hình thức, phương thức thanh toán, do đó các bên có thể thỏa thuận thêm về cách thức thanh toán để ký hợp đồng. Ông S cho rằng ngay từ khi ký hợp đồng đặt cọc ông và vợ ông đã yêu cầu bà N thanh toán bằng tiền mặt và bà N đã đồng ý. Tuy nhiên đó chỉ là lời nói phía ông chứ ngoài ra không có chứng cứ gì thể hiện các bên thỏa thuận thanh toán bằng tiền mặt.

Ông Nguyễn Kiến S cho rằng đã thỏa thuận với bà N là chỉ đồng ý thanh toán bằng tiền mặt, nhưng vào ngày 14/3/2017 ông lại đến ngân hàng Sacombank – Chi nhánh Nhà Bè cùng với bà N và tại đây ông có ký vào hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản với nội dung “Ngân hàng sẽ thanh toán cho bên B (ông S) số tiền qua ngân hàng là 2.000.000.000 đồng...ngay sau khi các bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán...các bên đã đọc, hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản của hợp đồng này”. Qua đó thể hiện ông S và bà N trước đó chưa thỏa thuận việc thanh toán bằng tiền mặt, vì nếu đã thỏa thuận thanh toán bằng tiền mặt thì ông Sang không đến ngân hàng ký hợp đồng thanh toán qua trung gian. Ông S đồng ý ký hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản qua ngân hàng thì phải thực hiện theo cam kết đã ký, nếu muốn thay đổi thì các bên phải thỏa thuận lập thành văn bản hủy hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản của ngân hàng Sacombank. Tuy nhiên ông S chỉ thông báo cho bà N biết là không đồng ý thanh toán qua ngân hàng, mà không cùng với bà N và ngân hàng Sacombank thỏa thuận hủy hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản. Do giấy nhận cọc không thể hiện hình thức thanh toán, nhưng hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản các bên ký kết đã thể hiện hình thức thanh toán, việc thay đổi hình thức này phải được sự đồng ý các bên. Do ông S tự ý thay đổi

không được sự đồng ý các bên nên ông S có lỗi trong việc không ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà đất.

Tại tòa ông Nguyễn Kiến S trình bày ông bị ngân hàng Sacombank và bà N lừa dối, vì khi ông ký vào hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản do ông không hiểu việc ký vào tờ giấy đó là như thế nào, do ngân hàng giải thích cho ông đây chỉ là hợp đồng cung ứng dịch vụ cho bà N nên ông chỉ làm theo yêu cầu của bà N để hoàn tất thủ tục cho việc mua bán. Xét lời trình bày của ông là không có cơ sở và thiếu tính thuyết phục, vì trước khi ký vào hợp đồng thanh toán qua trung gian ông đã được nghe và đọc lại, đồng thời ông có yêu cầu nhân viên ngân hàng chỉnh sửa lời văn trong hợp đồng theo ý của ông và cuối hợp đồng có ghi rõ “Các bên đã đọc, hiểu rõ và đồng ý tất cả các điều khoản của hợp đồng này” và sau đó vài ngày ông thông báo cho bà N là không đồng ý thanh toán qua ngân hàng. Qua đó, chứng tỏ ông đã hiểu rõ khi ký hợp đồng trung gian thanh toán mua bán bất động sản là thanh toán qua ngân hàng và ông đã đồng ý với phương thức này. Do ông S dối ý và yêu cầu bà N thanh toán bằng tiền mặt khi đã cận ngày ký hợp đồng công chứng, làm cho bà N không kịp chuẩn bị nên các bên không thể ký hợp đồng công chứng mua bán nhà đất. Đây là lỗi thuộc ông S, bà T làm cho hợp đồng vô hiệu.

Các bên thỏa thuận trọng hợp đồng đặt cọc “Khoảng 20 ngày kể từ ngày 27/02/2017 ra ký hợp đồng công chứng”. Đây là mốc thời gian ước lượng, tuy nhiên ông S cho rằng đúng ngày thứ 20 bà N không ký hợp đồng công chứng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. (Khoảng 20 ngày không thể đồng nghĩa với đúng 20 ngày hoặc trong thời hạn 20 ngày). Do không hiểu chính xác về mốc thời gian thỏa thuận nên ngày 22/3/2017, ông S và bà T đã bán nhà và đất đối với các thửa đất trên cho bà Dương Thanh Thúy và bà Lê La Kim Ngân theo hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06152/HĐ-CN và số 06153/HĐ-CN ngày 22/3/2017 do Phòng Công chứng số 7, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận.

Do ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T là người có lỗi làm cho các bên không thể ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nên căn cứ vào giấy nhận cọc ngày 27/02/2017 các bên có thỏa thuận “Nếu người mua không ra công chứng thì mất cọc; người bán không ra công chứng để sang tên thì bồi thường tiền nhận cọc gấp đôi”. Hội đồng xét xử xét thấy ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T là người có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được nên ông S và bà T phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận trong giấy đặt cọc và được quy định tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Phụng N.

Buộc ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T có trách nhiệm trả cho bà Trương Phụng N số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền theo án tuyên thì S và bà T còn phải trả lãi tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015

“Giấy nhận cọc ngày 27/02/2017” lập giữa ông Nguyễn Kiến S, bà Trương Ngọc T và bà Trương Phụng N không còn giá trị pháp lý khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu của bà Trương Phụng N được chấp nhận toàn bộ nên bà N không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 44.000.000 (bốn mươi bốn triệu) đồng. Ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Cụ thể:  $36.000.000 \text{ đồng} + 200.000.000 \times 3\% = 42.000.000$  (bốn mươi hai triệu) đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 328, 357, 364, 401, 418, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Phụng N đối với ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T.

Buộc ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T có trách nhiệm trả cho bà Trương Phụng N số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

“Giấy nhận cọc ngày 27/02/2017” giữa ông Nguyễn Kiến S, bà Trương Ngọc T và bà Trương Phụng N không còn giá trị pháp lý khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thực hiện việc giao và nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo án tuyên thì ông S và bà T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả

tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

**2/ Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Kiến S và bà Trương Ngọc T phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Phụng N được nhận lại số tiền 44.000.000 (bốn mươi bốn triệu) đồng mà bà đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0033364 ngày 10/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành Phố Hồ Chí Minh.

**3/ Quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- CCTHADS H.BC;
- THADS H.BC
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**VŨ NGỌC CHIẾN**