

Bản án số: 369/2023/DS-ST

Ngày 29-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng

đặt cọc mua bán căn hộ.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mỹ Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

2. Ông Danh Cư

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiếu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2023/DSST ngày 10 tháng 02 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 265/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 208/2023/QĐST-DS ngày 13 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thanh, sinh năm: 1981; Địa chỉ: D16/454/3 Tổ 16, ấp 4, xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 47 Cao Lỗ, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền, sinh năm: 1997; Địa chỉ: 258/65B Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Nguyễn Ngọc Minh, sinh năm: 1975; Địa chỉ: 258/65B Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Nguyễn Thành Phú, sinh, năm: 1987; Địa chỉ: Tổ 15, ấp Quảng Hiệp, xã Hiệp Thành, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng; Địa chỉ: 47 Cao Lỗ, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện ghi ngày 21 tháng 10 năm 2022, nộp đơn tại Tòa án ngày 21 tháng 10 năm 2022 và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ghi ngày 13 tháng 12 năm 2022, nộp đơn tại Tòa án ngày 13 tháng 12 năm 2022 cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án bà Trần Thị Thanh trình bày: Do có nhu cầu mua nhà để ở nên thông qua Công ty TNHH Bất động sản 678 tại địa chỉ 389 Tạ Quang Bửu, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Nguyễn Trần Thu Hiền chức vụ giám đốc và ông Đinh Quốc Phong là nhân viên môi giới của công ty giới thiệu nên vào ngày 26/4/2022 bà Thanh có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền nhằm đảm bảo việc mua bán căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 với giá chuyển nhượng căn nhà và đất này là 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Trong hợp đồng đặt cọc và trên thực tế thì Công ty TNHH Bất động sản 678 tại địa chỉ 389 Tạ Quang Bửu, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ là người làm chứng vì họ chỉ giới thiệu việc mua bán này. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2022 bà Thanh đã giao cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), đến ngày 25/5/2022 bà Thanh tiếp tục giao cho bà Huyền số tiền đặt cọc để mua nhà đất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền đã nhận 02 lần số tiền đặt cọc của bà Thanh là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc Minh và ông Đinh Quốc Phong. Trong hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 26/4/2022 tại Công ty TNHH Bất động sản 678 tại địa chỉ 389 Tạ Quang Bửu, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, mẫu hợp đồng là do công ty cung cấp. Theo hợp đồng bà Trần Thị Thanh mua căn nhà, đất tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh: thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, diện tích 44,3m² số vào sổ cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 giá chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Phương thức thanh toán đợt 01 vào ngày 26/4/2022 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đợt 02 ngày 10/6/2022 số tiền là 1.120.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng) ra công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên bà Thanh đã giao cho bà Huyền tính đến ngày 25/5/2022 tổng số tiền là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Đến ngày 10/6/2022 theo như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, bà Thanh đến tại Công ty TNHH Bất động sản 678 tại địa chỉ 389 Tạ Quang Bửu, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để gặp bà Huyền giao số tiền mua bán nhà còn lại và cùng nhau đến phòng công chứng là cơ quan có thẩm quyền ký xác nhận việc hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà trên và bàn giao giấy tờ nhà và nhà, đất nhưng bà Huyền cũng như ông Minh không có mặt.

Cuối ngày 10/6/2022 bà Thanh mới liên lạc được với ông Minh và bà Huyền và lập văn bản thỏa thuận, văn bản này là Phụ Lục của hợp đồng đặt cọc. Trong văn bản này có nội dung bà Huyền là chủ sở hữu căn nhà trên (để mua bán) có ông Nguyễn Ngọc Minh làm đại diện và cùng bà Huyền với bà Thanh giải quyết gia hạn hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn chung cư trên, gia hạn thêm đến ngày 16/6/2022 sẽ ra công chứng chuyển nhượng và giao nhà. Do bà Thanh có yêu cầu vay ngân hàng hỗ trợ thanh toán để mua nhà trên khi ra Phòng công chứng. Ngày 16/6/2022 bà Thanh đến Công ty TNHH Bất động sản 678 như trong ký kết văn bản thỏa thuận để giao tiền và ra công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng lại không gặp bà Huyền và ông Minh.

Trong văn bản thỏa thuận ngày 10/6/2022 có ghi trong vòng chậm nhất 07 ngày (23/6/2022, phải thanh toán đủ thì tôi đã liên tục liên hệ với bà Huyền cũng như ông Minh tại Công ty TNHH Bất động sản 678 nhưng không gặp bà Huyền và ông Minh. Bà Huyền và ông Minh có cho bà Thanh số điện thoại nhưng bà Thanh không liên lạc được. Bà Thanh đến nhà tại địa chỉ ghi trong hợp đồng đặt cọc là 258/65B Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh và địa chỉ nhà chuyển nhượng là 4.10A2a chung cư III đường Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh đều không gặp được bà Huyền và ông Minh. Bà Thanh có nhờ Công ty TNHH Bất động sản 678 liên lạc nhưng không được. Đến nay, bà Thanh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng chỉ yêu một mình bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền hoàn trả lại cho bà Thanh số tiền mà bà Thanh đã giao cho bà Huyền là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) do bên bà Huyền thay đổi không bán nữa theo điểm c khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc (Trong thời hạn đặt cọc nếu bên B đổi ý không mua vì bất kỳ lý do gì thì bên B chịu mất hoàn toàn số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A tính tới thời điểm đó. Ngược lại nếu bên A thay đổi không bán nữa với bất kỳ lý do gì thì phải trả lại tiền đặt cọc cho bên B đồng thời đền bù thêm số tiền bằng số tiền đặt cọc mà bên B đã đưa tính tới thời điểm đó và phải trả đủ 01 lần) và yêu cầu nhận một lần số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận.

Bà Thanh khẳng định chỉ yêu cầu một mình bà Huyền phải trả cho bà Thanh số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) và trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà – đất lập ngày 26/4/2022 đối với căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 và văn bản thỏa thuận lập ngày 10/6/2022.

Bà Thanh không yêu cầu Tòa án triệu tập cũng như yêu cầu Công ty TNHH Bất động sản 678, nhân viên công ty là ông Đinh Quốc Phong và ông Nguyễn Ngọc Minh cùng liên đới với bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền trả tiền cho bà Thanh liên

đối với bà Huyền thanh toán số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền bà Trần Thị Thanh đã thanh toán cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền để mua căn hộ chung cư 4.10A2a chung cư III đường Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà, đất ngày 26/4/2022 là tài sản chung của bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú (Theo trích lục kết hôn số 120/TLKH-Bs ngày 08/3/2019 của Ủy ban nhân dân Xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh số 19 ngày 08/3/2019).

Đối với bị đơn bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền là bị đơn vắng mặt không có lý do tuy nhiên ngày 20/6/2023 bà Huyền trình bày trong bản tự khai: Hiện nay, bà Huyền đang cư trú tại địa chỉ 258/65B Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Huyền yêu cầu Tòa án gửi giấy triệu tập và các văn bản của Tòa án đến cho bà Huyền một địa chỉ duy nhất là 258/65B Dương Bá Trạc, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, số điện thoại 0789797997. Ngày 26/4/2022 tại nhà địa chỉ số 389 Tạ Quang Bửu, Phường 2, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huyền và bà Trần Thị Thanh, và cậu của bà Huyền Nguyễn Ngọc Minh lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất đối với căn nhà 4.10A2a chung cư III đường Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, diện tích 44,3m² số vào sổ cấp CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 giá chuyển nhượng là 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Chia thành 02 đợt trả tiền: đợt 01 vào ngày 26/4/2022 là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đợt 02 ngày 10/6/2022 số tiền là 1.120.000.000 đồng (Một tỷ một trăm hai mươi triệu đồng). Ngày 26/4/2022 bà Thanh chuyển khoản trả vào số tài khoản của cậu ruột bà Huyền là ông Nguyễn Ngọc Minh số tài khoản 100006715731 (Ngân hàng Quốc dân) 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) đến ngày 25/5/2022 bà Thanh đưa cho Huyền số tiền mặt là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) Cả hai lần bà Thanh giao tiền là Huyền có chứng kiến và biết nhưng cậu của bà Huyền là ông Nguyễn Ngọc Minh nhận tiền. Do nhà đất địa chỉ 4.10A2a chung cư III đường Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh là do bà Huyền đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực chất là do bà Huyền đứng tên dùm cho tài sản của cậu ruột là ông Minh. Cho đến nay việc mua bán căn nhà trên chưa hoàn tất thủ tục bán nhà. Bà Huyền đồng ý là sẽ trả số tiền đó là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Còn yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường hợp đồng đặt cọc yêu cầu nguyên đơn giảm hoặc không tính tiền này.

Ông Nguyễn Thành Phú là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày tại bản tự khai ngày 23/3/2023: Vào ngày 26/4/2022 bà Thanh có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền nhằm đảm bảo việc mua bán căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 với

giá chuyển nhượng căn nhà và đất này là 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2022 bà Thanh đã giao cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) có sự chứng kiến của ông Nguyễn Ngọc Minh là cậu ruột của Huyền cùng Phong là bên công ty môi giới chứng kiến việc bà Thanh giao cho bà Huyền số tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng). Đến ngày 25/5/2022 bà Thanh tiếp tục giao cho bà Huyền số tiền đặt cọc để mua nhà đất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền đã nhận 02 lần số tiền đặt cọc của bà Thanh là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc là đến ngày 10/6/2022 vợ chồng ông Phú, bà Thanh cùng bà Huyền đến Phòng công chứng để hoàn tất thủ tục công chứng mua bán căn hộ chung cư nêu trên và vợ chồng ông Phú sẽ phải thanh toán số tiền mua bán nhà còn lại là 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm chục triệu đồng) nhưng nhiều lần liên hệ bà Huyền, ông Minh thì không liên lạc được. Nên ông Phú đến tận nhà của bà Huyền tại địa chỉ ghi trong hợp đồng đặt cọc là thì bà Huyền trốn tránh không tiếp vợ chồng ông Phú. Nên ngày 21/10/2022 bà Thanh nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 8. Số tiền mà bà Thanh giao cho bà Huyền để mua nhà đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022 là tài sản chung của hai vợ chồng nhưng do ông Phú bận công việc đi làm không có thời gian nghỉ nên ông Phú để cho bà Thanh lập hợp đồng đặt cọc và mua nhà cũng như việc giao nhận tiền giữa người mua nhà và người bán nhà. Ông Phú thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Thanh và không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn chấp hành đúng qui định pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng qui định pháp luật tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quá trình tố tụng

Xét đơn khởi kiện của bà Trần Thị Thanh thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ tọa lạc tại Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh và bị đơn có nơi cư trú tại Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nên theo qui định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8 Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét nguyên đơn bà Trần Thị Thanh; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Phú có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc Minh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa,

không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về các yêu cầu của đương sự

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà – đất ngày 26/4/2022 đối với căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 và văn bản thỏa thuận lập ngày 10/6/2022. Bà Trần Thị Thanh yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền phải trả cho bà Thanh và ông Nguyễn Thành Phú số tiền 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) là do bên bà Huyền thay đổi không bán nữa theo điểm c khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc (Trong thời hạn đặt cọc nếu bên B đổi ý không mua vì bất kỳ lý do gì thì bên B chịu mất hoàn toàn số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A tính tới thời điểm đó. Ngược lại nếu bên A thay đổi không bán nữa với bất kỳ lý do gì thì phải trả lại tiền đặt cọc cho bên B đồng thời đền bù thêm số tiền bằng số tiền đặt cọc mà bên B đã đưa tính tới thời điểm đó và phải trả đủ 01 lần) bà Huyền đã nhận của bà Thanh số tiền là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Xét bà Trần Thị Thanh và bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền có ký kết Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2022 nhằm đảm bảo việc mua bán căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 với giá chuyển nhượng căn nhà và đất này là 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng) và văn bản thỏa thuận lập ngày 10/6/2022, với các điều khoản theo như phía nguyên đơn đã trình bày. Ngày 26/4/2022 bà Thanh đã giao cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền số tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng), đến ngày 25/5/2022 bà Thanh tiếp tục giao cho bà Huyền số tiền đặt cọc để mua nhà đất là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền đã nhận 02 lần số tiền đặt cọc của bà Thanh là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Đến ngày 10/6/2022 bà Thanh và bà Huyền và lập văn bản thỏa thuận, văn bản này là Phụ Lục của hợp đồng đặt cọc. Trong văn bản này có nội dung bà Huyền là chủ sở hữu căn nhà trên (để mua bán) có ông Nguyễn Ngọc Minh làm đại diện và cùng bà Huyền với bà Thanh giải quyết gia hạn hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn chung cư trên, gia hạn thêm đến ngày 16/6/2022 sẽ ra công chứng chuyển nhượng và giao nhà. Ngày 16/6/2022 bà Thanh đến Công ty TNHH Bất động sản 678 như trong ký kết văn bản thỏa

thuận để giao tiền và ra công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng lại không gặp bà Huyền và ông Minh. Trong văn bản thỏa thuận ngày 10/6/2022 có ghi trong vòng chậm nhất 07 ngày (23/6/2022, phải thanh toán đủ thì bà Thanh đã liên tục liên hệ với bà Huyền cũng như ông Minh tại Công ty TNHH Bất động sản 678 cũng như các địa chỉ mà bà Huyền cung cấp cho bà Thanh nhưng vẫn không gặp bà Huyền và ông Minh và cả số điện thoại cũng không liên lạc được. Nay bà Thanh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng chỉ yêu một mình bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền hoàn trả lại cho bà Thanh số tiền mà bà Thanh đã giao cho bà Huyền là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) và số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) do bên bà Huyền thay đổi không bán nữa theo điểm c khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc (Trong thời hạn đặt cọc nếu bên B đổi ý không mua vì bất kỳ lý do gì thì bên B chịu mất hoàn toàn số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A tính tới thời điểm đó. Ngược lại nếu bên A thay đổi không bán nữa với bất kỳ lý do gì thì phải trả lại tiền đặt cọc cho bên B đồng thời đền bù thêm số tiền bằng số tiền đặt cọc mà bên B đã đưa tính tới thời điểm đó và phải trả đủ 01 lần) và yêu cầu nhận một lần số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận.

Các tình tiết trên đây đã được Tòa án thông báo đến bị đơn nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi, không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản nên căn cứ vào khoản 4 Điều 91, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[2.2] Xét Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng nhà đất ngày 26/4/2022 và văn bản thỏa thuận lập ngày 10/6/2022 do hai bên xác lập là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 118, 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Xét các khoản tiền mà bà Trần Thị Thanh đã giao cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền:

Đối với khoản tiền là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) mà bà Trần Thị Thanh đã giao cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền vào ngày 26/4/2022. Nguyên đơn bà Trần Thị Thanh và bị đơn bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Phú đều xác định đây là khoản tiền mà bà Trần Thị Thanh đã thanh toán tiền đặt cọc nhằm đảm bảo việc mua bán căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 với giá chuyển nhượng căn nhà và đất này là 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng). Bà Huyền xác nhận là đã nhận một trăm hai mươi triệu đồng. Đến ngày 25/5/2022 bà Thanh tiếp tục giao cho bà Huyền số tiền đặt cọc để mua nhà đất trên là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền đã nhận 02 lần số tiền đặt cọc của bà Thanh là 170.000.000 đồng

(Một trăm bảy mươi triệu đồng). Bà Huyền đồng ý là sẽ trả số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Thanh. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Phú không tranh chấp đối với khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xét.

[2.4] Bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân Xã Đa Phước, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo Trích lục kết hôn số 120/TLKH-BS ngày 08/3/2019 số đăng ký kết hôn số 19 ngày 08/3/2019. Bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú xác định khoản tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) mà bà Trần Thị Thanh giao cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền là tài sản chung của vợ chồng.

[2.5] Xét hành vi đã xác lập và thực hiện của các bên khi tham gia giao dịch, cụ thể: Ngày 26/4/2022, bà Trần Thị Thanh đã thanh toán tiền đặt cọc là 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền nhằm đảm bảo việc mua bán căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trục, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010. Đến ngày 25/5/2022 bà Thanh tiếp tục thanh toán cho bà Huyền số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Bà Huyền đồng ý là sẽ trả số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Thanh. Còn yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường hợp đồng đặt cọc yêu cầu nguyên đơn giảm hoặc không tính tiền này. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Phú đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn hộ chung cư nói trên nhưng do phía bên bị đơn bà Huyền cố tình lẩn tránh và hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và Văn bản thỏa thuận ngày 10/6/2022 (...Trường hợp cho đến hết ngày 16/6/2022 bên phía bà Huyền vẫn không ra công chứng chuyển nhượng cho bà Thanh sẽ phải bồi thường 02 lần tiền đặt cọc (đã đặt cọc tổng cộng 02 lần là 170.000.000 đồng) tương đương 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) trong vòng chậm nhất 07 ngày (23/6/2022) phải thanh toán đủ...). Ngày 20/6/2023 tại bản tự khai bà Huyền có ý kiến là đồng ý là sẽ trả số tiền 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Thanh, yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường hợp đồng đặt cọc thì bà Huyền yêu cầu nguyên đơn giảm hoặc không tính tiền này.

Tại Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định về Đặt cọc: “...2. *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.*”

Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định giao dịch hợp đồng mua bán căn hộ chung cư nói trên không thể thực hiện được là do ý chí đích thực của bị đơn.

Bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng nên các đương sự mới xác lập, thực hiện các hành vi như trên. Như vậy, lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được là lỗi của phía bị đơn.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn bà Trần Thị Thanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Phú yêu cầu bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền phải trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là có cơ sở căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử có cơ sở xem xét chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng nhà – đất ngày 26/4/2022 đối với căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 và văn bản thỏa thuận lập ngày 10/6/2022.

Buộc bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) và thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3]Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền phải chịu trên tổng số tiền thanh toán cho bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú; Bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú không phải chịu án phí và bà Trần Thị Thanh được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 207, Điều 208, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, điều 328, Điều 357 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự;

- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà – đất ngày 26/4/2022 đối với căn hộ chung cư tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 97, tọa lạc tại địa chỉ số 4.10 A2a chung cư III Bùi Minh Trực, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00897 do Ủy ban nhân dân Quận 8 cấp ngày 24/12/2010 và văn bản thỏa thuận lập ngày 10/6/2022.

Buộc bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Thanh và ông Nguyễn Thành Phú số tiền là 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng) và thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc Thanh Huyền phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 17.000.000 đồng (Mười bảy triệu đồng).

Bà Trần Thị Thanh được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.500.000 đồng (Tám triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002517 ngày 02/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Trường hợp bản án 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 dân sự.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.8;
- Chi cục THADS Q.8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Võ Thị Mỹ Tiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN HỘI THẨM NHÂN DÂN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

