

Bản án số: 85/2025/DS-ST
Ngày: 06/03/2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Hải

Bà Nguyễn Thị Liên

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình,
thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình: Bà Nguyễn Thị Gấm
- KSV

Ngày 06 tháng 3 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 571/2024/TLST-DS ngày 15/10/2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/QĐXXST-DS ngày 07/02/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Chí T**, sinh ngày 23/03/1965;

Địa chỉ: 7 P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; (Có mặt)

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đ1** (Vắng mặt)

Trụ sở: A T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1, **Ông Huỳnh Quang Đ** (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 7 P, Phường A, quận G, TP Hồ Chí Minh;

2, **Ông Lưu Đình Hoàng L** (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 7 P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

3, **Bà Đặng Mỹ N** (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 7 P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn – Ông

Nguyễn Chí T trình bày:

Ngày 17/3/2022, sau khi được nhân viên Công ty cổ phần Đ1 dẫn đi xem đất tại dự án “Khu nhà ở và tự phát P” ông T đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đ để mua mã sản phẩm B-24 diện tích 66,2 m² tại dự án khu nhà ở tự phát P địa chỉ phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 19/3/2022 ông T có ký hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng cọc dự án khu nhà ở tự phát P với Công ty cổ phần Đ1, thực hiện phụ lục hợp đồng cọc này ông T tiếp tục thanh toán cho công ty cổ phần Đ1 số tiền thanh toán đợt 1 là 100.000.000 đ.

Như vậy ông T đã thanh toán cho Công ty cổ phần Đ1 2 lần tổng cộng là 200.000.000 đ, số tiền này ông T nhờ con rể là Lê Đình Hoàng L1 chuyển cho Công ty cổ phần Đ1 thông qua số tài khoản của ông Huỳnh Quang Đ (là nhân viên công ty) để ông Đ chuyển cho ông Nguyễn Tăng P là người đại diện theo pháp luật của công ty và công ty đã viết 2 phiếu thu tổng cộng số tiền công ty cổ phần Đ1 đã nhận của ông T là 200.000.000 đ.

Ngày 10/9/2022 Công ty cổ phần Đ1 do ông Nguyễn Tăng P có ký giấy hẹn công chứng trong giấy này có ghi nhận ông Nguyễn Chí T (bên B) đã đặt cọc cho bên A (Công ty cổ phần Đ1) số tiền 200.000.000 đ theo hình thức chuyển khoản cho ông Nguyễn Tăng P, đồng thời cam kết từ ngày 15/9/2022 đến ngày 20/9/2022 bên A sẽ tiến hành thủ tục sang nhượng cho bên B, trường hợp bên A không sang nhượng trong thời hạn trên thì sẽ trả lại cho bên B số tiền đặt cọc là 200.000.000 đ và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đ, tổng cộng là 400.000.000 đ.

Ngày 09/12/2022 giữa Bên A - Công ty cổ phần Đ1 (do ông Nguyễn Tăng P đại diện ký) và bên B (ông Nguyễn Chí T) có ký cam kết hoàn cọc có nội dung: Đến ngày 20/12/2022 bên A sẽ hoàn trả 100% số tiền bên B đã thanh toán.

Nay do bên Công ty cổ phần Đ1 không thực hiện đúng cam kết trên đã vi phạm khoản 3.1 Điều 3 của phụ lục hợp đồng đặt cọc, theo đơn khởi kiện Nguyễn Chí T yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 phải hoàn trả lại cho ông số tiền 200.000.000 đ và bồi thường 200.000.000 đ, tổng cộng số tiền ông T yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 phải trả là 400.000.000 đ.

Ngày 21/2/2025, nguyên đơn – ông Nguyễn Chí T có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, ông không yêu cầu bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đ, ông yêu cầu bị đơn - Công ty cổ phần Đ1 trả lại tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đ.

Bị đơn - Công ty Cổ phần Đ1 vắng mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Đặng Mỹ N trình bày: Số tiền ông T đặt cọc là tài sản riêng của ông T, bà không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Lưu Đình Hoàng L trình bày: Ông là con rể của ông T, ông T có nhờ ông chuyển tiền cho ông Huỳnh Q Đến hai lần, lần đầu vào ngày 17/3/2022 là 100.000.000 đ, lần 2 vào ngày 19/3/2022 là 100.000.000 đ, tổng cộng là 200.000.000 đ, số tiền này ông chỉ nhận chuyển giúp ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Ông Huỳnh Quang Đ trình bày: Vào tháng 3/2022 ông có giới thiệu cho ông T dự án “Khu nhà ở và tự phát P”, sau khi đi xem ông T đã đặt cọc mua mã sản phẩm B-24 diện tích 66,2 m² tại dự án khu nhà ở tự

phát P địa chỉ phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ngày 17/3/2022 ông L (con rể ông T) đã chuyển cho ông 100.000.000 đ để đặt cọc, ngày 19/3/2022 ông L tiếp tục chuyển cho ông 100.000.000 đ. Ông đã chuyển số tiền ông nhận được từ ông L cho ông Nguyễn Tăng P là giám đốc của Công ty cổ phần Đ1 và Công ty cổ phần Đ1 đã viết 2 phiếu thu, mỗi phiếu 100.000.000 đ, tổng cộng số tiền Công ty cổ phần Đ1 đã nhận của ông T là 200.000.000 đ, ông đã giao lại hai phiếu thu này cho ông T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục, Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của pháp luật. Về phần nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000 đ, đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc rút yêu cầu bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 có địa chỉ tại A T, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh trả lại tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên. thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Tân Bình theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập, quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng không có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Đặng Mỹ N, ông Huỳnh Quang Đ, ông Lưu Đình Hoàng L có đơn xin vắng mặt, căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 19/3/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và ông Nguyễn Chí T có ký hợp đồng cọc và phụ lục hợp đồng cọc đối với dự án khu nhà ở tự phát P.

Thực hiện hợp đồng, ông T đã chuyển tiền và Công ty Cổ phần Đ1 viết phiếu thu đã nhận của ông T tổng cộng số tiền là 200.000.000 đ.

Ngày 09/12/2022 giữa Bên A (Công ty cổ phần Đ1) và bên B (ông Nguyễn Chí T) có ký cam kết hoàn cọc có nội dung: Đến ngày 20/12/2022 bên A sẽ hoàn trả 100% số tiền bên B đã thanh toán, nhưng Bên A (công ty cổ phần Đ1) đã không thực hiện cam kết trên.

Do đó yêu cầu của ông T về việc bị đơn trả lại tiền cọc 200.000.000 đ là có cơ sở.

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 bồi thường tiền cọc là 200.000.000 đ do nguyên đơn rút yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Chí T về việc đòi lại số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng cọc ngày 19/3/2022 và phụ lục hợp đồng cọc ngày 19/03/2022 đối với “Khu nhà ở và tự phát P”

Công ty cổ phần Đ1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Chí T số tiền là 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng).

Thời hạn trả: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn - ông Nguyễn Chí T về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

Bị đơn - Công ty cổ phần Đ1 phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đ (Mười triệu đồng)

Hoàn lại cho nguyên đơn - ông Nguyễn Chí T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đ (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002675 ngày 31/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình và 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002115 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án.

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

Nơi nhận

- TAND TP. HCM;
- VKSND Q. TB;
- THADS Q. TB;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

Nguyễn Thị Hồng Vân