

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 3251/2022/DS-ST  
Ngày: 26/8/2022  
*V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng nhà đất”*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Lệ Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông Chu Mạnh Tường

2/ Ông Huỳnh Tiên Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Trí - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 155/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5291/2022/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

*1/ Nguyên đơn:* Ông Mai Văn K, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*2. Bị đơn:*

2.1 Ông Văn Lâm A, sinh năm 1954 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Thường trú: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: phường T1, thị xã T2, tỉnh Bình Dương.

2.2 Bà Nguyễn Kim A1, sinh năm 1951 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Thường trú: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Bà Võ La Bảo Y, sinh năm 1987

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Có người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Văn K - sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền có số công chứng 00018666, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng N, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/7/2022)

3.2 Bà Văn Anh T3 - sinh năm 1983 (có đơn yêu cầu vắng mặt)

Thường trú: phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 03/3/2021 và lời trình bày của nguyên đơn ông Mai Văn K trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Ngày 14/12/2020 ông đã đặt cọc cho ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Nhà đất này ông Văn Lâm A và bà Nguyễn Kim A1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/01/2021 ông đặt cọc thêm 100.000.000 đồng do ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 yêu cầu và chuyển qua số tài khoản của bà Văn Anh T3 (là con gái của ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1). Khoảng ngày 09/01/2021 ông nghe hàng xóm nhà ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 cho biết là nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đang có tranh chấp tại Ủy ban nhân dân phường L. Ông liên hệ Ủy ban nhân dân phường L thì được biết có đơn của bà Dương Thị H tranh chấp với ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Ngày 17/02/2021 Ủy ban nhân dân phường L ban hành thông báo hòa giải tranh chấp giữa bà Dương Thị H với ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1. Khoảng ngày 28/02/2021 ông có yêu cầu là do việc tranh chấp giữa bà Dương Thị H với ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 không giải quyết được nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa và yêu cầu ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 trả lại tiền đặt cọc cho ông, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 đồng ý trả cọc nhưng hứa nhiều lần không thực hiện.

Việc nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn – Phòng giao dịch Bạch Đằng thì ông có biết. Khi giao dịch đặt cọc, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 có thông báo cho ông nhà đất trên đang được thế chấp tại ngân hàng, và khi nào hai bên thực hiện thủ tục ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 sẽ giải chấp nhà đất nên ông đồng ý đặt cọc.

Đối với việc tranh chấp nhà đất nêu trên giữa bà Dương Thị H và ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 tại Ủy ban nhân dân phường L thì ông hoàn toàn không biết. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bị đơn không thông báo việc nhà đất đang có tranh chấp, đồng thời bị đơn có cam kết nhà đất không có bất kỳ tranh chấp nào, đủ điều kiện chuyển nhượng.

Ông có vợ là bà Võ La Bảo Y, số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông.

Do đó, nay ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2020 giữa ông và ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng vì nội dung này đã được thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 đã vi phạm thỏa thuận do nhà đang có tranh chấp nên không chuyển nhượng được.

\* Ông Văn Lâm A trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:

Ông xác nhận ngày 14/12/2020 ông và bà Nguyễn Kim A1 có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông bà đã nhận số tiền đặt cọc của ông Mai Văn K là 300.000.000 đồng làm 02 lần như ông K đã trình bày. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông K đã thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc như dỡ bỏ nhà để xe phía trước nhà ông để tiến hành thủ tục hoàn công nhưng sau đó ông K nói không thực hiện được việc hoàn công nên không mua nhà nữa và đề nghị ông bà trả lại tiền cọc đã nhận, ông bà đồng ý trả lại tiền cọc nhưng đề nghị khi nào ông bà bán được nhà thì sẽ trả lại tiền cho ông K.

Việc bà Dương Thị H tranh chấp nhà đất với ông bà tại Ủy ban nhân dân phường L là có nhưng ông bà không lấn chiếm đất của bà H. Ủy ban nhân dân phường L đã hòa giải và ban hành thông báo hòa giải không thành.

Nay ông đồng ý trả lại cho ông K số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, khi nào bán được nhà thì ông bà sẽ trả tiền cho ông K vì hiện nay ông bà không có tiền. Số tiền đặt cọc của ông K ông bà đã dùng để đặt cọc mua căn nhà khác ở Bình Dương nhưng do việc mua bán với ông K không thành, ông bà không có tiền giao tiếp nên đã bị mất cọc. Ông yêu cầu vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

\* Bà Nguyễn Kim A1 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:

Ông bà có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh với ông K và nhận tiền cọc 300.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận về việc giao tiền lần tiếp theo là sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và bà giao nhà. Nay bà đồng ý trả lại cho ông K 300.000.000 đồng đặt cọc đã nhận, khi nào bán được nhà thì ông bà sẽ trả tiền cho ông K. Bà yêu cầu vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

\* Ông Mai Văn K - Đại diện theo ủy quyền của bà Võ La Bảo Y trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa:

Bà Y thống nhất với ý kiến của ông K chồng bà đã trình bày và không bổ sung gì thêm.

\* Bà Văn Anh T3 trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:

Ngày 14/12/2020, gia đình bà có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với ông K. Trong quá trình thực hiện hợp đồng có xảy ra tranh chấp với nhà hàng xóm, Ủy ban nhân dân phường L đã hòa giải tranh chấp. Sự việc tranh chấp này có thể giải quyết được nếu ông K hợp tác giải quyết. Bà yêu cầu vắng mặt trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, việc không tiếp tục thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi của 02 bên nên yêu cầu của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Các đương sự chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Các bên đương sự thống nhất trình bày hợp đồng giao kết giữa các bên chỉ là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở nên hội đồng xét xử xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Nhà đất các bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc tọa lạc tại phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1, bà Văn Anh T3 có đơn yêu cầu vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân quận T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG xxxxxx, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00xxx ngày xx/yy/yyyy. Hiện nay, nhà đất này đang được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn - Phòng giao dịch Bạch Đằng.

Các bên đương sự trình bày thống nhất các nội dung sau: Ngày 14/12/2020, ông Mai Văn K và ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. ông K đã đặt cọc 300.000.000 đồng và

ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 đã nhận số tiền này. Đây là chứng cứ mà các bên đương sự đã thừa nhận, không phải chứng minh nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét lời trình bày của ông K là khoảng ngày 28/02/2021 ông K đưa ra yêu cầu do việc tranh chấp giữa bà Dương Thị H với ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 không giải quyết được nên ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa và yêu cầu ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 trả lại tiền đặt cọc cho ông, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 đồng ý trả cọc được xác định là các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bên bán chỉ phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và không phải chịu phạt cọc. Do đó, nay ông K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2020 giữa ông K và ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 trả lại cho vợ chồng ông K số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào nội dung xác nhận tình trạng nhà ở của Ủy ban nhân dân phường L xác nhận ngày 29/01/2021 theo đơn đề nghị của ông Mai Văn K thì nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh đang có tranh chấp theo đơn tranh chấp của bà Dương Thị H (đại diện thừa kế của các anh chị em trong gia đình) lập ngày 05/01/2021. Như vậy sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2020 thì ngày 05/01/2021 mới phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Dương Thị H với ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1. Việc bà H tranh chấp không do ý chí chủ quan của ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 làm cho hợp đồng đặt cọc với ông K không được thực hiện mà được xác định là lý do khách quan làm cho hợp đồng đặt cọc không được thực hiện. Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ - CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan thì bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc. Do đó, việc ông K cho rằng ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 vi phạm cam kết về việc nhà không có tranh chấp để yêu cầu phạt cọc 300.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

#### [4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn K không được chấp nhận nên ông Mai Văn K phải chịu án phí là 15.000.000 đồng.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn K được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả lại cho vợ chồng ông K là 15.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền án phí ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 phải nộp là 15.300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 có đơn yêu cầu miễn án phí do thuộc đối tượng là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội chấp nhận yêu cầu miễn án phí cho ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ - CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn K:
  - Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/12/2020 giữa ông Mai Văn K và ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 về việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà đất số C Đường D, Khu phố E, phường L, quận T (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Buộc ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 có trách nhiệm trả cho ông Mai Văn K, bà Võ La Bảo Y số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày ông Mai Văn K, bà Võ La Bảo Y có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- 2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn K về việc yêu cầu ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1 trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

- 3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn K phải nộp 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 (mười bốn triệu ba trăm ngàn) đồng ông Mai Văn K đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0058837 ngày 18/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức. Ông Mai Văn K còn phải nộp 700.000 (bảy trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1.

4/ Về quyền kháng cáo: Ông Mai Văn K, bà Võ La Bảo Y có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Văn Lâm A, bà Nguyễn Kim A1, bà Văn Anh T3 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được 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 năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(đã ký)

**Nguyễn Thị Lệ Thủy**

