

Bản án số: 146/2021/DS-ST

Ngày: 25/5/2021

V/v: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Việt Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Tố Nữ;
2. Ông Lê Văn Khanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Kim Cương, là Thư ký Tòa án nhân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa:**  
Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2019/TLST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021, quyết định hoãn phiên tòa số 44/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Minh Th, sinh năm 1973;

Địa chỉ: 98/1A1 TA09, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: số 32 Đường số 2, khu dân cư Nam Hùng Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn:* Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1965;

Địa chỉ: số D20/532L đường Nguyễn Văn L, xã Ph, huyện B, Thành phố H.

*Người làm chứng:* Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: G1-30 đường Nguyễn Thị S, phường Ph, quận Cái R, thành phố C.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Th trình bày:*

Ngày 07/11/2016, Bà Nguyễn Thị Minh Th đồng ý mua nhà, đất của Bà Trần Thị Tr tại số 687/15/10 đường K, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.530.000.000 đồng. Bà Trần Thị Tr có nhận tiền cọc của Bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền cọc là 100.000.000 đồng theo giấy nhận cọc ngày 07/11/2016 do bà Tr ghi và ký nhận. Nội dung tại Giấy nhận cọc mà bà Tr đã ghi là bà Tr có nhận cọc của bà Th số tiền cọc là 100.000.000 đồng và trong thời gian 01 tuần kể từ ngày 07/11/2016 thì bà Tr cam kết chịu trách nhiệm và đồng ý bán nhà, đất tại số 687/15/10 đường K, phường A, quận B với giá 1.530.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận miệng việc số tiền còn lại sẽ chuyển vào tài khoản của bà Tr và bị ngân hàng phong tỏa chờ đến khi ra giấy tờ cho bên mua thì sẽ được mở tài khoản, hai bên không lập giấy tờ gì cho thỏa thuận này.

Ngày 29/11/2016, hai bên ra phòng công chứng thực hiện thỏa thuận nhưng do phía bà Tr bị trục trặc giấy tờ độc thân nên bà Tr phải về điều chỉnh thêm. Ngày 05/12/2016, bà Tr báo cho bà Th ra phòng công chứng Việt An để hoàn tất thủ tục, trong lúc chờ công chứng viên làm việc thì bà Tr đổi ý yêu cầu bà Th phải trả ngay số tiền còn lại bằng tiền mặt sau khi hợp đồng mua bán đã được xác nhận, nếu không thì bà Tr không bán nữa. Hai bên có cự cãi qua lại, nên không thực hiện việc mua bán tại phòng công chứng, bà Tr còn thách thức bà Th đi kiện.

Ngày 05/9/2019, bà Th nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Tr trả cho bà Th số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng và đã được Tòa án thụ lý bổ sung yêu cầu này. Tại Tòa án, Bà Nguyễn Thị Minh Th yêu cầu Bà Trần Thị Tr trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi đối với số tiền cọc.

*\* Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Trần Thị Tr trình bày:*

Năm 2016, bà Tr có nhu cầu bán nhà, đất tại địa chỉ số 687/15/10 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh nên bà Th có đến tìm để mua nhà đất trên. Hai bên gặp mặt có thương lượng giá bán nhà, đất trên và thống nhất giá chuyển nhượng là 1.530.000.000 đồng với điều kiện bà Th phải đặt cọc bằng tiền mặt và thanh toán bằng tiền mặt tại phòng công chứng cho bà Tr. Bà Tr có lập giấy nhận cọc và nhận 100.000.000 đồng của bà Th, đồng thời xác nhận trong thời gian 1 tuần kể từ ngày 07/11/2016 là hai bên ký công chứng, bà Th cất giữ giấy này.

Ngày 07/11/2016, bà Tr có nhận của bà Th 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, hai bên thống nhất trong thời gian 01 tuần thì ra ký công chứng nhưng sau 01 tuần bà Th không ra công chứng vì bà Tr có chờ bà Th tại phòng công chứng nhưng không thấy bà Th đến, có liên lạc điện thoại với bà Th nhưng không liên lạc được.

Khoảng 03 tháng sau, bà Tr và bà Th có đến phòng công chứng ký hợp đồng mua bán nhà và đất trên, nhưng bà Th không có tiền mặt để trả tiền chuyển nhượng cho bà Tr nên hai bên không ký hợp đồng mua bán được. Bà Tr cũng đã nói với bà Th là bà Th không trả tiền mặt là vi phạm thỏa thuận của hai bên nên bà Th phải mất tiền cọc 100.000.000 đồng. Từ khi đó đến nay, hai bên không có liên lạc gì đến nhau nữa. Bà Tr cũng đã bán nhà đất trên cho người khác vào khoảng ngày 23/12 (âm lịch) năm 2017, không nhớ rõ tên người mua mới. Do đó, bà Tr không đồng ý trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà Th vì bà Th là người vi phạm thỏa thuận của các bên, bà Th không đến phòng công chứng nên bà Th phải bị mất tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

*\* Tại lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là ông Tân trình bày:*

Ngày 07/11/2016, ông Nguyễn Đức T cùng Bà Nguyễn Thị Minh Th có đến nhà Bà Trần Thị Tr tại số D20/532L đường Nguyễn Văn L, xã Ph, huyện B, Thành phố H để đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng làm tin để nhận chuyển nhượng nhà, đất tại địa chỉ số 687/15/10 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân của Bà Trần Thị Tr. Ông Tân chứng kiến chính bà Th là người giao tiền mặt 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Tr. Ông Tân không rõ bà Tr và bà Th thỏa thuận phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng bằng hình thức nào. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Tân không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ông Tân chỉ là người làm chứng trong sự việc trên, không có liên quan gì đến sự việc tranh chấp giữa bà Tr và bà Th.

*\* Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Minh Th yêu cầu Bà Trần Thị Tr trả lại cho bà số tiền cọc mua nhà, đất là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu tiền lãi đối với số tiền cọc.

- Bị đơn Bà Trần Thị Tr vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

- Người làm chứng là ông Nguyễn Đức T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu ý kiến và kết luận: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân quận Bình Tân, đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Bà Trần Thị Tr trả lại cho Bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền cọc mua nhà, đất là 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu buộc bà Tr bồi thường tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng và không xem xét yêu cầu tính lãi do bà Th không có yêu cầu.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên 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:

*\* Về tố tụng:*

[1] Nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và nhà đối với bị đơn; đối tượng tranh chấp là đất và nhà hiện tọa lạc tại quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, nên căn cứ Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.

[2] - Bị đơn Bà Trần Thị Tr trong vụ án đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ, nhưng vẫn không có mặt để tham dự phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

*\* Về nội dung vụ án:*

[3] - Giấy nhận cọc photo ngày 07/11/2016 không thể hiện rõ tài sản mua bán, địa chỉ mua bán nhà và đất ở đâu, không ghi rõ hình thức giao nhận tiền, hậu quả phát sinh tranh chấp như thế nào và cũng không có bản chính giấy nhận cọc ngày 07/11/2016 để đối chiếu, xem xét. Tuy nhiên, Bà Trần Thị Tr thừa nhận có ký và nhận tiền đặt cọc mua bán nhà, đất của Bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) theo giấy nhận cọc photo trên; người làm chứng là ông Tân cho rằng bà Tr có nhận 100.000.000 đồng tiền cọc của bà Th; ngoài ra giao dịch theo giấy nhận cọc photo ngày 07/11/2016 không thực hiện được, vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Việc bà Tr cho rằng tại thời điểm công chứng bà Th không trả số tiền mặt còn lại là vi phạm thỏa thuận nên phải mất tiền cọc là không có cơ sở, do đó buộc bà Tr hoàn trả lại cho bà Th số tiền cọc 100.000.000 đồng là phù hợp với khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015;

[4] - Lỗi làm cho thỏa thuận giữa hai bên theo giấy nhận cọc photo ngày 07/11/2016 vô hiệu, không thực hiện được là do lỗi của bà Th và bà Tr, do đó không chấp nhận yêu cầu của bà Th, về việc buộc bà Tr bồi thường tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, là phù hợp theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Bà Th không có yêu cầu tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] - Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Bà Trần Thị Tr trả lại cho Bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền cọc mua nhà, đất là 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu buộc bà Tr bồi thường tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng. Việc đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là đúng với quy định pháp luật và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được ghi nhận.

*- Về án phí:*

[6] - Bà Trần Thị Tr phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu của bà Th được chấp nhận;

[7] - Bà Nguyễn Thị Minh Th phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu của bà Th không được chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08383 ngày 14/3/2019 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08267 ngày 05/9/2019.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39, Điều 92, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122, Điều 131, Điều 328 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu tiền phạt cọc của Bà Nguyễn Thị Minh Th;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả tiền đặt cọc của Bà Nguyễn Thị Minh Th: Buộc Bà Trần Thị Tr trả cho Bà Nguyễn Thị Minh Th số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), trả ngay một lần khi án có hiệu lực pháp luật;

Kể từ ngày Bà Nguyễn Thị Minh Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Bà Trần Thị Tr chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án;

Thi hành tại Cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

*\* Về án phí:*

Bà Trần Thị Tr phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Nguyễn Thị Minh Th phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08383 ngày 14/3/2019 và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 08267 ngày 05/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Minh Th đã nộp đủ án phí.

*\* Về quyền kháng cáo:*

Bà Nguyễn Thị Minh Th có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc thẩm;

Bà Trần Thị Tr có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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 thoả 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.

***Nơi nhận:***

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.Bình Tân;
- Chi cục THA.DS Q.Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Phạm Việt Hải**