

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 104/2020/DS-ST  
Ngày: 27/8/2020  
V/v “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
mua bán nhà”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lý Trần Ngọc Phương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Phương Tín;
2. Bà Trần Thị Hoài Ân.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Quyên – Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 tham gia phiên tòa:**

Ông Trần Việt Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 489/2018/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H, sinh năm: 1965; địa chỉ thường trú: Xx chung cư Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

*2. Bị đơn:*

*2.1 Ông Nguyễn Phú Hoàng T; sinh năm: 1976 – Vắng mặt;*

*2.2 Bà Trần Thị Đỗ U, sinh năm: 1980 – Vắng mặt,*

*Cùng địa chỉ thường trú: Lầu X.xx Lô Y chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh;*

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

*3.1 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV).*

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Kiều H (Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư); địa chỉ: Xx đường Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 54/QĐ-BIDV.BMTT ngày 16/01/2019) - Có đơn xin vắng mặt;

3.2 Bà Trương Nhật H; địa chỉ: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh - Có đơn xin vắng mặt;

3.3 Ông Trương Nhật D; địa chỉ: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh – Có đơn xin vắng mặt;

3.4 Ông Trương Ngọc O; địa chỉ: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh - Vắng mặt.

#### *4. Người làm chứng:*

4.1 Bà Nguyễn Thu N, sinh năm: 1971 - Có đơn xin vắng mặt;

4.2 Ông Phạm Mạnh Hùng, sinh năm: 1969 - Có đơn xin vắng mặt,

Cùng địa chỉ: Xxx Lô Y Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị H trình bày:

Ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U là chủ sở hữu căn hộ chung cư tại: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS03585 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2016, được cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 13/7/2017.

Qua giới thiệu của bà Nguyễn Thu N và ông Phạm Mạnh H, Bà Phan Thị H có gặp ông T và thỏa thuận việc mua căn hộ chung cư nêu trên.

Ngày 24/02/2018, Bà Phan Thị H và ông Nguyễn Phú Hoàng T ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” thỏa thuận việc mua bán căn hộ chung cư tại: Lầu X.xx Lô Y chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 1.615.000.000đ (một tỷ sáu trăm mười lăm triệu đồng), phương thức thanh toán: Đặt cọc ngay số tiền là 615.000.000đ (sáu trăm mười lăm triệu đồng), đến ngày 01/6/2018 hai bên sẽ ra công chứng ký Hợp đồng mua bán và thanh toán hết số tiền còn lại.

Theo thỏa thuận, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, bà H đã giao đủ số tiền đặt cọc là 615.000.000đ (sáu trăm mười lăm triệu đồng), ông T đã bàn giao căn hộ nêu trên cho cho bà H quản lý sử dụng ngay.

Tại thời điểm này, chỉ một mình ông T đứng ra thương lượng và nhận tiền

cọc. Bà H có hỏi cần ý kiến và chữ ký của bà Uyên – là vợ ông T ký vào hợp đồng thì ông T nói bà Uyên đang công tác xa và 02 tuần nữa mới về, ông T sẽ giao ngay căn nhà để sử dụng nên bà H không cần lo lắng gì. Bà H thấy cũng hợp lý nên đồng ý.

Đến ngày 29/5/2018, ông T chủ động gọi điện thoại hỏi việc ký công chứng, do bà H chưa có đủ tiền nên xin ông T gia hạn thêm 01 tháng nữa. Ông T nói đang đặt cọc mua căn nhà khác, nên yêu cầu bà H chuyển thêm số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) để giải quyết công việc và đồng ý gia hạn thời hạn ký công chứng. Bà H đã chuyển thêm số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) qua số tài khoản ngân hàng do ông T cung cấp. Ông T có nhắn tin xác nhận đã nhận số tiền nêu trên của bà H. Như vậy, bà H đã thanh toán cho ông T tổng cộng số tiền là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng).

Sau đó, bà H liên tục gọi điện, nhắn tin nhưng ông T cố tình trốn tránh, không thực hiện đúng thỏa thuận về việc tiến hành hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng căn hộ như đã thỏa thuận.

Qua tìm hiểu, bà H được biết căn hộ nêu trên đã được ông T, bà Uyên đã thế chấp cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư.

Nay, Bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U hoàn trả số tiền đặt cọc mua bán căn hộ chung cư tại Lầu X.xx Lô Y chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng) và bồi thường 1/2 số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng với số tiền là 407.500.000đ (bốn trăm lẻ bảy triệu năm trăm ngàn đồng), tổng cộng số tiền ông T và bà Uyên phải trả là 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay sau khi Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật.

2. Bị đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U đã được Tòa án tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn không đến, không có lý do.

Theo kết quả xác minh của Công an Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U có hộ khẩu thường trú tại: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh từ tháng 4/2018, thực tế không cư trú tại địa chỉ trên, hiện nay không rõ nơi cư trú mới. Tòa án nhân dân Quận 11 đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai, triệu tập hợp lệ nhưng bị đơn không đến Tòa án giải quyết, không có ý kiến khi nhận Thông báo thụ lý vụ án, không cung cấp lời khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cho Tòa án. Do đó, Tòa án không

thể tiến hành lấy lời khai đối với bị đơn và không thể tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải giữa các bên.

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

3.1 Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Kiều H (Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư), trình bày:

Ngày 20/7/2017, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư và ông Nguyễn Phú Hoàng T, bà Trần Thị Đỗ U đã ký Hợp đồng tín dụng số 01/2017/2432800/HĐTD dưới hình thức cho vay mua nhà với số tiền vay là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng), thời hạn vay: 120 tháng.

Tuy nhiên, khi đến hạn thanh toán gốc và lãi, ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U đã không trả nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư theo cam kết tại các Hợp đồng tín dụng đã ký.

Tính đến hết ngày 04/7/2019, tổng số nợ gốc, lãi và lãi phạt của Ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U như sau: Dư nợ gốc: 1.250.180.000 đ, nợ lãi: 218.623.882 đ; Nợ lãi chậm trả: 8.335.941 đ; Tổng cộng: 1.477.139.123 đ (một tỷ bốn trăm bảy mươi bảy triệu một trăm ba mươi chín ngàn một trăm hai mươi ba đồng).

Tài sản thế chấp là căn hộ chung cư tại: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp bất động sản 01/2017/2432800/HĐBĐ ngày 20/7/2017 thuộc sở hữu của ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U.

Nay, Bà Phan Thị H khởi kiện tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà với ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U, Ngân hàng không có ý kiến. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư đang tiến hành khởi kiện tại Tòa án để thu hồi nợ đối với khách hàng.

3.2 Các ông bà Trương Nhật H, Trương Nhật D đang cư trú tại căn nhà nêu trên, đã có Bản tự khai, thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn và có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.3 Ông Trương Ngọc O đang cư trú tại căn nhà nêu trên. Tòa án nhân dân Quận 11 đã thực hiện thủ tục triệu tập họp lệ nhưng ông Oánh không đến Tòa án và cũng không có văn bản gửi cho Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không thể tiến hành lấy lời khai đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không thể tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải các bên.

#### 4. Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thu N và ông Phạm Mạnh Hùng là người môi giới mua bán nhà đất. Do Bà Phan Thị H có nhu cầu mua căn hộ chung cư nên cả hai giới thiệu cho bà H mua căn hộ chung cư tại: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Phú Hoàng T. Bà H và ông T gặp trực tiếp, thương lượng mọi việc với nhau. Bà Nga và ông Hùng chỉ chứng kiến sự việc này mà thôi.

Bà Nga và ông Hùng xác nhận lời trình bày về nội dung sự việc nêu trên là đúng sự thật. Sau khi bà H giao tiền cọc, ông T bàn giao nhà cho bà H sử dụng cho đến nay; sau đó bà H có chuyển tiền thêm 01 lần nhưng hai bên chưa ký công chứng và ông T cố tình trốn tránh cho đến nay.

Nay, bà H khởi kiện đối với ông Nguyễn Phú Hoàng T, bà Nga và ông Hùng không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án nhân dân Quận 11 giải quyết theo quy định. Bà Nga và ông Hùng có đơn yêu cầu vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải và xét xử.

Tòa án nhân dân Quận 11 quyết định đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung.

#### 5. Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn: Ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U đã được Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Kiều H, các ông bà Trương Nhật H; Trương Nhật D có đơn xin vắng mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Ngọc O đã được Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, không có lý do.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thu N và ông Phạm Mạnh Hùng có đơn xin vắng mặt.

#### 6. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

a) Trong quá trình giải quyết vụ kiện và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ các quy định của pháp luật; nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nhưng đã được Tòa án tổng đạt công khai, hợp lệ đảm bảo quyền lợi hợp pháp; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người đại diện theo ủy quyền chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án chưa đảm bảo việc tổng đạt thông báo thụ lý

cho bị đơn và chưa đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 196 và Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

b) Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Chấp nhận một phần khởi kiện của Bà Phan Thị H buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T phải hoàn trả số tiền đặt cọc và tiền bồi thường đặt cọc, tổng cộng là 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phan Thị H về việc buộc bà Trần Thị Đỗ U cùng liên đới hoàn trả số tiền 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Phú Hoàng T chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; sau khi nghe đương sự có mặt tại phiên tòa trình bày, căn cứ vào nội dung tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Bà Phan Thị H và ông Nguyễn Phú Hoàng T, bà Trần Thị Đỗ U có phát sinh tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết, bị đơn có cư trú tại địa phương; bất động sản tranh chấp tại Quận 11 nên tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11 theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về việc xét xử vắng mặt:

2.1 Bị đơn là ông Nguyễn Phú Hoàng T, bà Trần Thị Đỗ U đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt.

2.2 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Người đại diện theo ủy quyền: Bà Cao Thị Kiều H; các ông bà Trương Nhật H, Trương Nhật D có đơn xin vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.3 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Ngọc O đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2.4 Người làm chứng: Bà Nguyễn Thu N và ông Phạm Mạnh Hùng có đơn xin vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 227 và Khoản 2 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng.

[3]. Xét yêu cầu của đương sự:

3.1 Xét yêu cầu của Bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U hoàn trả số tiền là 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay sau khi Bản án hoặc Quyết định có hiệu lực pháp luật:

Ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U là chủ sở hữu căn hộ chung cư tại: Lầu X.xx Lô Y, Chung cư 312 Lạc Long Quân, Phường 5, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS03585 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24/11/2016, được cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 13/7/2017.

Ngày 24/02/2018, Bà Phan Thị H và ông Nguyễn Phú Hoàng T ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” thỏa thuận việc mua bán căn hộ chung cư nêu trên với giá mua bán là 1.615.000.000đ (một tỷ sáu trăm mười lăm triệu đồng), phương thức thanh toán: Đặt cọc ngay số tiền là 615.000.000đ (sáu trăm mười lăm triệu đồng), đến ngày 01/6/2018 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng mua bán và thanh toán hết số tiền còn lại.

Cùng ngày, bà H đã giao đủ số tiền đặt cọc là 615.000.000đ (sáu trăm mười lăm triệu đồng), ông T đã bàn giao căn hộ nêu trên cho bà H quản lý sử dụng ngay.

Đến ngày 29/5/2018, bà H đã chuyển thêm số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) qua số tài khoản và ngân hàng do ông T cung cấp; ông T có nhắn tin xác nhận đã nhận số tiền nêu trên của bà H và đồng ý gia hạn thời hạn công chứng thêm 01 (một) tháng. Như vậy, bà H đã thanh toán cho ông T tổng cộng số tiền là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng).

Hết thời hạn một tháng gia hạn theo thỏa thuận nhưng ông T cố tình trốn tránh, không thực hiện đúng thỏa thuận về việc tiến hành hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng căn hộ như đã thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 24/02/2018.

Tuy nhiên, trên thực tế thì từ ngày 20/7/2017 cho đến nay, căn hộ chung cư nêu trên đã được ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U dùng làm tài sản thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư để đảm bảo cho khoản vay của mình.

Khi ông Nguyễn Phú Hoàng T ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” với Bà

Phan Thị H đã che giấu việc tài sản đang được thế chấp và cũng không thông báo cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ba Mươi Tháng Tư biết gây thiệt hại cho bà H và Ngân hàng.

Theo kết luận giám định số 221/KLGD-TT của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hồ Chí Minh ngày 13/2/2020 có kết luận:

*... “Chữ ký và chữ viết họ tên “Nguyễn Phú Hoàng Thùy” trên hai (02) tài liệu cần giám định ký hiệu A1, A2 (đã nêu ở mục II.1) so với chữ ký và chữ viết họ tên “Nguyễn Phú Hoàng Thùy” dùng làm mẫu so sánh trên hai tài liệu ký hiệu M1, M2 (đã nêu ở mục II.2) do cùng một người ký và viết ra”.*

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 11 đã thực hiện thủ tục niêm yết công khai, triệu tập hợp lệ nhưng ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U không đến Tòa án giải quyết, không có ý kiến khi nhận Thông báo thụ lý vụ án, không cung cấp lời khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, không phản hồi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thể hiện thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng và cố tình lẩn tránh. Do đó, Bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T hoàn trả số tiền đã thanh toán là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Tại điều 2 “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 24/02/2018, các bên thỏa thuận: Bên chuyển nhượng (bên A) sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc nếu vi phạm hợp đồng. Do đó, bà H yêu cầu bồi thường số tiền đặt cọc 407.500.000đ (bốn trăm lẻ bảy triệu năm trăm ngàn đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Tại thời điểm ký hợp đồng và giao nhận tiền, chỉ một mình ông Nguyễn Phú Hoàng T ký và nhận tiền nên không có cơ sở buộc bà Trần Thị Đỗ U liên đới chịu trách nhiệm với ông T đối với khoản tiền nêu trên.

Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “ 1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

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.”

Bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T và bà Trần Thị Đỗ U hoàn trả số tiền là 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu



năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu này của nguyên đơn.

3.2 Đối với chi phí giám định chữ ký, chữ viết, nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Xét sự tự nguyện của nguyên đơn không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của Bà Phan Thị H buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T phải trả lại số tiền đã nhận là 815.000.000đ (tám trăm mười lăm triệu đồng), bồi thường tiền cọc là 407.500.000đ (bốn trăm lẻ bảy triệu năm trăm ngàn đồng); tổng cộng là 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phan Thị H về việc buộc bà Trần Thị Đỗ U cùng liên đới với ông T cùng hoàn trả số tiền 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

[4]. Về án phí:

Ông Nguyễn Phú Hoàng T chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 272, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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,

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của Bà Phan Thị H buộc ông Nguyễn Phú Hoàng T phải trả lại số tiền đã đặt cọc, tiền thanh toán và bồi thường đặt cọc là 1.222.500.000đ (một tỷ hai trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng), trả một lần ngay sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất nợ quá hạn quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Bà Phan Thị H về việc buộc bà Trần Thị Đỗ U cùng liên đới với ông T cùng hoàn trả số tiền 1.222.500.000đ (một tỷ hai

trăm hai mươi hai triệu năm trăm ngàn đồng).

**3. Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Nguyễn Phú Hoàng T phải chịu án phí sơ thẩm là 48.675.000đ (Bốn mươi tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Hoàn cho Bà Phan Thị H số tiền tạm ứng án phí 24.337.500đ (hai mươi bốn triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0009409 ngày 27/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Về quyền kháng cáo:**

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**5. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.**

Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Quận 11, Tp.HCM;
- Chi cục THADS Quận 11, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lý Trần Ngọc Phương**