

Bản án số: 148/2021/DS-ST

Ngày: 03/6/2021

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:* Ông Nguyễn Tuấn Nhã.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Năm.
2. Ông Hoàng Minh Đang.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư ký 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:** Ông Phan Xuân Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2021, 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 02/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2021/QĐXXST - DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 71/2021/QĐST – DS ngày 11/5/2021, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành L

Địa chỉ thường trú: Thôn CLĐ, xã DP, huyện DX, tỉnh QN.

Địa chỉ liên lạc: 153/15/15 NTH, Phường S, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Quế Tr; Địa chỉ: Tầng 4 số 31 NK, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 09/12/2019.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Kiều Anh V – luật sư của Công ty luật TNHH KAV Lawyers – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

*2. Bị đơn:* Bà Đặng Thị Ngọc Th

Địa chỉ thường trú: 212-D9 NHC, phường TN, thành phố VT, tỉnh BRVT.

Địa chỉ tạm trú: A1-22A-02 Chung cư CG số 15 VVK, Phường MS, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*3. Người làm chứng:* Bà Hoàng Thị Kim Kh

Địa chỉ: Khu phố B, Thị trấn VA, huyện VC, tỉnh ĐN.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thành L có người đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Quế Tr trình bày:

Ngày 16/8/2019, ông Nguyễn Thành L và bà Đặng Thị Ngọc Th đã ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc (V/v Thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm giao kết mua bán nhà/căn hộ D-03-11 Khu Dự án Him Lam Phú An) để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số D-03-11 thuộc Dự án Him Lam Phú An, tại 32 Thủy Lợi, Phường Phước Long A, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L đã tiến hành đặt cọc cho bà Th theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng số tiền là: 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Theo quy định tại Điều 1, khoản 3.2 Điều 3 và khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, bà Th có nghĩa vụ phải ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với ông L vào ngày 06/09/2019; nếu bà Th không thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với ông L vào ngày 06/09/2019 thì bà Th có nghĩa vụ hoàn trả ngay cho ông L toàn bộ tiền đặt cọc đã thanh toán.

Ngày 06/09/2019, bà Th không thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với ông L như thỏa thuận. Sau đó, bà Th đã viết văn bản cam kết sẽ hoàn trả tiền đặt cọc cho ông L vào ngày 23/09/2019, nếu quá thời hạn này mà không thực hiện sẽ chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cho đến nay, bà Th vẫn chưa hoàn trả tiền đặt cọc cho ông L.

Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 thì trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; nếu các bên không có thỏa thuận thì lãi suất chậm trả là 10%/năm. Vì vậy, ông L có quyền yêu cầu bà Th phải trả tiền lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả cho ông L.

Dựa vào những phân tích nêu trên, bà Th phải có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho ông L như sau:

- Tiền đặt cọc là: **200.000.000 đồng** (*Hai trăm triệu đồng*).
- Tiền lãi chậm trả từ ngày 24/09/2019 đến ngày bà Th thanh toán đủ tiền cho ông L, tạm tính từ ngày 24/09/2019 đến ngày xét xử là ngày 03/6/2021 với mức lãi suất chậm trả tiền là 10%/năm tương đương số tiền là: **33.881.279 đồng**.

Như vậy, tổng số tiền ông L yêu cầu bà Th thanh toán là: **233.881.279 đồng**.

Tại phiên tòa, bà Tr còn trình bày thêm khi nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử tại trụ sở Tòa án, bà có gặp bà Th cũng lên trụ sở Tòa án nhận Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hai bên có thảo luận bằng lời nói với nhau về việc giải quyết vụ án, bà Th đề nghị được trả số tiền trên bằng cách trả mỗi tháng khoảng 2.000.000 đồng nhưng ông L không đồng ý. Ông L yêu cầu bà Th thanh toán ngay toàn bộ số tiền trên nên việc thỏa thuận không thành.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Kiều Anh V có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa và gửi bản luận cứ trình bày thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành L, buộc bà Đặng Thị Ngọc Th phải thanh toán cho ông L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 33.881.279 đồng.

Đối với bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Th: Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập họp lệ bà Th đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng bà Th không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại tòa.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, người làm chứng Bà Hoàng Thị Kim Kh trình bày:

Bà là bạn của ông Nguyễn Thành L, bà xác nhận đã hỗ trợ Ông L chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà Đặng Thị Ngọc Th vào tài khoản của bà Th làm hai lần, lần thứ nhất vào ngày 16/8/2019 với số tiền chuyển là 50.000.000 đồng và lần thứ hai vào ngày 20/8/2019 với số tiền chuyển là 150.000.000 đồng.

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, tuy nhiên cần lưu ý về thời hạn xét xử; nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; bị đơn chấp hành chưa tốt pháp luật tố tụng khi tham gia 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 ông Nguyễn Thành L thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ; do bị đơn có nơi cư trú cuối cùng 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Xét nguyên đơn có đề nghị không tiến hành hòa giải nên căn cứ vào Điều 207, Điều 208 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được, Thẩm phán tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tiến hành hòa giải

Xét bị đơn bà Đặng Thị Ngọc Th đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Xét nguyên đơn trình bày ông Nguyễn Thành L chưa có vợ nên Tòa án không xác định được người tham gia tố tụng nào khác có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

#### **[2] Về các yêu cầu của đương sự**

Xét ông Nguyễn Thành L với bà Đặng Thị Ngọc Th có ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 16/8/2019, với các điều khoản theo như phía nguyên đơn đã trình bày. Tòa án đã thông báo việc thụ lý vụ án đến bị đơn và đã nhiều lần triệu tập bị đơn đến Tòa làm việc nhưng đương sự không có ý kiến phản hồi nên căn cứ vào khoản 4 Điều 91 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.

Xét Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 16/8/2019 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. Xét công văn số 383/2020/TCB-DXH ngày 28/12/2020 của Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồ Xuân Hợp xác nhận việc Bà Hoàng Thị Kim Kh có chuyên tiền cho bà Đặng Thị Ngọc Th đúng như lời bà Kh trình bày. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của nguyên đơn về việc Ông L ký kết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với bà Th và đã giao cho bà Th số tiền cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở.

Xét nội dung viết tay do chính bà Th viết theo văn bản ngày 20/9/2019 đã thể hiện việc bà Th xác nhận đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc và bà Th cam kết sẽ hoàn trả số tiền trên vào ngày 23/9/2019. Ông L cũng thống nhất với nội dung đó. Như vậy bà Th và ông L đã có thỏa thuận khác cụ thể bà Th sẽ hoàn trả lại cho ông L số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng vào ngày 23/9/2019. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn yêu cầu bà Th trả lại số tiền cọc và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 24/9/2019 là có cơ sở căn cứ vào Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

Số tiền lãi chậm trả mà bà Th phải thanh toán cho ông L được tính từ ngày 24/9/2019 cho đến thời điểm Tòa án xét xử ngày 03/6/2021 là 1 năm 8 tháng 10 ngày, số tiền cụ thể như sau:

$200.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 1 \text{ năm } 8 \text{ tháng } 10 \text{ ngày} = 33.888.888 \text{ đồng}.$

Tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền lãi chậm trả là 33.881.279 đồng nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy bà Th phải thanh toán cho ông L tổng số tiền là 233.881.279 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Th phải chịu trên tổng số tiền thanh toán cho nguyên đơn; Nguyên đơn không phải chịu án phí và 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 các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 207, Điều 208, Điều 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, điều 328, Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

**1.** Buộc bà Đặng Thị Ngọc Th phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Thành L tổng số tiền 233.881.279 đồng (Hai trăm ba mươi ba triệu tám trăm tám mươi một ngàn hai trăm bảy mươi chín đồng)

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 Bộ luật dân sự năm 2015.

**2.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đặng Thị Ngọc Th phải chịu là 11.694.063 đồng (Mười một triệu sáu trăm chín mươi bốn ngàn không trăm sáu mươi ba đồng).

Trả lại cho ông Nguyễn Thành L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.104.000 đồng (Năm triệu một trăm lẻ bốn ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012742 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

**3.** Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**4.** Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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.

**Nơi nhận:**

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

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

**Nguyễn Tuấn Nhã**