

Bản án số: 209/2022/DS-ST

Ngày: 30/9/2022

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 6 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Hồng Nga

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Loan
2. Ông Đặng Khải Văn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** bà Đỗ Thị Anh Đào – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 199/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 120/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2022/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Bạch Y, sinh năm: 1960

Địa chỉ: Đường 41, Phường J, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Ông Phan Văn T, sinh năm 1955 (chết ngày 22/8/2021)

Địa chỉ: đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn T:

1/ Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1972 (vắng mặt)

2/ Ông Phan Thế N, sinh năm 1978 (vắng mặt)

3/ Ông Phan Thế G, sinh năm 1981 (vắng mặt)

4/ Bà Phan Thị Bích S, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

5/ Ông Phan Thế A, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1972

2/ Ông Phan Thế N, sinh năm 1978

3/ Ông Phan Thế G, sinh năm: 1981

4/ Bà Phan Thị Bích S, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Ông Phan Thế A, sinh năm: 1975

Địa chỉ: đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Bà P, ông N, ông G, ông A do bà Phan Thị Bích S đại diện theo ủy quyền.  
(có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Lan C, sinh năm 1974, là luật sư tại Công ty luật TNHH MTV KMT, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/11/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/7/2022, bản tự khai, các biên bản làm việc, biên bản đối chất, nguyên đơn bà Trần Thị Bạch Y trình bày:*

Nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Kim U (đã chết năm 1998). Đến năm 2004, nhà và đất tại địa chỉ trên được Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 3656/2004 (cấp cho chủ sở hữu) ngày 27/10/2004 cho ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Kim U (chết năm 1998). Ông T và bà U có 05 người con gồm bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S.

Vào ngày 06/10/2010, ông Phan Văn T thay mặt các con ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất với bà Trần Thị Bạch Y, theo đó, ông T hứa bán cho bà Y nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thỏa thuận giá mua bán là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), bà Y đặt cọc số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), hẹn trong thời hạn 01 tháng, ông T hoàn tất thủ tục mua bán thì bà Y sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc này có sự chứng kiến và ký tên làm chứng của con gái ông T là bà Nguyễn Thị Bích P. Bà P cũng là người đếm lại số tiền đặt cọc mà bà Y giao, cũng ký xác nhận việc chứng kiến vào hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, để làm tin, ông T có giao cho bà Y giữ 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3656/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/10/2004 cho ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Kim U (chết năm 1998). Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông T, bà Y không biết ông T có bao nhiêu người con, chỉ biết bà P là con của ông T, ông T cũng nói nhà này là

của vợ chồng ông nên ông có quyền quyết định việc mua bán, không cần hỏi ý kiến các con.

Sau đó hơn một tháng, vào ngày 29/11/2010, ông T tiếp tục vay của bà Y số tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), ông T nói là để làm giấy tờ hoàn tất thủ tục mua bán nhà nên bà Y mới cho ông T vay. Số tiền vay này ông T ký vay, bà P cũng có chứng kiến, nhận tiền và ký nhận tiền. Với số tiền này, hai bên không có thỏa thuận về lãi suất vay, không thỏa thuận về thời hạn thanh toán, cũng không có thể chấp gì cả.

Sau đó, bà Y đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện việc mua bán nhà, nhưng ông T cứ hứa hẹn nhưng không thực hiện, sự việc cứ như vậy kéo dài đến năm 2020 ông T vẫn không thực hiện việc bán nhà và đất nêu trên cho bà nên tháng 11/2020, bà Y đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu Tòa án buộc ông Phan Văn T thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010, hoàn tất thủ tục bán nhà cho bà.

Ông T đã chết năm 2021, các con ông T không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ đường L, Phường J, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà ông T đã ký hợp đồng đặt cọc, hứa chuyển nhượng cho bà Y.

Nay bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất được ký kết giữa ông Phan Văn T và bà Trần Thị Bạch Y vào ngày 06/10/2010;

- Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S trả lại cho bà số tiền bà đã đặt cọc ngày 06/10/2010 là 100.000.000đồng, và đền bù cho bà số tiền 100.000.000đồng là tiền phạt cọc do phía ông T không thực hiện việc mua bán nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010, tổng cộng là 200.000.000đồng.

- Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T phải bồi thường cho bà số tiền là 250.000.000đồng, đây là thiệt hại của bà trong 12 năm do ông T chậm thực hiện việc chuyển nhượng nhà cho bà, vì để có tiền mua nhà của ông T, bà phải vay ngân hàng để có tiền đưa cho ông T, đây là lãi suất trong 12 năm cũng là thiệt hại do trượt giá so với thời điểm năm 2010.

- Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T trả cho bà Y số tiền 20.000.000đồng mà bà cho ông T vay vào ngày 29/11/2010. Vì ông T vay số tiền này là để hoàn tất thủ tục tiến hành chuyển nhượng nhà đất cho bà Y, tuy trong giấy vay không có ghi thời hạn trả, nhưng tiền này vay là để làm giấy tờ, nên áp dụng theo thời hạn của hợp đồng đặt cọc là một tháng, vì vậy, đến ngày 29/12/2010 là đã đến hạn trả số tiền này. Vì vậy bà Y yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T trả cho bà tính đến ngày xét xử.

*Tại bản tự khai ngày 25/3/2021, bị đơn là ông Phan Văn T trình bày:*

Vào năm 2010, con của ông là bà Nguyễn Thị Bích P đang cất nhà nhưng thiếu tiền nên có nhờ ông vay tiền giúp. Ông T và bà P đến gặp bà Y đề nghị vay 20.000.000đồng, bà Y đồng ý cho vay nhưng yêu cầu ông ký hợp đồng đặt cọc

chuyển nhượng nhà đất với số tiền ông nhận cọc là 100.000.000đồng, ông nói ông chỉ vay tiền chứ không bán nhà thì bà Y giải thích đây chỉ là hình thức để làm tin chứ thực tế vẫn là vay, khi nào ông trả hết tiền thì bà trả lại hợp đồng đặt cọc này và trả lại bản chính giấy tờ nhà cho ông. Ông T tin tưởng bà Y nói thật nên ông đã đồng ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất với bà Y, số tiền vay được bà P là người nhận và sử dụng. Việc ký kết hợp đồng này ngoài bà P ra thì những người con khác của ông T hoàn toàn không biết, chỉ 05 năm sau những người con khác mới biết. Ông T không đồng ý chuyển nhượng nhà cho bà Y.

*Tại bản tự khai và biên bản đối chất, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Bích P trình bày:*

Do cần tiền sửa nhà nên ngày 06/10/2010, bà P có nhờ ông T đứng ra vay tiền của bà Y cho bà, số tiền vay là 20.000.000đồng, thực tế bà cũng chỉ nhận 20.000.000đồng từ bà Y, lãi suất là 10%/tháng, bà P sẽ trả cho bà Y cả gốc và lãi mỗi ngày 100.000đ (một trăm nghìn đồng) cho đến khi hết nợ, nhưng bà Y yêu cầu ông T ký vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, với giá mua bán và số tiền đặt cọc ghi trên giấy đúng như lời trình bày của bà Y. Bà có hỏi tại sao vay có 20.000.000đồng mà lại ký hợp đồng đặt cọc, còn ghi là nhận tới 100.000.000đồng, bà Y trả lời đó chỉ là hình thức, chỉ để làm tin, khi nào bà trả hết tiền thì bà Y sẽ trả lại bản chính giấy tờ nhà cho ông T, vì tin bà Y nên bà P và ông T có ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010.

Với số tiền vay này, bà P đã trả cho bà Y mỗi ngày 100.000đ (một trăm nghìn đồng), nhưng không đều đặn, có ngày trả có ngày không trả, bà P trả bao nhiêu ngày thì bà P cũng không nhớ rõ, bà P trả đến ngày 29/11/2010 thì bà P vay tiếp của bà Y 20.000.000đồng nữa. Việc trả tiền này ký trên sổ của bà Y, do bà Y giữ nên bà P không cung cấp được chứng cứ cho Tòa án.

Ngày 29/11/2010, do bà xây nhà vẫn còn thiếu tiền nên tiếp tục nhờ ông T vay tiếp của bà Y số tiền là 20.000.000đồng. Số tiền này ông T ký tên vay, tiền vẫn là bà P nhận và bà P có ký xác nhận đã nhận đủ tiền. Đối với số tiền này, bà Y cộng cả gốc lãi số tiền vay ngày 06/10/2010 còn nợ với lần vay này, thông báo với bà P là bà còn nợ tổng số tiền là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng), nếu bà P đồng ý thì bà Y cho vay và bà P trả số tiền này bằng cách đưa tiền cho bà Y đóng hụi, mỗi ngày là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), đóng hết năm 2011 là kết thúc hụi, cũng trả hết tiền vay. Bà P cần tiền nên đồng ý với yêu cầu này của bà Y, bà nhờ ông T ký giấy vay tiền ngày 29/11/2010.

Sau khi vay, bà P có đóng hụi (thực chất là trả nợ) cho bà Y được khoảng 02 tháng, sau đó, do quá khó khăn nên bà P ngưng đóng hụi (trả nợ) cho bà Y cho đến nay. Bà P cũng không biết tổng số tiền bà đã trả cho bà Y là bao nhiêu. Việc trả góp, đóng hụi cho bà Y cũng chỉ là tự thực hiện với nhau, bà P không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc trả nợ này.

*Tại bản tự khai và biên bản ghi nhận sự việc, biên bản hoà giải, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn T đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Bích S trình bày:*

Ông T không có thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà với bà Y mà chỉ là vay tiền của bà Y và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 06/10/2010, số tiền vay là 20.000.000đồng, số tiền này bà P là người giữ và sử dụng. Đến ngày 29/11/2010, bà P tiếp tục vay 20.000.000đồng của bà Y, ông T cũng là người đứng ra ký giấy vay cho khoản tiền này. Sự việc này xảy ra như thế nào chỉ có bà P và ông T biết, những người con còn lại của ông T sau này mới biết. Bà S không xác định được chữ ký và chữ viết tên trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010 và giấy vay tiền ngày 29/11/2010 có phải là của ông T và bà P hay không, nhưng bà S đồng ý đứng ra trả nợ cho ông T theo hợp đồng đặt cọc và giấy vay nêu trên.

*Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G trình bày:*

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất giữa ông T và bà Y các ông đều không biết, chỉ sau này mới biết. Đây chỉ là việc ông T và bà P vay mượn tiền của bà Y, gia đình ông T không có bán nhà cho bà Y. Yêu cầu bà Y trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà bà Y đang giữ của ông T.

Tại phiên toà:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: năm 2010, để có tiền đặt cọc và chuẩn bị cho việc nhận chuyển nhượng nhà đất của ông Phan Văn T, bà Y phải vay nợ của Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long – Chi nhánh Chợ Lớn – Phòng giao dịch Quận 6 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) số tiền là 400.000.000đồng. Số tiền này bà Y đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000đồng và cho ông T vay 20.000.000đồng, tổng cộng 120.000.000đồng, số tiền còn lại bà giữ ở nhà chờ trả cho ông T khi ông T giao nhà cho bà. Nhưng sau đó, việc mua bán cứ kéo dài, gây thiệt hại ngày càng lớn cho bà nên khoảng 3 năm 10 tháng sau, bà đã tắt toán toàn bộ số nợ này cho Ngân hàng. Từ đó đến nay đã quá lâu, bà Y cũng không còn giữ hợp đồng tín dụng, Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long cũng đã không còn tại địa chỉ cũ, bà không biết đi trích lục lại hợp đồng tín dụng cũ ở đâu, vì vậy bà chỉ nộp được cho Tòa án hợp đồng thế chấp tài sản số 1055.10/HĐTC ngày 18/10/2010 giữa bà và Ngân hàng để chứng minh cho thiệt hại mà bà phải chịu là có thật. Do trên hợp đồng thế chấp không thể hiện rõ mức lãi suất vay, nên phía nguyên đơn căn cứ vào các văn bản do Ngân hàng Nhà nước công bố ban hành về mức lãi suất áp dụng tương đương tại thời điểm năm 2010 để xác định mức lãi suất tính lãi đối với ông T là 17%/năm. Vì muốn chia sẻ khó khăn với phía bị đơn nên phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại và trả lãi suất trong thời gian 03 năm, cụ thể: Thiệt hại do tiền lãi phát sinh trên số tiền bà Y vay 400.000.000đồng của Ngân hàng là 240.645.000đồng; tiền lãi từ số tiền 20.000.000đồng bà Y cho ông T vay để làm giấy tờ là 54.000.000đồng.

Hiện nay, do ông T đã mất, nên bà Y chỉ yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T thanh toán cho bà Y tổng số tiền là 450.000.000đồng (bao gồm trả lại tiền cọc và phạt cọc, tiền bồi thường thiệt hại do phía ông T không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất, tiền vay và lãi vay). Vấn đề bà P và bà S trình bày rằng đây chỉ là giao dịch vay tài sản và bà P đã trả một phần tiền cho bà thông qua trả góp và đóng hụi là hoàn toàn không đúng sự thật, bà không có giữ giấy tờ gì về vấn đề này cả.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn, bà Phan Thị Bích S trình bày: Bà S yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Bạch Y và ông Phan Văn T được ký kết ngày 06/10/2010 vì gia đình bà không ai đồng ý bán nhà cho bà Y cả. Bà S đồng ý chịu trách nhiệm cá nhân, thay mặt cho tất cả những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông Phan Văn T thanh toán cho bà Y những khoản sau đây: đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 200.000.000đồng, đồng ý trả lại số tiền vay là 20.000.000đồng, không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn; không đồng ý với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Bà S đồng ý không yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ khác của ông Phan Văn T hoàn trả lại cho bà số tiền mà bà đã trả cho bà Y. Bà S yêu cầu thanh toán số tiền này theo phương thức: ngày 30/10/2022 bà S sẽ thanh toán cho bà Y số tiền là 120.000.000đồng, ngày 28/02/2023 bà S sẽ thanh toán cho bà Y số tiền là 100.000.000đồng là hết nợ. Sau khi bà thanh toán cho bà Y xong tổng số tiền 220.000.000đồng theo phương thức nêu trên, bà Y phải trả lại cho bà S bản chính giấy tờ nhà đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà Y đang giữ.

Hội đồng xét xử giải thích cho các đương sự về việc: đối với số tiền vay là 20.000.000đồng, bà Y chỉ trình bày chứ không có đơn yêu cầu, mặt khác, đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, là một quan hệ pháp luật độc lập, không có liên quan với quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên không thể gộp chung để giải quyết trong cùng một vụ án. Nếu bà Y có tranh chấp về số tiền này thì khởi kiện trong một vụ án khác.

Nguyên đơn là bà Trần Thị Bạch Y trình bày: tại phiên Tòa, bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Bạch Y và ông Phan Văn T được ký kết ngày 06/10/2010.

- Chấp nhận để cho bà Phan Thị Bích S chịu trách nhiệm cá nhân trả cho bà Trần Thị Bạch Y tổng số tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 06/10/2010 theo phương thức ngày 30/10/2022 bà S sẽ thanh toán cho bà Y số tiền là 100.000.000đồng, ngày 28/02/2023 bà S sẽ thanh toán cho bà Y số tiền là 100.000.000đồng.

- Đối với số tiền 20.000.000đồng mà ông T đã vay ngày 29/11/2010, bà Y sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

- Yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn T bồi thường thiệt hại cho bà Y do chậm thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là 240.645.000đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã đảm bảo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không có lý do. Việc đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất được ký kết giữa ông Phan Văn T và bà Trần Thị Bạch Y vào ngày 06/10/2020. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T phải trả cho bà Y số tiền đặt cọc 100.000.000đồng và phạt cọc 100.000.000đồng; Không chấp nhận yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 250.000.000đồng cho nguyên đơn. Về án phí: các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Bà Trần Thị Bạch Y khởi kiện yêu cầu ông Phan Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng nhà và đất mà các bên ký kết vào ngày 06/10/2010. Như vậy, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G đã có bản tự khai và đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên Tòa lần thứ hai không rõ lý do. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất ngày 06/10/2010.

Theo lời trình bày của nguyên đơn là Trần Thị Bạch Y, bị đơn là ông Phan Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích P và chứng cứ mà các bên cung cấp thì vào ngày 06/10/2010, ông Phan Văn T và bà Trần Thị Bạch Y có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất với nội dung: giá mua bán là 400.000.000đồng, bà Y đặt cọc số tiền là 100.000.000đồng, hẹn trong thời hạn 01 tháng, ông T hoàn tất thủ tục mua bán thì bà Y sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đồng, ông T xác nhận “*đã nhận đủ một trăm triệu*” “*đã đọc đủ và đồng ý*” ký và ghi họ tên Phan Văn T bên dưới; bà P xác nhận “*đã nhìn thấy ba tôi nhận đủ số tiền 10000000 một trăm triệu*” đã ký và ghi họ tên Nguyễn Thị Bích P. Cả ông T và bà P đều thừa nhận

có ký và viết vào bản hợp đồng này, như vậy, có căn cứ để xác định ông T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất với bà Y vào ngày 06/10/2010.

Ông T và bà P đều trình bày thực tế là ông T chỉ vay của bà Y số tiền là 20.000.000đồng, nhưng ký hợp đồng nhận cọc số tiền 100.000.000đồng theo lời bà Y chỉ là hình thức, để làm tin, và bà P cũng đã trả góp một phần số tiền này cho bà Y thông qua việc đóng hụi hàng ngày, tuy nhiên, ông T và bà P đều không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho những lời trình bày này, bà Y không thừa nhận những lời trình bày của ông T và bà P là đúng nên Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định đây thực chất là việc vay mượn tiền chứ không phải thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

- Xét yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc: Tại bản tự khai ngày 25/3/2021, ông T trình bày ông ký vào hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất ngày 06/10/2010 là để vay số tiền 20.000.000đồng chứ thực tế không có việc đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất, trong buổi làm việc tại Tòa ngày 25/3/2021 ông cũng thể hiện ý chí là không đồng ý bán nhà; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S cũng trình bày trong bản tự khai là không đồng ý bán nhà theo hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà Y; Nay bà Y cũng không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010 là phù hợp với ý chí của tất cả các đương sự trong vụ án nên chấp nhận.

- Xét yêu cầu của bà Y buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T gồm bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S trả lại cho bà số tiền bà đã đặt cọc ngày 06/10/2010 là 100.000.000đồng, và đền bù cho bà số tiền 100.000.000đồng là tiền phạt cọc do phía ông T không thực hiện việc mua bán nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010, tổng cộng là 200.000.000đồng:

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2010, hai bên có thỏa thuận “*nếu bên A thay đổi ý định không bán hoặc tranh chấp thì sẽ đền gấp hai lần (02) số tiền đã nhận cọc của bên B*”. Nay ông T và các con đều không đồng ý chuyển nhượng nhà và đất cho bà Y, như vậy, ông T đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy, ông T phải trả lại gấp hai lần số tiền đã nhận cọc là phù hợp.

Ngày 22/8/2021, ông Phan Văn T chết (theo Giấy khai tử số 110 đăng ký khai tử ngày 23/8/2021 tại Ủy ban nhân dân Phường 12, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh). Theo kết quả xác minh của Công an Phường 12, Quận 6 thì ông Phan Văn T có cha, mẹ đều đã chết, vợ là bà Nguyễn Thị Kim U chết năm 1998, ông T và bà U có 05 người con gồm bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S; Ông T có di sản là một phần nhà và đất tại địa chỉ đường L, Phường L, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Không có căn cứ thể hiện về việc di sản này đã được phân chia và không có căn cứ thể hiện bà P, ông A, ông N, ông G, bà S từ chối nhận di sản thừa kế



do ông T để lại, như vậy, căn cứ Điều 74 Bộ luật tố tụng dân sự thì bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T; căn cứ Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 về thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại, bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ do người chết (là ông Phan Văn T) để lại, như vậy, bà P, ông A, ông N, ông G, bà S có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Y tổng số tiền là 200.000.000đồng, trong đó gồm số tiền bà Y đã đặt cọc ngày 06/10/2010 là 100.000.000đồng và đền bù cho bà số tiền 100.000.000đồng là tiền phạt cọc.

- Xét yêu cầu của bà Y buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T phải bồi thường cho bà số tiền là 240.645.000đồng, đây là thiệt hại của bà trong 12 năm do ông T chậm thực hiện việc chuyển nhượng nhà cho bà, vì để có tiền mua nhà của ông T, bà phải vay tiền của ngân hàng để có tiền đưa cho ông T, nên đây là lãi suất trong 12 năm cũng là thiệt hại do trượt giá so với thời điểm năm 2010.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo quy định của Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 về hợp đồng đặt cọc, thì *“Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”*. Ông T và bà Y cũng đã thoả thuận trong hợp đồng là trong thời hạn 01 tháng, ông T và bà Y sẽ thực hiện hợp đồng mua bán, nhưng từ 06/10/2010 đến nay đã gần 12 năm mà các bên vẫn không thực hiện hợp đồng, nguyên nhân là do phía ông T không đồng ý thực hiện việc bán nhà cho bà Y. Và *“nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự 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 thoả thuận khác”*, ở đây, các đương sự không có thoả thuận khác, cũng không có thoả thuận về việc bồi thường thiệt hại, ông T không thực hiện việc mua bán theo thoả thuận đã phải chịu trách nhiệm bằng việc trả cho bên đặt cọc số tiền tương đương với tiền cọc là đúng theo thoả thuận và đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 240.645.000đồng như yêu cầu của bà Y.

Mặt khác, hai bên chỉ thoả thuận với nhau thời hạn thực hiện hợp đồng là 01 tháng, mà các bên kéo dài đến 12 năm, việc bà Y không khởi kiện nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình mà để sự việc kéo dài cũng có một phần lỗi của bà Y.

Đối với yêu cầu của bà Y buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T trả cho bà Y số tiền 20.000.000đồng mà bà cho ông T vay vào ngày 29/11/2010. Đối với yêu cầu này, bà Y chỉ trình bày chứ không có đơn yêu cầu, tại phiên Tòa, bà Y cũng trình bày không tiếp tục yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết yêu cầu này, mặt khác, đây là tranh chấp về hợp đồng vay tài sản, là một quan hệ pháp luật độc lập, không có liên quan với quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên không thể gộp chung để giải quyết trong cùng một vụ án. Nếu bà Y có tranh chấp về số tiền này thì khởi kiện trong một vụ án khác.

[4] Về án phí:

- Bà Trần Thị Bạch Y phải nộp số tiền án phí trên số tiền bà không được chấp nhận yêu cầu là  $240.645.000\text{đồng} \times 5\% = 12.032.250\text{đồng}$ .

Tuy nhiên, do bà Trần Thị Bạch Y sinh ngày 25/9/1960 tính đến ngày xét xử sơ thẩm đã trên 60 tuổi (thuộc diện người cao tuổi). Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 thì bà Y được miễn nộp tiền án phí.

- Bà Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S phải liên đới nộp án phí trên số tiền phải trả cho bà Trần Thị Bạch Y là:  $200.000.000\text{đồng} \times 5\% = 10.000.000\text{đồng}$ .

Tuy nhiên, do bà Phan Thị Bích S chịu trách nhiệm cá nhân trả cho bà Y số tiền trên nên bà S phải chịu trách nhiệm nộp án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Điều 615 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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, Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Bạch Y và ông Phan Văn T được ký kết ngày 06/10/2010;

Buộc Nguyễn Thị Bích P, ông Phan Thế A, ông Phan Thế N, ông Phan Thế G, bà Phan Thị Bích S liên đới trả cho bà Trần Thị Bạch Y tổng số tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất lập ngày 06/10/2010.

Ghi nhận thỏa thuận của bà Trần Thị Bạch Y và bà Phan Thị Bích S về việc bà Y chấp nhận cho bà S chịu trách nhiệm cá nhân trả thay bà P, ông A, ông N, ông G số tiền 200.000.000đồng cho bà Y.

Ghi nhận việc bà S tự nguyện đồng ý không yêu cầu bà P, ông A, ông N, ông G hoàn trả lại cho bà số tiền bà đã trả cho bà Y.

Thời hạn, phương thức thanh toán: ngày 30/10/2022 bà S sẽ thanh toán cho bà Y số tiền là 100.000.000đồng, ngày 28/02/2023 bà S sẽ thanh toán cho bà Y số tiền là 100.000.000đồng.

Các bên Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 240.645.000đồng của nguyên đơn.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Khi bà Phan Thị Bích S thanh toán xong số tiền 200.000.000đồng cho bà Y, bà Y phải trả lại cho bà P, ông A, ông N, ông G, bà S 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở Hồ sơ gốc số 3656/2004 do Ủy ban nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27/10/2004 cho ông Phan Văn T và bà Nguyễn Thị Kim U (chết năm 1998).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Bạch Y được miễn nộp án phí.
- Bà Phan Thị Bích S phải nộp án phí là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát được quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

6. Trong 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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:**

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 6;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận 6;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Cao Thị Hồng Nga**