

**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: 1722/2022/DS-ST

Ngày: 19/5/2022

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 Phương Châu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Huỳnh Tiến Dũng

2. Bà Nguyễn Thị Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lưu Thị Ngọc Hương – 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:** Bà Trịnh Thị Trang – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 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 301/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2360/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1 Ông Lâm Văn N, sinh năm 1987

Địa chỉ: đường C, khu phố M, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

1.2 Ông Lê Quang S, sinh năm 1986

Địa chỉ: đường T, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Phạm Tuấn V, sinh năm 1977

Địa chỉ: khu phố M, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

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

3.1 Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1990

Địa chỉ: đường C, khu phố M, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lâm Văn N, sinh năm 1987

Địa chỉ: đường C, khu phố M, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2 Bà Lưu Thị Kim D, sinh năm 1990

Địa chỉ: đường T, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang S, sinh năm 1986

Địa chỉ: đường T, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Nguyên đơn ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S trình bày:

Ngày 26/12/2018, ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S và ông Phạm Tuấn V có ký hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng nhà đất tại thửa đất số 767, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Đường H, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng, ông N, ông S đã đặt cọc cho ông V số tiền 2.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngay sau khi hoàn tất thủ tục đo vẽ và tách thửa hai bên sẽ ký hợp đồng tại cơ quan công chứng có thẩm quyền, ông S, ông N sẽ giao cho ông V số tiền 1.800.000.000 đồng còn lại và ông V giao đất chuyển nhượng cho ông N, ông S. Ngày 16/01/2019, ông V đã lập giấy xác nhận và cam kết đã nhận của ông N, ông S số tiền 2.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản qua ngân hàng ngày 28/12/2018 (có chứng nhận của Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 30/11/2020, ông V đã lập Tờ cam kết (có chứng nhận của Phòng Công chứng nhận số 4, Thành phố Hồ Chí Minh) xác nhận không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 767, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại số Đường H, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V sẽ trả lại cho ông N, ông S số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 800.000.000 đồng, tổng cộng là 2.800.000.000 đồng, theo 03 đợt:

- Đợt 1: Ngày 10/12/2020, ông V sẽ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng.

- Đợt 2: Ngày 15/12/2020, ông V sẽ thanh toán tiếp 500.000.000 đồng.

- Đợt 3: Ngày 30/01/2021, ông V sẽ thanh toán số tiền 1.300.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau đó, ông V không thực hiện theo đúng thỏa thuận tại Tờ cam kết ngày 30/11/2020, mà còn chuyển nhượng nhà đất đã nhận cọc cho người khác. Do đó, ông N, ông S khởi kiện yêu cầu ông V thanh toán cho vợ chồng ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, vợ chồng ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 800.000.000 đồng theo tờ cam kết ngày 30/11/2020. Tổng cộng là 2.800.000.000 đồng.

Số tiền đặt cọc mà ông N, ông S thanh toán cho ông V là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà Lê Thị Thanh N và vợ chồng ông S, bà Lưu Thị Kim D. Vợ chồng ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, vợ chồng ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D sẽ tự thỏa thuận giải quyết số tiền được ông Phạm Tuấn V thanh toán với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. Bị đơn ông Phạm Tuấn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng giải quyết vụ án nhưng vắng mặt không rõ lý do.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N do ông Lâm Văn N là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà N có cùng ý kiến với chồng là ông Lâm Văn N.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Kim D do ông Lê Quang S là đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà D có cùng ý kiến với chồng là ông Lê Quang S.

5. Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Phạm Tuấn V thanh toán cho vợ chồng ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, vợ chồng ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 800.000.000 đồng theo tờ cam kết ngày 30/11/2020. Tổng cộng là 2.800.000.000 đồng. Vợ chồng ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, vợ chồng ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D sẽ tự thỏa thuận giải quyết số tiền được ông Phạm Tuấn V thanh toán với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn ông Phạm Tuấn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh N do ông Lâm Văn N làm đại diện và bà Lưu Thị Kim D do ông Lê Quang S làm đại diện trình bày: Bà N có cùng ý kiến với chồng là ông Lâm Văn N. Bà D có cùng ý kiến với chồng là ông Lê Quang S.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án đã tiến hành thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, có vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời, quyền và nghĩa vụ của đương sự được tôn trọng và bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, cùng lời trình bày của đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S khởi kiện yêu cầu ông Phạm Tuấn V thanh toán số tiền đã đặt cọc chuyển nhượng nhà đất và bồi thường. Theo hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng nhà đất thì đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà tại thửa đất số 767, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Đường H, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh

chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Bị đơn ông Phạm Tuấn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có người đại diện tham gia phiên tòa. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung:

Ông Phạm Tuấn V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến Tòa án để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vắng mặt không rõ lý do cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng nhà đất ngày 26/12/2018 giữa ông N, ông S và ông V và Tờ xác nhận và cam kết ngày 16/01/2019 của ông V lập thì Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định ông N, ông S đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của ông V tọa lạc tại thửa đất số 767, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Đường H, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Ông V đã nhận tiền cọc của ông N, ông S số tiền 2.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngay sau khi hoàn tất thủ tục đo vẽ và tách thửa hai bên sẽ ký hợp đồng tại cơ quan công chứng có thẩm quyền, ông S, ông N sẽ giao cho ông V số tiền 1.800.000.000 đồng còn lại và ông V giao đất chuyển nhượng cho ông N, ông S.

Căn cứ Tờ cam kết lập ngày 30/11/2020 của ông V (có chứng nhận của Phòng Công chứng nhận số 4, Thành phố Hồ Chí Minh) thì ông V đã xác nhận các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 767, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Đường H, Khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông V sẽ trả lại cho ông N, ông S số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 800.000.000 đồng, tổng cộng là 2.800.000.000 đồng, theo 03 đợt: Ngày 10/12/2020, ông V sẽ thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng; Ngày 15/12/2020, ông V sẽ thanh toán tiếp 500.000.000 đồng; Ngày 30/01/2021, ông V sẽ thanh toán số tiền 1.300.000.000 đồng.

Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận”*.

Do ông V không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại Tờ cam kết trên nên ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D yêu cầu ông V thanh toán cho vợ chồng ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, vợ chồng ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và bồi thường số tiền 800.000.000 đồng mà hai bên đã thỏa thuận tại tờ cam kết ngày 30/11/2020, tổng cộng là 2.800.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền 2.800.000.000 đồng, vợ chồng ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, vợ chồng ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D xác định các bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu phân chia số tiền trên nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xem xét giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 186, Khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, 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 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S.

- Buộc ông Phạm Tuấn V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lâm Văn N, bà Lê Thị Thanh N, ông Lê Quang S, bà Lưu Thị Kim D tự thỏa thuận giải quyết số tiền 2.800.000.000 (Hai tỷ tám trăm triệu) đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

2. 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 ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S, bà Lê Thị Thanh N, bà Lưu Thị Kim D cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Tuấn V 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Tuấn V phải chịu là 88.000.000 (Tám mươi tám triệu) đồng.

Trả lại cho ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 44.000.000 (Bốn mươi bốn triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0059067 ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Lâm Văn N, ông Lê Quang S, bà Lê Thị Thanh N, bà Lưu Thị Kim D được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Phạm Tuấn V được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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 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; 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 TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức, TPHCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức, TPHCM;
- Dương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Phương Châu**