

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BÌNH THẠNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 2441/2022/DS-ST  
Ngày: 13 - 12 - 2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
và hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Linh Phượng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn Phú
2. Bà Nguyễn Thị Bích Thân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Thương, cán bộ tòa án nhân dân quận F, Thành phố Hồ Chí Minh

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh tham gia phiên tòa:** Bà Phan Hoàng Anh - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 12 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 0767/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 569/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn* là ông A; địa chỉ: đường số C, KP D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp là ông N (Có đơn đề nghị vắng mặt), bà M (Có mặt), đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021);

*Bị đơn* là bà C và bà P; cùng địa chỉ: đường L, Phường H, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt);

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là bà G; địa chỉ: C, D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện hợp pháp là ông N (Có đơn đề nghị vắng mặt), bà M (Có mặt), đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2021).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 15/4/2021 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 10 tháng 7 năm 2017 ông A ký kết hợp đồng đặt cọc với bà C, bà P để mua căn nhà số C, Phường H, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông A đã đặt cọc số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng. Đôi bên thỏa thuận sau khi thực hiện xong thủ tục xin cấp chủ quyền nhà, bà C sẽ tiến hành sang tên chủ quyền cho ông A. Nhưng cho đến nay bà C, bà P không tiến hành thủ tục nêu trên. Ngoài ra, bà P có mượn của ông A số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng theo giấy xác nhận nợ ngày 05 tháng 9 năm 2018 đến nay vẫn chưa trả. Nay ông A yêu cầu bà C, bà P trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và yêu cầu bà P trả số tiền nợ là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Ông A không yêu cầu bồi thường đối với số tiền đã đặt cọc và tiền lãi của số tiền nợ.

Bị đơn là bà C, bà P đã được Tòa án thực hiện thủ tục tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, nhưng cho đến nay vẫn không nộp (gửi) cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của người khởi kiện và các chứng cứ, tài liệu kèm theo. Tòa án cũng đã thực hiện thủ tục tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hai lần, nhưng bị đơn cũng không đến Tòa án để tham gia vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà G ủy quyền cho ông N, bà M trình bày: Số tiền mà ông A dùng để đặt cọc mua nhà của bà C, bà P và số tiền cho bà P mượn là tiền riêng của ông A, không liên quan đến tài sản chung của gia đình. Do vậy, yêu cầu bà C, bà P phải trả cho ông A số tiền mà ông A yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về Hợp đồng dân sự, nên việc Tòa án nhân dân quận F thụ lý, giải quyết là đúng quan hệ tranh chấp và thẩm quyền.

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; Phía bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Người tham gia tố tụng khác: đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại Điều 70, Điều 73, Điều 75 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các điều 292, 294, 328, 429, 463, 466, khoản 1 Điều 470, Điều 478 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

## **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:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

Ông N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà G có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[3] *Về yêu cầu của đương sự:*

[3.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng và đăng báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về thời gian tiến hành các thủ tục tố tụng tại Tòa án nhưng phía bị đơn không có mặt để trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3.2] Theo giấy nộp tiền ngày 21 tháng 6 năm 2017 và ngày 29 tháng 6 năm 2017, ông A giao cho bà P tổng cộng 206.000.000 (Hai trăm lẻ sáu triệu) đồng. Ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa ông A và bà C, P ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà, đất tại số C, Phường H, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 17 tháng 8 năm 2017 ông A giao tiếp cho bà P 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng theo ủy nhiệm chi ngày 17 tháng 8 năm 2017. Như vậy, tổng số tiền đặt cọc mà ông A giao cho bà C, bà P là 306.000.000 (Ba trăm lẻ sáu triệu) đồng. Tuy nhiên, từ khi nhận tiền cho đến nay, bà C, bà P không thực hiện thủ tục mua bán theo thỏa thuận, như vậy bà C, bà P đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc mà đôi bên đã ký kết. Theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 10 tháng 7 năm 2017 thể hiện: Nếu bà C, P đổi ý không bán đất hoặc không đi công

chứng mua bán đất thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc cho ông A. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ kiện cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng, không yêu cầu bồi thường số tiền đặt cọc, nên Hội đồng xét xử căn cứ các điều 328, 351 Bộ luật dân sự năm 2015 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn với số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu bồi thường số tiền đã đặt cọc.

[3.3] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bà C và bà P phải trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử nhận thấy để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn cần buộc bà C và bà P phải trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên theo yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[3.4] Theo đơn khởi kiện ngày 15 tháng 4 năm 2021, thì ngoài tranh chấp về đòi tiền đặt cọc như đã nêu trên, thì ông A còn yêu cầu Tòa án giải quyết

tranh chấp về hợp đồng vay tài sản giữa ông và bà P. Hội đồng xét xử xét thấy: tại giấy xác nhận nợ ngày 05 tháng 9 năm 2018 thể hiện bà P còn nợ ông A số tiền là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và cam kết trả nợ trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày 05 tháng 9 năm 2018, đến nay bà P vẫn chưa trả số tiền nêu trên nên ông A yêu cầu bà P phải trả cho ông số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng là có cơ sở. Về tiền lãi của số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.5] Về thời gian trả nợ: Nguyên đơn yêu cầu bà P phải trả số tiền nêu trên làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Xét thấy số tiền bà P mượn đến nay đã lâu, nên để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn, yêu cầu bà P phải trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực là có cơ sở.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3.6] *Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng*: Nguyên đơn phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bà C, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thi hành 300.000.000 đồng là:  $5\% \times 300.000.000 \text{ đồng} = 15.000.000$  (Mười lăm triệu) đồng;

Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thi hành 200.000.000 đồng là:  $5\% \times 200.000.000 \text{ đồng} = 10.000.000$  (Mười triệu) đồng;

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.248.000 (Mười bốn triệu, hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0089711 ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bởi các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 328, Điều 351 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông A:

Buộc bà C và bà P phải trả cho ông A số tiền đặt cọc mua nhà theo hợp đồng đặt cọc ngày 10 tháng 7 năm 2017 là: 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Ghi nhận sự tự nguyện của ông A không yêu cầu bồi thường số tiền đặt cọc.

Buộc bà P phải trả cho ông A số tiền theo giấy xác nhận nợ ngày 05 tháng 9 năm 2018 là: 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Ghi nhận sự tự nguyện của ông A không yêu cầu trả lãi đối với số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Ông A phải chịu 2.402.037 đồng tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, theo hai Phiếu thu ngày 26/8/2022 (Ông A đã nộp đủ tiền lệ phí).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà C, bà P phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi tiền đặt cọc mua nhà của ông A là 15.000.000 ( Mười lăm triệu) đồng;

Bà P phải chịu án phí đối với yêu cầu hợp đồng vay tài sản của ông A là 10.000.000 (Mười triệu) đồng;

Ông A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là H.248.000 (Mười bốn triệu, hai trăm bốn mươi tám ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0089711 ngày 07 tháng 5 năm 2022, của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 20H); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

3. *Quyền kháng cáo:* Ông A, bà G được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà C, bà P vắng mặt tại phiên tòa, 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND Q. Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Huỳnh Linh Phượng**

