TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ DĨ AN** TỈNH BÌNH DƯƠNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2025/DS-ST
Ngày: 14-5-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: bà Trần Thị Ngọc và bà Ngô Thị Dịu

- Thư ký phiên tòa: bà Phùng Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2025/TLST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2025 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2025/QĐXXST-DS ngày 16/4/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2025/QĐST-DS ngày 29/4/2025; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1967; thường trú: tổ E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp:

Ông Đỗ Văn Q, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố D, phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04 tháng 03 năm 2025). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:*

+ Anh Trần Thế T, sinh năm 1983. Vắng mặt.

+ Chị Lê Thị Y, sinh năm 1983. Vắng mặt.

Cùng thường trú: số C đường số E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ sinh sống: số F, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

+ Ông Lê Chung C; thường trú: số C đường số E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ sinh sống: số A đường N, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/02/2025; bản tự khai ngày 10/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn do ông Đỗ Văn Q trình bày:

Ông Lê Trung C1 là cha đẻ của chị Lê Thị Y, cha vợ anh Trần Thế Thủ . Bà D có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất số 2283 tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 702975, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN25439 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2023 cho ông Trần Thế T và thửa đất số 2282 tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 702976, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN25438 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 10/10/2023 cho ông Trần Thế Thủ . nên đã gặp và thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất với anh T, chị Y và ông C1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa là 25.800.000.000 (hai mươi lăm tỷ tám trăm triệu) đồng. Gia đình bị đơn thống nhất để ông C1 đại diện ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị D.

Ngày 26/9/2024, bà Nguyễn Thị D và ông C1 ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền là 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Bà D đã chuyển khoản tiền đặt cọc vào tài khoản ông C1. Ông C1 đã giao lại số tiền cọc cho anh T và chị Y. Vì lý do khách quan, hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Ngày 08/11/2024, ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T có viết giấy cam kết hứa trả lại cho bà D số tiền cọc 2.800.000.000 đồng vào ngày 30/11/2024 và gia đình ông C1 thanh toán cho bà D 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền lãi. Ngày 30/11/2024, bà D đến nhà yêu cầu trả tiền thì anh T và chị Y viết giấy hẹn trả lại cho bà D số tiền đặt cọc vào ngày 10/01/2025. Tới ngày 10/01/2025, bà D có đến gặp gia đình ông C1, gọi điện nhưng gia đình ông C1 cố tình trốn tránh và không trả lại cho bà D số tiền cọc theo thỏa thuận.

Nay bà Nguyễn Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T liên đới trả cho bà D số tiền đặt cọc 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

Về phía bị đơn ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã giao thông báo thụ lý vụ án và yêu cầu bị đơn ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của bà Nguyễn Thị D nhưng ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T không có ý kiến. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 10/4/2025; tham gia phiên tòa vào các ngày 29/4/2025 và ngày 14/5/2025 nhưng vắng mặt không có lý do; đồng

thời cũng không có ý kiến và không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc đồng ý hay không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: bị đơn ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự trên.

[2] Ngày 26/9/2024, bà Nguyễn Thị D và ông Lê Trung C1 (đại diện gia đình) ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2283 tờ bản đồ số 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 702975, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN25439 và thửa đất số 2282 tờ bản đồ 62 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 702976, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CN25438 cùng tọa lạc khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương giá 25.800.000.000 (hai mươi lăm tỷ tám trăm triệu) đồng, số tiền đặt cọc 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng. Bà D đã đặt cọc cho ông C1 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng vào tài khoản của ông C1.

[3] Căn cứ vào chứng cứ nguyên đơn cung cấp xét thấy: Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/9/2024 là thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, giao dịch đặt cọc giữa hai bên được lập thành văn bản, có những thỏa thuận cụ thể về đối tượng được đảm bảo, về số tiền đặt cọc. Nguyên đơn xác định vì hợp đồng chuyển nhượng không đạt được nên ngày 08/11/2024 nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bị đơn cam kết đến ngày 30/11/2024 trả cho nguyên đơn 2.800.000.000 và 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền lãi. Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ, có ý kiến về chứng cứ nguyên đơn cung cấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn không cung cấp, cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào chứng cứ nguyên đơn cung cấp để xem xét giải quyết vụ án.

[4] Căn cứ vào cam kết ngày 08/11/2024 nguyên đơn cung cấp thể hiện nội dung: "*vì hợp đồng giao dịch không thành công nên hai bên giữa ông lê Trung C1 và bà Nguyễn Thị D thống nhất trả cọc không bồi thường*". Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, tại bản cam kết, thể hiện bị đơn đồng ý "*trả tiền đầy đủ 2.800.000.000 đồng vào ngày 30/11/2024*" cho nguyên đơn. Tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận.*" Nhưng đến nay bị đơn không cung cấp chứng cứ về việc trả tiền cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc 2.800.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Trung C1, anh Trần Thế T và chị Lê Thị Y phải theo quy định của Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, 26, 144, 147, 227, 228, 238, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế Thủ .

Buộc ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc 2.800.000.000 (hai tỷ tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị D có đơn yêu cầu thi hành án, ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Trung C1, chị Lê Thị Y và anh Trần Thế T phải chịu 88.000.000 (tám mươi tám triệu) đồng.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị D 44.000.000 (bốn mươi bốn triệu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007809 ngày 14/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- CCTHADS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;

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

- Lưu: VT, HS.

Phan Thị Hiền