

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 146/2023/DS-ST

Ngày: 25-9-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Tiến Dũng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Ngọc Hồng
Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lư Ngọc Thiên An - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 131/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 136/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 137/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn:

Chị Phạm Thị L, sinh năm 1985.

Nơi cư trú: Số 248F khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chị Phạm Thị L có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: Số 75A ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Chị Nguyễn Thị L1 vắng mặt không rõ lý do.

2.2. Anh Nghiêm Thanh T, sinh năm 1983.

Nơi cư trú: Số 874/2 ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Anh Nghiêm Thanh T vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 05/7/2023 và biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2023, nguyên đơn chị Phạm Thị L trình bày:

Chị cùng chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất diện tích 2.342m² thửa 237 tờ bản đồ 24 tọa lạc xã Hữu Định, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 09/7/2022 chị đặt cọc trước cho chị L1 và anh T số tiền 50.000.000 đồng, đến ngày 11/7/2022 chị đặt cọc tiếp cho chị L1 và anh T số tiền 350.000.000 đồng. Ngày 11/7/2022 giữa chị với chị L1 và anh T lập hợp đồng đặt cọc có công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân với nội

dung: Bên A (Phạm Thị L) đặt cọc cho bên B (Nguyễn Thị L1 và Nghiêm Thanh T) để nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 2.342m² thửa 237 tờ bản đồ 24 tọa lạc xã Hữu Định, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Bên A đã đặt cọc cho bên B số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 09/7/2022, hôm nay bên A đặt cọc tiếp cho bên B số tiền 350.000.000 đồng ngay khi ký kết hợp đồng. Giá chuyển nhượng là 2.574.000.000 đồng, bên A sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.174.000.000 đồng cho bên B ngay khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng tính từ ngày 09/7/2022 đến ngày 09/3/2023. Hết thời hạn này, nếu bên B không thực hiện đúng cam kết chuyển nhượng đất cho bên A thì phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận đặt cọc của bên A. Nếu bên A không nhận chuyển nhượng đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Cũng trong ngày 11/7/2022 các bên có làm giấy giao nhận tiền với nội dung: Bên A (Phạm Thị L và Phạm Thị L2) giao cho bên B (Nguyễn Thị L1 và Nghiêm Thanh T) số tiền 550.000.000 đồng. Sở dĩ trong giấy giao nhận tiền ngày 11/7/2022 có sự tham gia của chị Phạm Thị L2 là vì chị L2 là em ruột của chị. Chị L2 đặt cọc với chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T để mua thửa 219 tờ bản đồ 24 với số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Do đó, để thuận tiện nên chị Lý và chị cùng làm chung 01 giấy giao nhận tiền cho chị L1 và anh T. Giữa chị L2 với chị L1 và anh T đã hủy hợp đồng đặt cọc, chị L1 và anh T cũng đã trả lại cho chị L2 số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng xong.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, chị L1 và anh T không thực hiện đúng như cam kết, không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị đúng như thỏa thuận, chị đã nhiều lần trực tiếp gặp chị L1 và anh T để yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhưng chị L1 và anh T hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện, hiện tại chị L1 và anh T đã bỏ trốn. Do chị L1 và anh T vi phạm thỏa thuận như đã cam kết nên nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa chị với chị L1 và anh T. Buộc chị L1 và anh T liên đới nghĩa vụ trả lại cho chị số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng số tiền mà chị yêu cầu chị L1 và anh T liên đới nghĩa vụ trả lại là 800.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập đương sự để tiến hành hòa giải nhưng chị L1 và anh T vắng mặt nên không có lời trình bày.

Tại tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm như sau:

- *Về tố tụng:* Người tiến hành tố tụng tuân thủ đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định pháp luật. Bị đơn không chấp hành đúng quy định pháp luật.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại tòa, căn cứ lời trình bày của đương sự cũng như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của đương sự thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Chị Nguyễn Thị L1 cư trú tại số 75A ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Anh Nghiêm Thanh T cư trú tại số 874/2 ấp 2, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a2 khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự

năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 11/7/2022 chị Phạm Thị L cùng chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất diện tích 2.342m² thửa 237 tờ bản đồ 24 tọa lạc xã Hữu Định, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 2.574.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân. Các bên thỏa thuận: Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 09/7/2022, bên mua đặt cọc tiếp cho bên bán số tiền 350.000.000 đồng vào ngày ký kết hợp đồng, bên mua sẽ đưa số tiền còn lại là 2.174.000.000 đồng cho bên bán khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng tính từ ngày 09/7/2022 đến ngày 09/3/2023. Hết thời hạn này, nếu bên B không thực hiện đúng cam kết chuyển nhượng đất cho bên A thì phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận đặt cọc của bên A. Nếu bên A không nhận chuyển nhượng đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc.

Ngày 11/7/2022 chị Phạm Thị L và chị Phạm Thị L2 đặt cọc cho chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T số tiền 550.000.000 đồng. Sở dĩ có việc chị L2 tham gia vào việc đặt cọc là do chị L2 là em ruột của chị L. Chị L2 đặt cọc với chị L1 và anh T để mua thửa 219 tờ bản đồ 24 với số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng. Do đó, để thuận tiện nên chị L và chị L2 cùng làm chung 01 giấy giao nhận tiền cho chị L1 và anh T. Trong đó chị L2 đặt cọc 150.000.000 đồng còn chị L đặt cọc 400.000.000 đồng. Số tiền 400.000.000 đồng mà chị L đặt cọc cho chị L1 và anh T bao gồm 50.000.000 đồng đưa trước vào ngày 09/7/2022 và 350.000.000 đồng theo giấy giao nhận tiền ngày 11/7/2022. Điều này phù hợp thỏa thuận của các bên theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2022 cùng giấy giao nhận tiền ngày 11/7/2022.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Chị L1 và anh T ký hợp đồng đặt cọc với chị L để chuyển nhượng thửa 237 tờ bản đồ 24. Chị L1 và anh T thỏa thuận với chị L đến ngày 09/3/2023 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị L đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, chị L1 và anh T đã vi phạm thỏa thuận ký kết giữa các bên. Do đó, việc chị L yêu cầu chị L1 và anh T trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường 400.000.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại tòa phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ ký là 2.760.000 đồng, chị L1 và anh T liên đới nghĩa vụ chịu. Tuy nhiên, chị L đã tạm ứng trước số tiền này nên chị L1 và anh T có nghĩa vụ hoàn lại cho chị L số tiền 2.760.000 đồng.

[5] **Án phí:** Chị L và anh T liên đới nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch số tiền 300.000 đồng và án phí có giá ngạch số tiền là 36.000.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho chị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các điều 385, 413, 418, 429, 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14³ 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 chị Phạm Thị L. Cụ thể tuyên:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2022 giữa chị Phạm Thị L với chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T được công chứng tại Văn phòng Công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc Hân đối với phần đất diện tích 2.342m² thửa 237 tờ bản đồ 24 tọa lạc xã Hữu Định, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

- Buộc chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T liên đới nghĩa vụ trả lại cho chị Phạm Thị L số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 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] Chi phí tố tụng: Chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T liên đới nghĩa vụ hoàn lại cho chị Phạm Thị L số tiền 2.760.000 (Hai triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng.

[3] Án phí: Chị Nguyễn Thị L1 và anh Nghiêm Thanh T liên đới nghĩa vụ chịu án phí với số tiền là 36.300.000 (Ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho chị Phạm Thị L số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002843 ngày 19/4/2023.

[4] Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- Đương sự.
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.
- VKSND thành phố Bến Tre.
- CCTHADS thành phố Bến Tre.
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Dương Tiến Dũng