

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BẾN CÁT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 166/2023/DS-ST

Ngày: 22-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Lại Thị Ngọc Bích

**Các Hội thẩm nhân dân:**

- Bà Nguyễn Thị Thắm;
- Bà Nguyễn Kim Lý.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 344/2023/TLST-DS ngày 18/7/2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 109/2023/QĐXXST-DS ngày 08/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2023/QĐHPT-ST ngày 27/11/2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Đinh Văn C, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số X tổ 2, khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin xét xử vắng mặt

**Bị đơn:** Công ty CP XD-DV địa ốc T.

Địa chỉ trụ sở: Lô K, ô20, đường NE8, phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức M – chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc. Vắng mặt

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Đinh Thị V, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Số X tổ 2, khu phố Tân Thắng, phường Tân Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin xét xử vắng mặt

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Trong Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Đinh Văn C trình bày:*

Ngày 24/02/2020, giữa ông C và Công ty CP XD-DV địa ốc T ký Giấy biên nhận giữ chỗ, theo nội dung giấy biên nhận giữ chỗ thì Công ty CP XD-DV địa ốc T đồng ý cho ông C giữ chỗ đối với lô 37, 38, 39; thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 6, diện tích 600m<sup>2</sup>; tọa lạc tại Ấp 3, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02133 do UBND huyện Chơn Thành cấp ngày 16/6/2015 cho Công ty CP XD-DV địa ốc T; thời gian đặt cọc giữ chỗ là 180 ngày kể từ ngày 24/02/2020 đến ngày 24/8/2020. Tổng giá trị giao dịch là 1.260.000.000 Đồng.

Tại ngày 24/02/2020, ông C đã đặt cọc số tiền 300.000.000 Đồng.

Sau khi ký giấy biên nhận đặt chỗ đến nay, Công ty CP XD-DV địa ốc T không thực hiện việc thủ tục chuyển nhượng 03 lô đất cho ông C.

Như vậy, Công ty CP XD-DV địa ốc T đã vi phạm cam kết trong giấy biên nhận đặt cọc. Do đó, ông C đã khởi kiện Công ty CP XD-DV địa ốc T.

Tôi thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy Giấy biên nhận giữ chỗ ngày 24/02/2020 giữa ông C và Công ty CP XD-DV địa ốc T;

- Buộc Công ty CP XD-DV địa ốc T có trách nhiệm trả lại số tiền 270.000.000 đồng mà ông C đã đặt cọc để mua 03 lô đất;

- Buộc Công ty CP XD-DV địa ốc T có trách nhiệm trả tiền lãi chậm thanh toán: 48.000.000 đồng:

- + Tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 Đồng tính từ tháng 9/2020 đến tháng 11/2022 là: 300.000.000 Đồng x 10%/năm x 26 tháng = 65.000.000 Đồng;

- + Tiền lãi đối với số tiền 270.000.000 Đồng tính từ ngày 26/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 26/6/2023) là: 270.000.000 Đồng x 10%/năm x 06 tháng = 13.500.000 Đồng;

Đối với bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn tại nơi đăng ký thường trú. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn theo hình thức niêm yết công khai tại trụ sở của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của Công ty CP XD-DV địa ốc T không đến Tòa án tham gia tố tụng, không ủy quyền cho người khác tham gia, không gửi văn

bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị V trình bày:*

Ngày 24/02/2020, giữa ông C và Công ty CP XD-DV địa ốc T ký Giấy biên nhận giữ chỗ, theo nội dung giấy biên nhận giữ chỗ thì Công ty CP XD-DV địa ốc T đồng ý cho ông C giữ chỗ đối với lô 37, 38, 39; thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 6, diện tích 600m<sup>2</sup>; tọa lạc tại Ấp 3, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02133 do UBND huyện Chơn Thành cấp ngày 16/6/2015 cho Công ty CP XD-DV địa ốc T; thời gian đặt cọc giữ chỗ là 180 ngày kể từ ngày 24/02/2020 đến ngày 24/8/2020. Tổng giá trị giao dịch là 1.260.000.000 Đồng.

Tại ngày 24/02/2020, ông C đã đặt cọc số tiền 300.000.000 Đồng.

Sau khi ký giấy biên nhận đặt chỗ đến nay, Công ty CP XD-DV địa ốc T không thực hiện việc thủ tục chuyển nhượng 03 lô đất cho ông C.

Như vậy, Công ty CP XD-DV địa ốc T đã vi phạm cam kết trong giấy biên nhận đặt cọc. Do đó, ông C đã khởi kiện Công ty CP XD-DV địa ốc T. Bà Đinh Thị V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C.

*Tại phiên tòa:*

Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát có ý kiến:

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, các đương sự và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị chấp nhận.

Các đương sự không cung cấp, bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký và yêu cầu bị đơn thanh toán tiền đặt cọc, lãi suất nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 28 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Địa chỉ trụ sở của bị đơn và Hợp đồng đặt cọc được xác lập tại phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[3] Về việc xét xử vắng mặt:

Tòa án đã tổng đạt thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn theo hình thức niêm yết công khai tại trụ sở của bị đơn, trụ sở Ủy ban nhân dân phường Thới Hòa, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương và trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[4] Về chứng cứ:

Nguyên đơn đồng ý sử dụng chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập theo Biên bản phiên họp tiếp cận, kiểm tra và công khai chứng cứ ngày 03/11/2023 và Thông báo kết quả việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án ngày 08/11/2023. Nguyên đơn không có yêu cầu thu thập thêm chứng cứ, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì thêm, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng; bị đơn không đến tham gia phiên tòa, không có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc hoặc yêu cầu thu thập thêm chứng cứ. Tòa án sẽ căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để giải quyết.

[5] Về nội dung tranh chấp:

Trong quá trình tố tụng Tòa án đã tiến hành tổng đạt văn bản tố tụng theo quy định cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt, không cung cấp tài liệu chứng cứ, không có văn bản trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt không lý do.

Theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện giữa nguyên đơn và bị đơn có ký Giấy biên nhận giữ chỗ ngày 24/02/2020, việc ký là do các bên tự nguyện nên có hiệu lực pháp luật và ràng buộc trách nhiệm của các bên tham gia ký kết.

Theo Giấy biên nhận thì bị đơn đồng ý cho nguyên đơn giữ chỗ đối với lô 37, 38, 39; thuộc thửa đất số 210, tờ bản đồ số 6, diện tích 600m<sup>2</sup>; tọa lạc tại Ấp 3, xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02133 do UBND huyện Chơn Thành cấp ngày 16/6/2015 cho bị đơn. Tại thời điểm ký kết, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của nguyên đơn thì: Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không giao cho nguyên đơn lô 37, 38, 39; thuộc thửa đất số 210 nên các bên thỏa thuận bị đơn sẽ trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn với số tiền 300.000.000 Đồng. Vào ngày 26/11/2022, bị đơn đã chuyển trả nguyên đơn số tiền 30.000.000 Đồng, còn lại 270.000.000 Đồng đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và bị đơn phải thanh toán số tiền 270.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về lãi suất chậm thanh toán: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu về lãi chậm thanh toán trên số tiền 270.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm theo mức lãi suất ngân hàng nhà nước tương ứng với

thời gian chậm thanh toán là phù hợp, có căn cứ chấp nhận. Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm thanh toán là 363.800.000 đồng, trong đó:

+ Tiền đặt cọc: 270.000.000 đồng;

+ Tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 Đồng tính từ tháng 9/2020 đến tháng 11/2022 là:  $300.000.000 \text{ Đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 26 \text{ tháng} = 65.000.000 \text{ đồng}$ ;

+ Tiền lãi đối với số tiền 270.000.000 đồng tính từ ngày 26/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/12/2023 là:  $270.000.000 \text{ Đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 12 \text{ tháng} = 28.800.000 \text{ đồng}$ .

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận một phần nên bà Châu phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 328 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 và Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn C với bị đơn Công ty CP XD-DV địa ốc T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

- Hủy Giấy biên nhận giữ chỗ ngày 24/02/2020 giữa ông Đinh Văn C và Công ty CP XD-DV địa ốc T;

- Buộc Công ty CP XD-DV địa ốc T có trách nhiệm thanh toán cho ông Đinh Văn C số tiền: 363.800.000 đồng, trong đó:

+ Tiền đặt cọc: 270.000.000 đồng;

+ Tiền lãi đối với số tiền 300.000.000 Đồng tính từ tháng 9/2020 đến tháng 11/2022 là:  $300.000.000 \text{ Đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 26 \text{ tháng} = 65.000.000 \text{ đồng}$ ;

+ Tiền lãi đối với số tiền 270.000.000 đồng tính từ ngày 26/11/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 20/12/2023 là:  $270.000.000 \text{ Đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 12 \text{ tháng} = 28.800.000 \text{ đồng}$ .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 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.

4 Về án phí:

Ông Đinh Văn C không phải chịu. Hoàn trả cho ông C số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2021/0011586 ngày 17/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Công ty CP XD-DV địa ốc T phải chịu 4.990.000 đồng (bốn triệu chín trăm chín mươi mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

#### 5. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

(đã ký)

**Lại Thị Ngọc Bích**