TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:56/2023/DS-ST Ngày 25-5-2023 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 BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Hồng Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Khưu Liên Dung

2. Ông Huỳnh Chí Linh

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Mỹ Linh– Kiểm sát viên.

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu, Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 259/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2023/QĐXX-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trương Thanh T**, sinh năm 1955;

Nơi cư trú: số 3/55, đường L, Khóm N, Phường N1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: **Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N;**

Địa chỉ: số 313, đường R, Phường M, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quốc K – Giám đốc công ty

(Bà T có đơn xin vắng mặt, Công ty Phát Triển N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/9/2022, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bà Trương Thanh T là nguyên đơn trình bày:

Bà Trương Thanh T và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N có ký kết Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển

quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh. Bà T đã đặt cọc với Công ty số tiền 84.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 28/10/2003. Tuy nhiên đến nay Công ty vẫn chưa giao đất cho bà. Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN, ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh, nay bà thay đổi yêu cầu, bà đồng ý nhận lại số tiền vốn là 84.000.000 đồng và yêu cầu Công ty trả số tiền lãi theo lãi suất là 20%/năm từ khi giao tiền cho công ty đến nay. Đối với phần đất thì hiện nay công ty xác định không giao đất được nên bà T cũng không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty. Không có yêu cầu gì khác.

* Tại biên bản ghi lời khai ngày 14/11/2022 và quá trình tố tụng tại Tòa, đại diện của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N trình bày: Công ty xác nhận có ký với bà T văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh và có nhận số tiền 84.000.000 đồng của bà T. Hiện nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì Công ty có ý kiến là Công ty sẽ trả lại số tiền bà T đã đặt cọc là 84.000.000 đồng và tiền lãi từ khi nhận tiền cọc cho đến ngày trả tiền cho bà T theo mức lãi suất huy động vốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tỉnh Bạc Liêu hoặc là đối với phần đất bà T đặt cọc để mua theo Văn bản thỏa thuận trên thì hiện chưa giải tỏa xong nên Công ty sẽ giao đất cho bà T và tiếp tục thực hiện theo hợp đồng khi đất được giải tỏa xong, không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị:

Hủy hợp đồng đặt cọc là Bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh. Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N trả cho bà Trương Thanh T số tiền vốn đặt cọc là 84.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh T về việc yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N trả số tiền lãi tính trên số tiền 84.000.000 đồng từ ngày giao tiền đặt cọc đến khi Tòa án giải quyết vụ án với lãi suất là 10%/năm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh T về việc yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N trả số tiền lãi tính trên số tiền 84.000.000 đồng từ ngày giao tiền đặt cọc đến khi Tòa án giải quyết vụ án với lãi suất là 20%/năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về Hợp đồng đặt cọc theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn có địa chỉ tại địa bàn thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu nên nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thành phố Bạc Liêu và được Tòa án thành phố Bạc Liêu giải quyết là theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và áp dụng pháp luật: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận chưa thực hiện Hợp đồng và các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu do đó Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập trước ngày Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực tuy nhiên hình thức và nội dung phù hợp với Bộ luật Dân sự năm 2015 và hiện đang được thực hiện nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015 áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn có yêu cầu xin xét xử vắng mặt và bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[4] Về sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN, ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh, tuy nhiên trong quá trình hòa giải, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu, nguyên đơn đồng ý nhận lại số tiền vốn là 84.000.000 đồng và yêu cầu bị đơn trả số tiền theo lãi suất là 20%/năm từ khi giao tiền cho bị đơn đến nay, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn có quyền thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có ký kết với nhau, nội dung thỏa thuận là Công ty Phát triển N đồng ý bán và bà T đồng ý mua nhà và đất căn nhà số U3-đường số 10 thuộc dự án Nhà ở kinh doanh Khu dân sự Bắc Trần Huỳnh – phường 1 – TXBl với giá là 420.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 84.000.000 đồng để đặt cọc 20% giá trị của hợp đồng theo phiếu thu ngày 28/10/2003 đây là tình tiết đã được các đương sự thống nhất nên căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung này.

[6] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN, ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh, tuy nhiên trong quá trình hòa giải, nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu, nguyên đơn đồng ý nhận lại số tiền vốn là 84.000.000 đồng và Bị đơn cũng đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 84.000.000 đồng, thấy rằng, mặc dù giữa nguyên đơn và bị đơn không đặt ra việc hủy hợp đồng đặt cọc nhưng ý kiến của nguyên đơn và bị đơn thống nhất giao trả lại cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chính là giải quyết về hậu quả của việc hủy hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu giải quyết hậu quả của hủy hợp đồng đã bao gồm yêu cầu hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử xét thấy để giải quyết toàn diện vụ án cần tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc là Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003 giữa bà T và Công ty Phát Triển N và Công ty Phát Triển N và ghi nhận sự thỏa thuận về việc Công ty Phát Triển N và Công ty Phát Triển N có trách nhiệm trả cho bà Trương Thanh T số tiền vốn đã đặt cọc là 84.000.000 đồng.

[7] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền theo lãi suất là 20%/năm từ khi giao tiền cho bị đơn đến nay còn phía bị đơn chỉ đồng ý trả lãi suất theo mức lãi suất huy động vốn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam tỉnh Bạc Liêu đã cung cấp nhiều mức lãi suất gửi tiết kiệm nhưng phía bị đơn lại không có ý kiến xác định mức lãi suất nào. Thấy rằng: Xét nội dung Văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003 giữa bà T và Công ty Phát Triển N là Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất. Trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại tuy nhiên thấy rằng từ thời điểm thực hiện đặt cọc đến nay là một khoản thời gian rất dài, bị đơn đã nhận được tiền đặt cọc là 84.000.000 đồng nên nếu chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận thì nguyên đơn là bên bị thiệt hại rất nhiều trong vụ việc, đồng thời bị đơn cũng đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn chính là đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn nên để bảo đảm lẽ công bằng, Hội đồng xét xử cũng ghi nhận việc bị đơn có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Do nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được về mức lãi suất áp dụng để tính thiệt hại nên Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 Hội đồng xét xử áp dụng mức lãi suất là 10%/năm. Như vậy, tính từ ngày 28/10/2003 đến ngày xét xử sơ thẩm tổng số tiền lãi là 19 năm 06 tháng 27 ngày x 84.000.000 đồng x 10%/năm = 164.430.000 đồng. Như vậy, Hội đồng xét xử chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu trả số tiền lãi với số tiền là 164.430.000 đồng, không chấp nhận phần yêu cầu đối với số tiền lãi là 164.430.000 đồng.

[8] Như đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch do hợp đồng đặt cọc bị hủy là 300.000 đồng. Bị đơn có trách nhiệm bồi thường cho nguyên đơn số tiền 164.430.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là

8.221.500 đồng. Do nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên không phải nộp án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 328, Điều 357, Điều 401; Điều 423; Điều 427 và Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh T đối với Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N.

2/ Hủy hợp đồng đặt cọc là văn bản thỏa thuận số 02/TTMBN ngày 28/10/2003 về việc mua nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất ở Dự án nhà ở kinh doanh Khu dân cư Bắc Trần Huỳnh được ký kết giữa bà Trương Thanh T và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N.

3/ Buộc Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N có trách nhiệm trả cho bà Trương Thanh T số tiền vốn đặt cọc là 84.000.000 (*Tám mươi bốn triệu*) đồng.

4/ Buộc Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N trả cho bà Trương Thanh T số tiền lãi (tiền bồi thường thiệt hại) là 164.430.000 (*Một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi ngàn)* đồng.

5/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thanh T về việc yêu cầu Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N trả số tiền lãi là 164.430.000 (*Một trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi ngàn*) đồng.

6/ Về án phí: Bà Trương Thanh T được miễn toàn bộ án phí phải nộp.

Công ty cổ phần xây dựng và phát triển N phải chịu án phí là 8.521.500 đồng (*Tám triệu năm trăm hai mươi mốt ngàn năm trăm*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 và Điều 9 của Luật

Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND Tp. Bạc Liêu;
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

Ngô Hồng Trinh