

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
QUẬN BÌNH THỦY  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 19/2019/DS-ST

Ngày: 26/8/2019

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY - TP.CẦN THƠ**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Hà.**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Huỳnh Văn Nhân.**

2. Ông **Lý Thanh Bình.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Ngọc Huỳnh Phương**, thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố CT.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận BT tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thùy Dương** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2019 tại Tòa án nhân dân quận Bình Thủy, thành phố CT xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2018/TLST – DS ngày 18 tháng 4 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 456/2019/QĐST – DS ngày 07 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

\***NGUYÊN ĐƠN:** Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Đường Đặng Thị Nhường, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận BT, thành phố CT.

\***BỊ ĐƠN:** Ông **Bùi Đức U**, sinh năm 1982 và bà **Nguyễn Thanh Lan Ph**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Đường Đặng Thị Nhường, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận BT, thành phố CT.

*Nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vào ngày 05/12/2016 bà và ông Bùi Đức U, bà Nguyễn Thanh Lan Ph có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Trong đó, bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 375, tờ bản đồ 67, diện tích 128m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ khu vực 3, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận BT, thành phố CT, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng trong đó bà đặt cọc số tiền 370.000.000 đồng cho ông U, bà Ph. Thời hạn đặt cọc từ ngày 05/12/2016 đến ngày 05/5/2017.

Đến ngày 10/3/2017 bà và ông U, bà Ph ký phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Trong đó hai bên thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành hoàn trả tiền đặt cọc cho bà. Ông U và bà Ph đã trả cho bà số tiền 137.000.000 đồng, số tiền còn lại là 233.000.000 đồng ông U và bà Ph không tiếp tục trả cho bà. Nay bà yêu cầu ông U bà Ph trả số tiền cọc còn lại và bồi thường tiền cọc.

*\* Về phía bị đơn ông Bùi Đức U và bà Nguyễn Thanh Lan Ph:* Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt. Theo xác nhận của công an phường Bùi Hữu Nghĩa thì ông Bùi Đức U, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thanh Lan Ph, sinh năm 1984 có đăng ký thường trú tại số ... đường Đặng Thị Nhường, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận BT, thành phố CT, hiện còn sinh sống tại địa phương. Do đó, Tòa án đã niêm yết và tổng đạt cho ông U, bà Ph theo quy định pháp luật.

*Tại phiên tòa hôm nay,*

Nguyên đơn bà H yêu cầu bị đơn ông U, bà Ph trả số tiền đặt cọc còn lại là 233.000.000 đồng và trả lãi suất theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông U, bà Ph vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa. Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng.

Về nội dung: Giữa bà H, ông U và bà Ph có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, trong quá trình thực hiện hợp đồng thì các bên không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã làm phụ lục hợp đồng ngày 10/3/2017. Trong đó, các bên thỏa thuận ông U, bà Ph trả cho bà H số tiền 137.000.000 đồng, số tiền còn lại 233.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ trả trong thời hạn 06 (đến ngày 10/9/2017) sẽ hoàn trả kèm lãi suất. Tại phiên tòa hôm nay, bà H yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc còn lại là 233.000.000 đồng và trả lãi suất theo quy định pháp luật là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **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 quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo hợp đồng đặt cọc nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng dân sự giữa cá nhân với cá nhân được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn nhiều lần nhưng bị đơn vắng mặt, nên Tòa án tiến hành thủ tục niêm yết xét xử vắng mặt đối với bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] *Xét yêu cầu của nguyên đơn:* Hội đồng xét xử căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng đặt cọc mua bán đất trong đó có nội dung: Ngày 05/12/2016 bà Nguyễn Thị Thanh H (bên A) và ông Bùi Đức U và bà Nguyễn Thanh Lan Ph (bên B) có làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Bà H

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 375, tờ bản đồ 67, diện tích 128m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ khu vực 3, phường Bùi Hữu Nghĩa, quận BT, thành phố CT, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; trong đó bà H đặt cọc số tiền 370.000.000 đồng cho ông U, bà Ph thời hạn đặt cọc từ ngày 05/12/2016 đến ngày 05/5/2017. Theo thỏa thuận hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 06/5/2017. Quyền và nghĩa vụ của các bên được thỏa thuận tại Điều 5 và Điều 6 của hợp đồng như sau:

Trường hợp bên A từ chối hợp đồng chuyển nhượng thì bên A mất cọc; trường hợp bên B không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bên B phải trả lại tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc cho bên A.

Nhưng đến ngày 10/3/2017 bà H (bên A) và ông U, bà Ph (bên B) ký phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất. Trong đó bên B thỏa thuận không tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành hoàn trả tiền đặt cọc cho bên A. Theo đó, bên B đã trả cho bên A số tiền 137.000.000 đồng, số tiền còn lại là 233.000.000 đồng bên B cam kết trong thời gian 06 tháng (đến ngày 10/9/2017) sẽ hoàn trả hết tiền cọc còn lại cho bên A và kèm theo lãi suất.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền đặt cọc còn lại và tính lãi suất theo quy định. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt cọc nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở. Căn cứ vào phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2017 thì bị đơn còn nợ lại nguyên đơn số tiền 233.000.000 đồng và kèm theo lãi suất. Mức lãi suất do bị đơn vi phạm từ ngày 11/9/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/8/2019 được tính theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự là 20%/năm = 1,66%/tháng.

$233.000.000đ \times 1,66\% \times 01 \text{ năm } 11 \text{ tháng } 15 \text{ ngày} = 90.893.300 \text{ đồng.}$

Vốn và lãi là  $233.000.000đ + 90.893.300đ = 323.893.300 \text{ đồng.}$

Do đó, cần buộc bị đơn trả số tiền vốn và lãi cho nguyên đơn là có cơ sở.

Trong quá trình thi hành án nếu bị đơn chậm thanh toán còn phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trên số tiền chậm thanh toán cho đến khi dứt nợ.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/6/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/6/2018 bị hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 328, Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 05/12/2016 và phụ lục đính kèm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 10/3/2017 đã ký giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Bùi Đức U, bà Nguyễn Thanh Lan Ph.

Buộc ông Bùi Đức U và bà Nguyễn Thanh Lan Ph có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 323.893.300 đồng (*Ba trăm hai mươi ba triệu tám trăm chín mươi ba ngàn ba trăm đồng*).

(Gồm tiền vốn 233.000.000đ và tiền lãi 90.893.300 đồng).

Ph thức thanh toán nợ giữa các bên do cơ quan thi hành án giải quyết theo thẩm quyền.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền trên thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo 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.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/6/2018 và Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 05/2018/QĐ-BPKCTT ngày 21/6/2018 bị hủy bỏ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án. Bà Nguyễn Thị Thu H được nhận lại số tiền 24.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh BT CT.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải nộp 16.194.000 đồng (*Mười sáu triệu một trăm chín mươi bốn ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được nhận lại số tiền 5.825.000 đồng (*Năm triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 009085 ngày 17/4/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BT, thành phố CT.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn được quyền kháng cáo; kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương bị đơn được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố CT xét xử phúc thẩm.

*Trường hợp bản án, qUết định được thi hành theo qU 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 qUền thỏa thuận thi hành án, qUền yêu cầu thi hành án, tự ngUện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qU định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qU định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**\*Nơi nhận:**

- TAND TP. CT;
- VKSND Q. BT;
- THA Q. BT;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Hà**