TÒA ÁN NHÂN DÂN **THNH PHỐ BÀ RỊA** **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2024/DSST
Ngày: 26-4-2024
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 BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA VŨNG TÀU

- THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Bình
2. Bà Nguyễn Thị Tuyết Hồng

- Thư ký phiên toà: Bà Phùng Nữ Lệ Chi - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2023/TLST-DS ngày 26-10-2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2024/QĐXXST-DS ngày 18-3-2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2024/QĐST-DS ngày 09-4-2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Quang H , sinh năm 1999 (có mặt);
Địa chỉ: Đường số 9, ấp Bắc 3, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T , sinh năm 1974 (vắng mặt);
Địa chỉ: Tổ 11, ấp Phước Tân, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Tại đơn khởi kiện ngày 19-10-2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Ngô Quang H trình bày:

Ngày 02-8-2023, ông Ngô Quang H ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 92,5m^2 đất tại thửa 1193 tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa với bà Nguyễn Thị T, theo thỏa thuận ông H đã đặt cọc cho bà T số tiền là 50.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày nhận cọc. Đến ngày 15/9/2023 ông H liên hệ với bà T để hẹn ngày đi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T không nghe điện thoại. Sau đó bà T có nhắn tin là đi nước ngoài hẹn 3 tháng sau sẽ tiến hành thủ tục ký hợp đồng công chứng.

Tuy nhiên, theo ông H tìm hiểu thì được biết bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Như vậy, bà T đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2023.

Vì vậy, ông H có đơn khởi kiện yêu cầu bà T hoàn trả số tiền đặt cọc thửa đất trên là 50.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà T bồi thường 5 lần số tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng, tổng cộng bà T phải thanh toán cho ông H số tiền 300.000.000 đồng.

Qua trình hòa giải ông H đồng ý chỉ yêu cầu bà T hoàn trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu bà T bồi thường 100.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như nêu trên là buộc bà T phải có trách nhiệm hoàn trả tổng số tiền là 150.000.000 đồng.

[2]. Tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ngày 06-3-2024, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 02-8-2023, bà Nguyễn Thị T và ông Ngô Quang H ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 92,5m^2 đất tại thửa 1193 tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, theo đó bà T đã nhận số tiền đặt cọc của ông H là 50.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày nhận cọc. Tuy nhiên do bà T thiếu nợ ngân hàng không có tiền trả nên bà có đề nghị ông H trả tiền sớm để ký hợp đồng công chứng nhưng ông H không đồng ý. Lúc đó, ông H còn nói là ông H không mua nữa, bán cho ai thì bán. Vì thế bà T đã tìm người khác giúp bà trả nợ ngân hàng đồng thời bà ký hợp đồng công chứng thửa đất trên cho họ. Thời điểm đó do việc chuyển nhượng với ông H không thành nên bà T đề nghị trả lại cho ông H 180.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý.

Bà T xác nhận trong thời hạn 45 ngày bà không đi ký hợp đồng công chứng với ông H vì lý do bận công việc. Bà xác nhận là có vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2023 về thời hạn ký hợp đồng công chứng. Do vậy, bà T đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận cọc của ông H là 50.000.000 đồng, đối với khoản tiền bồi thường bà xin hoàn trả 50.000.000 đồng và xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng vì hiện hoàn cảnh khó khăn không có điều kiện để hoàn trả.

[3]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa:

Về tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định tại BLTTDS về thẩm quyền thụ lý, trình tự thụ lý, việc giao nhận thông thụ lý cho Viện kiểm sát và các đương sự. Về thời hạn giải quyết vụ án là đúng với quy định tại Điều 203 BLTTDS.

Về tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên toà đã chấp hành đúng quy định của BLTTDS.

Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp hành tốt nội quy phiên toà. Riêng bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường là 100.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch về khoản tiền phải thanh toán cho 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hoàn trả số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại, bị đơn hiện đang cư trú tại thành phố Bà Rịa. Như vậy, tranh chấp nói trên được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà T theo luật định.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang H:

Sau khi thỏa thuận, ngày 02-8-2023 ông Ngô Quang H và bà Nguyễn Thị T thống nhất lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà Nguyễn Thị T đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích 92,5m^2 đất tại thửa 1193 tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa với giá là 1.500.000.000 đồng. Cùng ngày ông H đã đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho bà T. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày ông H tiếp tục thanh toán số tiền còn lại và tiến hành ký hợp đồng công chứng theo quy định. Tuy nhiên, trong thời hạn 45 ngày bà T tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Theo bị đơn bà T cho rằng nguyên nhân bà không chờ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông H là do bà thiếu nợ ngân hàng tới thời gian phải thanh toán nên bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác để thanh toán nợ ngân hàng, đồng thời bà T còn cho rằng ông H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Tuy nhiên bà T không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình.

Qua xem xét lời khai của các đương sự và các chứng cứ có trong hồ sơ thì thấy: Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 92,5m^2 đất tại thửa 1193 tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa giữa bà T và ông H là có thật và được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 02-8-2023, bà T đã nhận số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Căn cứ theo thỏa thuận tại hợp đồng đăt cọc ngày 02-8-2023 thì thấy rằng bà T đã vi phạm nghĩa vụ, trong thời hạn thỏa thuận đặt cọc bà tự ý chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Do vậy, việc không thể tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà T. Nguyên nhân chính dẫn đến giao dịch không

thành là do bà T vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2023.

Từ đó thấy rằng có cơ sở khẳng định ông H đã thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng mua đặt cọc ngày 02/8/2023. Việc bà T không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho ông H là từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự thì nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và bồi thường một khoản tiền theo thỏa thuận. Do vậy, bà T phải hoàn trả cho ông H số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Về số tiền bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 5 lần số tiền đặt cọc, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông H chỉ yêu cầu bà T bồi thường 2 lần số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Như đã phân tích ở trên nguyên nhân chính dẫn đến giao dịch không thành là do bà T vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/8/2023. Do vậy, xét thấy yêu cầu của ông H là chính đáng và phù hợp với quy định khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự nên cần công nhận.

Từ những phân tích và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc bà T hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà T phải thanh toán cho ông H là 150.000.000 đồng.

[4]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 328 Bộ luật Dân sự;
- Khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Quang H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho ông Ngô Quang H số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải nộp 7.500.000 đồng án phí DSST.

Ông Ngô Quang H được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010237, số 0010238 ngày 23-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

"Trường hợp bản án, quyết định 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 Hnh 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, 7b và 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".

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26-4-2024), đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Anh