

**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: 168/2023/DS-ST.

Ngày: 19/12/2023.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thành Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Hổ;
2. Ông Trần Văn Hưng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Hạ – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

Vào ngày 19 tháng 12 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 237/2023/TLST-DS về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” ngày 04 tháng 10 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 182/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 193/2023/QĐST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Tố N, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Số D, đường N2, khu phố 3, phường 8, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn:

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A.

Địa chỉ trụ sở: Số C, khu phố 3, phường 7, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A: Ông V– Chức vụ: Giám đốc (Theo công văn số 135/ĐKKD về “*Phúc đáp công văn số 377/CA-TA ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre*” ngày 12/09/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bến Tre).

Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt, bị đơn vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/9/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 19/10/2023, bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tố N trình bày:

Vào ngày 17/7/2023, bà N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 61. Đất tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre với giá 1.700.000đồng/m², diện tích 303,8m² với giá 510.000.000đồng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, phương thức thanh toán được chia làm 03 đợt:

- Đợt 1, giao 20.000.000đồng vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc.
- Đợt 2, giao 235.000.000đồng trong vòng 30-45 ngày sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc.
- Đợt 3, giao số tiền còn lại là 255.000.000đồng sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Tính đến ngày 25/8/2023, bà N đã giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A số tiền 255.000.000đồng.

Tuy nhiên, sau khi bà N giao tiền lần 02 thì Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A không thông báo cho bà biết thời điểm tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào ngày 10/4/2023, giữa bà N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có lập biên bản làm việc với nội dung vào ngày 15/4/2023, công ty sẽ thanh toán cho bà số tiền 100.000.000đồng. Đến ngày 15/5/2023, công ty sẽ thanh toán cho bà 100.000.000đồng. Trước ngày 15/6/2023, công ty sẽ thanh toán cho bà 135.000.000đồng còn lại. Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận nhưng công ty không thanh toán tiền cho bà N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/07/2020 được ký kết giữa bà và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 335.000.000đồng trong đó tiền gốc là 255.000.000đồng và tiền lợi nhuận là 80.000.000đồng. Bà N không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tổng đạt theo đúng quy định pháp luật Thông báo về việc thụ lý vụ án, bản photo các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn giao nộp cho Toà án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, các Giấy triệu tập tham gia phiên họp và phiên tòa; Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay,

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày..

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Tố N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A và đồng thời buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 335.000.000đồng trong đó tiền gốc là 255.000.000đồng và tiền lợi nhuận là 80.000.000đồng. Các quan hệ tranh chấp này được quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Xét thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự của bà Nguyễn Thị Tố N, Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đương sự ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 17/07/2020, ngày 10/4/2023 các bên lập biên bản làm việc có chữ ký và đóng dấu của các đương sự với thỏa thuận ngày 15/4/2023, công ty sẽ thanh toán cho bà N số tiền 100.000.000đồng. Đến ngày 15/5/2023, công ty sẽ thanh toán cho bà 100.000.000đồng. Trước ngày 15/6/2023, công ty sẽ thanh toán cho bà 135.000.000đồng còn lại. Ngày 16/8/2023, bà Nguyễn Thị Tố N nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 xác định việc khởi kiện của bà N là còn trong thời hiệu khởi kiện mà pháp luật quy định.

Căn cứ vào Công văn số 135/ĐKKD về “Phúc đáp công văn số 377/CA-TA ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre” ngày 12/09/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bến Tre và quá trình tổng đạt văn bản tố tụng có cơ sở xác định Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có địa chỉ trụ sở tại số 349C, khu phố 3, phường 7, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre căn cứ theo quy định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để thụ lý giải quyết vụ án là phù hợp với quy định pháp luật.

Đối với sự có mặt, vắng mặt của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A đã được tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật nhưng vắng mặt không lý do. Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre căn cứ vào các Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định pháp luật.

Đối với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi kết thúc phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 08/11/2023, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã tổng đạt Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công

khai chứng cứ số 01/TB-TA ngày 08/11/2023 cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A là đảm bảo quyền được tiếp cận tài liệu, chứng cứ của bị đơn. Tuy nhiên, đến thời điểm Tòa án đưa vụ án ra xét xử, bị đơn vẫn không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã công khai. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vụ án theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Về phạm vi giải quyết vụ án, căn cứ theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hồ sơ vụ án không có yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chỉ xét xử các nội dung có liên quan đến Đơn khởi kiện ngày 15/8/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 11/9/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 19/10/2023 của bà Nguyễn Thị Tố N.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố N là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A vào ngày 17/07/2020, các biên nhận ngày 17/7/2020, ngày 25/8/2020 thể hiện bà N có giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A tổng số tiền 255.000.000đồng và biên bản làm việc ngày 10/4/2023 giữa bà N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A.

Xét hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2020, Hội đồng xét xử nhận thấy căn cứ theo các quy định của pháp luật thì hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng chứng, chứng thực. Hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2020 đã thể hiện đầy đủ các nội dung được quy định tại Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015. Từ đó, có cơ sở xác định giữa bà N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 61. Đất tọa lạc tại thị trấn Giồng Trôm, huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tại các biên nhận ngày 17/7/2020, ngày 25/8/2020 thể hiện bà N đã giao cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A tổng số tiền 255.000.000đồng. Các biên nhận này đều có chữ ký và đóng dấu của người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A là ông Nguyễn Hoàng Vũ. Điều này thể hiện bà Nguyễn Thị Tố N đã thực hiện đúng các thỏa thuận về giao tiền được quy định tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2020.

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc nêu trên có nội dung “*Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thời gian là trong vòng từ 09 đến 12 tháng,...*”. Đến ngày 10/4/2023, bà N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A lập biên bản làm việc với nội dung Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A sẽ trả lại cho bà N tổng số

tiền 335.000.000đồng trước ngày 15/6/2023. Trong đó, tiền đặt cọc là 255.000.000đồng và 80.000.000đồng lợi nhuận. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay không có tài liệu, chứng cứ thể hiện Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tố N số tiền mà các bên đã thỏa thuận. Từ đó, có cơ sở để Hội đồng xét xử buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tố N số tiền 335.000.000đồng trong đó, tiền đặt cọc là 255.000.000đồng và 80.000.000đồng lợi nhuận là có cơ sở. Việc bà Nguyễn Thị Tố N không yêu cầu tính lãi đối với số tiền nêu trên là ý chí tự nguyện của bà N, không bị ai cưỡng ép, ép buộc nên được Tòa án ghi nhận.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2020 của bà Nguyễn Thị Tố N, Hội đồng xét xử xét thấy tại hợp đồng đặt cọc ngày 17/7/2020 và biên bản làm việc ngày 10/4/2023 các bên không có thỏa thuận về điều kiện để hủy hợp đồng và nội dung hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, việc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A vi phạm về thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của công ty làm cho mục đích cơ bản của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2020 không đạt được. Việc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A đồng ý hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Tố N và việc bà N cũng thống nhất với các nội dung có trong biên bản làm việc ngày 10/4/2023 được xem là việc giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2020 của bà N là có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà N được chấp nhận toàn bộ nên bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A phải nộp số tiền 300.000đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A phải nộp số tiền 335.000.000đồng x 5% = 16.750.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 280, 328, 357 398, 426, 429, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố N.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/7/2020 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Tố N và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A.

3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tố N số tiền số tiền 335.000.000đồng trong đó tiền đặt cọc là 255.000.000đồng và 80.000.000đồng lợi nhuận theo Biên bản làm việc ngày 10/4/2023. Ghi nhận bà N không yêu cầu tính lãi đối với số tiền này.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Tố N không phải nộp. Hoàn tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 8.375.000 (Tám triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn)đồng được thu theo biên lai số 0007272 ngày 02/10/2023 và tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn)đồng được thu theo biên lai số 0002102 ngày 19/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn)đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên thương mại – dịch vụ A phải nộp số tiền 16.750.000 (Mười sáu triệu bảy trăm năm mươi nghìn)đồng.

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 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, 7b 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt theo đúng quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Chi cục THADS TP Bến Tre.
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

Trần Thành Ngọc

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thị Kim Lan Nguyễn Thị Bé Em

Trần Thành Ngọc

Nơi nhận:

- VKSND TP Bến Tre.
- TAND tỉnh Bến Tre.
- Chi cục THADS TP Bến Tre.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phạm Thị Xuân Thi