

**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: **45** /2024/DS-ST.
Ngày: 15/4/2024.
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 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 Trịnh Ngọc Hồng;
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.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Lan.

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2024, 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 267/2023/TLST-DS về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” ngày 10 tháng 10 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Phạm Văn K, sinh năm 1957.

Nơi thường trú: Số A, khu phố B, phường 7, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Số C, ấp D, xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn:

Công ty P.

Địa chỉ trụ sở: Số 868B, ấp 2, xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thành T – Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số E, khu phố F, phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, 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 03/10/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/11/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/12/2023, Đơn khởi

kiện bổ sung ngày 23/01/2024, bản tự khai, các biên bản hoà giải, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn K trình bày:

Vào ngày 07/7/2022, ông và Công ty P có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 04, vị trí nền số 06. Diện tích 145,5m². Đất tọa lạc tại xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông đã đặt cọc cho Công ty P số tiền 340.000.000đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Hiện tại căn nhà và phần đất mà ông đã ký hợp đồng đặt cọc với Công ty P đã hoàn thiện nhưng công ty không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 được ký giữa ông và Công ty P, buộc Công ty P trả cho ông số tiền đặt cọc đã nhận của ông với số tiền 340.000.000đồng và trả tiền lãi phát sinh từ ngày 07/7/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm tạm tính với số tiền là 54.000.000đồng.

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 P. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, Công ty P vắng mặt không lý do nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Bị đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông Phạm Văn K khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và Công ty P. 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 ông Phạm Văn K, Hội đồng xét xử xét thấy, các bên đương sự ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 07/07/2022. Hợp đồng này không thể hiện thời hạn thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, tại Điều 5 của hợp đồng xác định hợp đồng có hiệu lực từ ngày ký. Ngày 03/10/2023, bà ông Phạm Văn K cho rằng quyền, lợi ích hợp pháp

của mình bị xâm phạm nên 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 ông K là còn trong thời hiệu khởi kiện mà pháp luật quy định.

Công văn số 37/ĐKKD ngày 05/3/2024 về việc “Phúc đáp công văn số 52/CVTA-TDS ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre” của Phòng Đăng ký kinh doanh – 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 P có địa chỉ trụ sở tại số 868B, ấp 2, xã Phú Nhuận, 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 P 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 15/02/2024, 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 15/02/2024 cho Công ty P 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 03/10/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 06/11/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/12/2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/01/2024 của ông Phạm Văn K.

[2] Về nội dung:

Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ khởi kiện của ông Phạm Văn K là hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/7/2022 giữa ông Phạm Văn K và Công ty P.

Xét hình thức hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2023, 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. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ kèm theo công văn số 37/ĐKKD ngày 05/3/2024 về việc phúc đáp công văn số 52/CVTA-TDS ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bến Tre phát hành thì Công ty P có đăng ký

hình thức kinh doanh là môi giới bất động sản. Do đó, về hình thức và chủ thể giao kết hợp đồng là phù hợp với quy định pháp luật.

Về nội dung, quá trình thực hiện hợp đồng và yêu cầu huỷ hợp đồng của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 là nhằm mục đích Công ty P chuyển nhượng cho ông Phạm Văn K một phần thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 4, đất toạ lạc tại xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Quá trình thực hiện hợp đồng, tại phiếu thu ngày 07/7/2022 thể hiện ông Phạm Văn K đã giao cho Công ty P số tiền đặt cọc là 340.000.000đồng. Phiếu thu này phù hợp với Điều IV về giá trị hợp đồng và phương thức thanh toán mà ông K và Công ty P đã thoả thuận với nội dung “ Đợt 1: Bên B thanh toán cho Bên A số tiền cọc là 340.000.000đồng... ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc này”. Điều này chứng minh, ông Phạm Văn K đã thực hiện nghĩa vụ của mình theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký.

Quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2023 của Toà án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xác định trên thửa đất số 1537, tờ bản đồ số 4, đất toạ lạc tại xã Phú Nhuận, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre có căn nhà đang xây dang dở. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành triệu tập Công ty P nhiều lần để lấy ý kiến về việc tiếp tục hoặc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn K nhưng Công ty P vắng mặt nhiều lần mà không có lý do.

Mặt khác, tại mục 2, Điều 1. Nội dung đặt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 thì không thể hiện thời hạn giao nhà. Tuy nhiên, tại Điều II của hợp đồng có nội dung “Bàn giao nhà và đất đúng thời hạn như thoả thuận”. Hội đồng xét xử xét thấy các bên không thoả thuận thời hạn giao nhà nên không thể bàn giao nhà và đất đúng thời hạn thoả thuận. Từ đó có căn cứ xác định, hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2023 giữa ông Phạm Văn K và Công ty P có điều khoản không thể thực hiện được.

Hội đồng xét xử thấy rằng, mục đích của việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2023 là nhằm mục đích để ông Phạm Văn K và Công ty P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nhưng mặc dù trên đất đã xây dựng nhà nhưng hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty P sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với ông K. Do đó, Hội đồng xét xử xác định Công ty P đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình làm cho mục đích của hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 không đạt được. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 được ký với Công ty P.

Từ các lập luận nêu trên, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn K về việc huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 được ký giữa ông K và Công ty P. Đồng thời, buộc Công ty P Công ty P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Văn K số tiền đã nhận là 340.000.000đồng.

Đối với yêu cầu tính lãi của Phạm Văn K đối với số tiền 340.000.000đồng từ ngày 07/7/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm. Tại phiên toà ông K khẳng định là giữa ông và Công ty P chỉ thoả việc chịu lãi được quy định tại Điều II của hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022. Hội đồng xét xử xét thấy tại Điều II của hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 có nội dung “Trường hợp Bên A giao ... thì Bên A sẽ chịu lãi suất hàng tháng theo lãi suất liên ngân hàng trên tổng số tiền mà Bên B đã giao cho Bên A...”. Nội dung này đã chứng minh cho việc thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 thì giữa Công ty P và ông Phạm Văn K đã có thoả thuận về việc chịu lãi khi Công ty P vi phạm nghĩa vụ. Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định nếu bên nhận cọc không thực hiện việc giao kết hợp đồng thì ngoài việc trả tiền cọc còn phải trả một số tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc. Việc ông K yêu cầu trả lãi với số tiền thấp hơn giá trị tài sản đặt cọc là phù hợp với quy định pháp luật. Do đó, ông K có yêu cầu trả lãi là phù hợp với quy định pháp luật. Đồng thời, mức lãi suất mà ông K yêu cầu phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Về thời gian tính lãi, Hội đồng xét xử xét thấy, căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 không thoả thuận về thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nên thời điểm ông K giao tiền cọc cho Công ty P thì tại thời điểm này Công ty P có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông K nhưng công ty không thực hiện. Từ đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để xác định thời điểm Công ty P vi phạm nghĩa vụ là vào ngày 07/7/2022. Do đó, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông K và cần buộc Công ty P trả cho ông K số tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 07/7/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Cụ thể như sau:

$340.000.000\text{đồng} \times 10\%/năm \times 21 \text{ tháng } 8 \text{ ngày} = 60.014.333\text{đồng}.$

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 ông Phạm Văn K về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Công ty P.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông K được chấp nhận toàn bộ và ông K là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, Công ty P phải nộp số tiền 300.000đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Công ty P phải nộp số tiền 20.000.000đồng + [4% X (400.014.333đồng – 400.000.000đồng)]= 20.000.573đồng.

Đề nghị của đại diện Viên kiểm sát là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ.

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, 410, 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 ông Phạm Văn K.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 07/7/2022 được ký kết giữa ông Phạm Văn K và Công ty P.

3. Buộc Công ty P có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn K tổng số tiền 400.014.333 (Bốn trăm lẻ mười bốn nghìn ba trăm ba mươi ba)đồng. Trong đó, số tiền 340.000.000đồng là tiền cọc và 60.014.333đồng tiền lãi phát sinh từ ngày 07/7/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

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, ông Phạm Văn K không phải nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch, Công ty P phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn)đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Công ty P phải nộp số tiền 20.000.573 (Hai mươi triệu lẻ năm trăm bảy mươi ba)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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Thành Ngọc

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA

Trần Văn Hưng Trịnh Ngọc Hồng

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

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