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

Bản án số: 186/2024/DS - ST
Ngày: 20/12/2024
*V/v tranh chấp: HĐ đặt cọc*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THỦY, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà **Đặng Thị Huệ**

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Nguyễn Việt Thành

- Ông Nguyễn Hoài Tâm

Thư ký phiên toà: Ông **Trương Vũ Linh** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Thủy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy tham gia phiên tòa: Bà **Lê Thị Nga** – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Bình Thủy tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 360/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 661/2024/QĐXXST-DS ngày 06/12/2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị Thúy N, sinh năm 1988 (có mặt)
ĐKTT: Ấp G, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
Nơi ở hiện tại: A L, phường B, quận B, Thành phố Cần Thơ.
*Bị đơn*: Bà Đinh Thị Thúy L, sinh năm 1977 (có mặt)
Địa chỉ: số D khu vực Bình Yên B, phường L quận B, Thành phố Cần Thơ.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn – bà N trình bày:*

Ngày 21/12/2023 bà có đặt cọc cho bà L số tiền 20 triệu đồng để đảm bảo nhận chuyển nhượng nhà đất của bà L tại thửa số 648, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ với giá 850 triệu đồng. Trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận các bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/01/2024. Tuy nhiên giữa hai bên có thỏa thuận là nếu bà không làm thủ tục vay ngân hàng được thì bà L sẽ phải hoàn trả lại số tiền đã nhận

cọc cho bà. Sau khi đặt cọc, bà có đi hỏi thủ tục Ngân hàng để vay mua tài sản trên, nhưng do đất của bà L nằm trong quy hoạch, giấy tờ thì do người khác đứng tên nên không vay được, vì vậy mà bà  không có tiền nhận chuyển nhượng tài sản trên. Bà có đến gặp bà L đề nghị bà L trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận, nhưng bà L không đồng ý. Sau đó, bà L có ký bản cam kết sẽ trả lại cho bà số tiền đã nhận là 20 triệu đồng nhưng vẫn không thực hiện. Do vậy, nay bà khởi kiện yêu cầu bà L phải trả cho bà số tiền nêu trên.

*Phía bị đơn – bà* L *trình bày*:

Xác định có ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền cọc của bà N là 20 triệu đồng vào ngày 21/12/2023 như bà N trình bày. Tuy nhiên do sau khi đặt cọc thì bà N đổi ý không mua nữa nên phải chịu mất tiền cọc. Đối với Bản cam kết mà bà N đưa ra thì bà có ký nhưng do bà N dẫn theo nhiều người buộc bà phải ký vào chứ không phải là sự tự nguyện của bà, do vậy, bà không đồng ý trả lại số tiền này cho bà N.

*Tại phiên tòa*;

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đã nêu trên.

Phía bị đơn xác định hợp đồng đặt cọc là do người thân của bà soạn, bà hiểu rõ nội dung hợp đồng nhưng chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 50% số tiền cọc đã nhận là 10 triệu đồng, vì cho rằng nguyên đơn mới là người vi phạm hợp đồng, nên phải chịu mất cọc. Do hoàn cảnh khó khăn nên bà xin trả dần số tiền này.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thủy phát biểu ý kiến*:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân quận Bình Thủy thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án và các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ngoài thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc về việc bên bán phải hoàn lại tiền cho bên mua thì phía bị đơn còn ký bản cam kết đồng ý hoàn lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 20 triệu đồng. Do vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả được thẩm tra công khai tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Đây là tranh chấp dân sự về "Hợp đồng đặt cọc" giữa cá nhân với cá nhân. Tranh chấp này do Bộ luật dân sự điều chỉnh. Phía bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Thủy theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Các bên trình bày thống nhất về việc có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/12/2023, theo đó nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền cọc là 20 triệu đồng, để đảm bảo chuyển nhượng phần đất của bị đơn tại thửa số 648, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 850 triệu đồng, do vậy đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng của các bên sau đó không thành, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn lại tiền cọc đã nhận. Chứng cứ là hợp đồng đặt cọc có ghi, nếu người mua không *"tất toán tổng số tiền mua trước ngày 30/01/2024"*, thì người bán sẽ hoàn lại tiền đã nhận cọc. Ngoài ra, các bên còn ký thêm bản cam kết ghi nhận: người bán (bị đơn) đồng ý trả lại cho người mua tiền cọc đã nhận (không giới hạn lý do). Như vậy, cả hợp đồng đặt cọc và bản cam kết đều thỏa thuận rằng, trong mọi trường hợp nếu việc chuyển nhượng của các bên không thành, thì bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền cọc đã nhận. Với các tài liệu, chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn lại số tiền cọc 20.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ để chấp nhận.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn về việc chỉ đồng ý trả lại 50% tiền cọc và cho rằng bà bị ép buộc khi ký bản cam kết với nguyên đơn, chỉ là lời nại ra, không có căn cứ chứng minh. Bởi thỏa thuận này còn được ghi nhận luôn trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2023. Tại phiên tòa, bị đơn xác định là hiểu rõ nội dung hợp đồng đặt cọc khi ký và hợp đồng này cũng là do người thân của bị đơn soạn. Do vậy, nay những ý kiến phản bác của bị đơn như trên là không có cơ sở để đặt ra xem xét.

[4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án là phù hợp quan điểm nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào**:**

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự.

Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban T ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc bà Đinh Thị Thúy L phải có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Thúy N số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) và hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 21/12/2023 giữa các bên về việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản là nhà, đất tại thửa số 648, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu vực Bình yên B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ.

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi suất phát sinh đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí:

- Bị đơn phải chịu: 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Nguyên đơn được nhận lại 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số 0001106 ngày 15/10/2024, tại Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Thủy, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***
- Đương sự;
- VKSND quận Bình Thủy;
- VKSND TPCT;
- TAND TPCT;
- THA Q Bình Thủy
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Thị Huệ**