

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ X  
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 128/2021/DS-ST  
Ngày: 08 - 9 - 2021  
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 X, TỈNH AN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thùy Giang.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Đặng Thị Mỹ Hương,
2. Ông Trần Thanh Việt.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Ký - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Không tham gia.

Ngày 08 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 295/2021/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm: 1948;

Cư trú: Số 23/9 đường Đ, phường B, thành phố X, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm: 1960;

Bà Trương Thị Ph, sinh năm: 1968;

Cùng cư trú: Lô số 17 đường D, khóm A6, phường M, thành phố X, tỉnh An Giang

*Tại phiên tòa, bà Nguyễn Ngọc S có mặt, ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph vắng mặt*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình làm việc, hòa giải, giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc S trình bày:*

Vào ngày 29 tháng 6 năm 2018, bà Nguyễn Ngọc S muốn mua nhà đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph, nên bà S mới đặt cọc cho vợ chồng ông Th, bà Ph số tiền 85.000.000 đồng và lập Tờ cam kết ngày 29 tháng 6 năm 2018. Nội dung đặt cọc theo Tờ cam kết thể hiện: Ông Th và bà Ph đồng thống nhất bán cho bà S căn nhà của ông Th, bà Ph tọa lạc trên thửa đất số 17, tờ bản đồ số 021, phường Mỹ Xuyên, thành phố X, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00242QSDĐ/Ad do Ủy ban nhân dân thành phố X cấp ngày 18 tháng 12 năm 2000 cho ông Nguyễn Văn Th với giá 6.800.000.000 đồng. Ngày 29 tháng 6 năm 2018, bà S đặt cọc cho ông Th, bà Ph 85.000.000 đồng, số tiền còn lại ngày 29 tháng 7 năm 2018 sau khi công chứng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nhà, bà S mới trả đủ tiền cho ông Th, bà Ph. Nếu bên bán không thuận theo Tờ cam kết phải bồi thường cho bên mua 200.000.000 đồng.

Nhưng sau đó, ông Th, bà Ph không thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất cho bà S, ông Th nói không chuyển nhượng nữa. Khi bà S khiếu nại ra ban khóm để đòi tiền đặt cọc thì bà Ph cam kết tại Văn phòng khóm sẽ trả lại tiền đặt cọc cho bà S khi nào bán nhà được. Hiện nay bà S biết được thông tin ông Th, bà Ph đã chuyển nhượng nhà, đất nhưng không trả tiền cho bà. Bà S đã nhiều lần đòi lại tiền nhưng ông Th, bà Ph lẩn tránh không trả. Nên bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th, bà Ph trả cho bà số tiền 85.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph: Chưa cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.*

Tòa án đã tiến hành tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt, nên vụ án không tiến hành hòa giải được. Do đó, Tòa án mở phiên tòa sơ thẩm xét xử công khai vụ án để Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Tại phiên tòa, bà Nguyễn Ngọc S vẫn yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph trả lại cho bà S số tiền 85.000.000 đồng đã đặt cọc. Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph cùng vắng mặt và không cung cấp ý kiến, tài liệu, chứng cứ gì về việc giải quyết vụ án.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thành phố X, tỉnh An Giang. Nên Hội đồng

xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố X.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Đối với địa chỉ nơi cư trú của bị đơn: Khi khởi kiện, bà S đã ghi đúng, đầy đủ địa chỉ của ông Th, bà Ph theo địa chỉ ghi trong Tờ cam kết ngày 29 tháng 6 năm 2018 vào thời điểm các bên xác lập hợp đồng. Quá trình tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn xác định bị đơn vắng mặt tại nơi cư trú và người nhà không đồng ý nhận thay, sau đó thì đi không để lại địa chỉ. Tại phiên tòa, bà S xác định là bà không biết hiện nay ông Th, bà Ph sinh sống, làm việc, cư trú ở đâu. Căn cứ điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 5 và khoản 1, khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05 tháng 05 năm 2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì trường hợp của ông Th, bà Ph được xác định là trường hợp bị đơn giấu địa chỉ. Nên Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục chung là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Giữa bà Nguyễn Ngọc S và ông Nguyễn Văn Th, bà Trương Thị Ph đã xác lập hợp đồng đặt cọc thể hiện bằng văn bản là Tờ cam kết ngày 29 tháng 6 năm 2018. Theo đó, bà S đặt cọc số tiền 85.000.000 đồng cho ông Th, Phượng để họ “bán căn nhà” tọa lạc trên thửa đất 17, tờ bản đồ số 021, diện tích 100m<sup>2</sup> tại phường Mỹ Xuyên, thành phố X, tỉnh An Giang. Sau khi nhận đặt cọc, ông Th và bà Ph đã không thực hiện đúng cam kết thực hiện thủ tục chuyển nhượng, mua bán tài sản, nên bà S yêu cầu ông Th, bà Ph trả lại tiền đặt cọc. Đến ngày 10 tháng 3 năm 2019, bà Ph có lập Bản cam kết hoàn trả tiền đặt cọc cho bà S khi bán được nhà. Nay bà S khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 85.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Về phía bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ, ý kiến gì.

[3.2] Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc được các bên xác lập bằng văn bản là Tờ cam kết ngày 29 tháng 6 năm 2018; ghi đầy đủ nội dung thỏa thuận đặt cọc, giao nhận tiền đặt cọc...; có chữ ký, ghi họ tên của các bên. Mặt khác, bà S cũng cung cấp được Bản cam kết ngày 10 tháng 3 năm 2019 thể hiện bà Ph đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 85.000.000 đồng. Về phía bị đơn không có ý kiến phản bác gì về việc xác lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc và những nội dung thỏa thuận. Do đó, việc các bên xác lập hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là giao dịch hợp pháp và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Nguyên nhân các bên không thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán tài sản nữa là do ông Th, bà Ph không thực hiện thủ tục chuyển nhượng, mua bán. Vì vậy, ông Th, bà Ph có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận, nhưng ông Th, bà Ph đã không thực hiện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà S.

[3.3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Th, bà Ph phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho bà S.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí sơ thẩm. Bị đơn phải chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc S đối với ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph;

Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Ngọc S số tiền cọc 85.000.000 đồng (Tám mươi năm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Trương Thị Ph phải nộp 4.250.000 đồng (bốn triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- TAND t. An Giang (1);
- VKSND tp. X (2);
- Chi cục THADS tp. X (1);
- Các đương sự (2);
- Văn phòng (4);
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thùy Giang**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN –  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Thị Mỹ Hương**

**Trần Thanh Việt**

**Nguyễn Thùy Giang**