

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỊNH QUÁN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 10/2024/DS-ST  
Ngày: 12-4-2024  
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỊNH QUÁN, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thành Dương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Chánh Bôn.

2. Bà Nguyễn Thị Liệu.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Quách Kim Lâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Luân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Ngọc T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: C, tổ C, khu A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:* Bà Phùng Cống L, sinh năm 1978.

Nơi đăng ký thường trú: 18, phố A, ấp A, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: F, phố A, ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Sắn Cọc G, sinh năm 1973.

Địa chỉ: A, phố A, ấp A, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Bà T có đơn xin vắng mặt; bà L có mặt; ông G vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn là bà Đoàn Thị Ngọc T trình bày:***

Do có nhu cầu mua đất nên bà có gặp bà Phùng Cống L để thỏa thuận mua đất của bà L.

Vào ngày 27/3/2023, bà L có thỏa thuận bán cho bà diện tích đất thuộc thửa 85, tờ bản đồ số 30 tại ấp C, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai với giá 03 tỷ đồng. Để xác lập việc mua bán, thì hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc. Bà L tự tay viết Hợp đồng đặt cọc trong đó có nội dung bà L đồng ý bán thửa đất 85, tờ bản đồ số 30 cho bà với số tiền 03 tỷ đồng, bà đã giao đủ số tiền cọc 1,4 tỷ đồng cho bà L; cuối hợp đồng đặt cọc bà L có xác nhận đã nhận đủ số tiền 1,4 tỷ đồng.

Sau khi nhận số tiền cọc thì bà L luôn tìm cách trốn tránh, không thực hiện việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà mặc dù bà đã nhiều lần tìm cách liên lạc với bà L.

Việc bà L cho rằng bản chất của vụ việc là bà L vay tiền của bà thì bà không đồng ý và bà L cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho bản chất này là vay mượn. Bà xác định là bà và bà L có thỏa thuận đặt cọc là có xảy ra trên thực tế.

Tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phùng Cống L có trách nhiệm thanh toán cho bà T số tiền đã đặt cọc là 1.400.000.000 đồng; tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng; tiền lãi trên số tiền đã đặt cọc tính từ 4/2023 đến tháng 6/2023 với lãi suất là 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 34.860.000 đồng; tổng cộng là 2.834.860.000 đồng.

Tuy nhiên, để tạo điều kiện cho bà L thanh toán tiền cho bà thì nay bà chỉ yêu cầu bà L thanh toán cho bà số tiền 1,4 tỷ đồng, tiền lãi tính từ tháng 5/2023 đến tháng 03/2024 là 11 tháng với lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 127.820.000đ; tổng cộng là 1.527.820.000đ.

Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề nào khác.

***Theo biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 08/3/2024 và tại phiên tòa bị đơn là bà Phùng Cống L trình bày:***

Bà có quen biết với bà Đoàn Thị Ngọc T.

Vào khoảng tháng 3/2023, do kinh tế gặp khó khăn nên bà có đề nghị vay tiền của bà T thì được bà T đồng ý.

Nên vào ngày 27/3/2023 bà có vay của bà T số tiền 1.400.000.000đ, hai bên thỏa thuận tiền lãi là 4.200.000đ/ngày, thời hạn thanh toán là 01 tuần. Tuy nhiên, giữa bà và bà T không lập văn bản thể hiện việc vay mượn tiền mà bà T đề nghị bà viết vào Hợp đồng đặt cọc dưới sự hướng dẫn của bà T. Nội dung Hợp đồng đặt cọc thể hiện việc bà T có đưa cho bà số tiền 1,4 tỷ đồng để đặt cọc mua bán thửa đất 85, tờ bản đồ 30 tại xã P, huyện Đ; diện tích đất này đứng tên

bà và ông Sần Cọc G là chồng của bà. Bà có trao đổi với bà T là đất này hiện nay bà đang thế chấp ngân hàng thì xác lập hợp đồng đặt cọc như vậy có ảnh hưởng gì không thì bà T có nói là không sao, và đề nghị bà ghi hợp đồng đặt cọc đồng thời cung cấp bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 85 để đưa cho bà T. Bà không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh bản chất sự việc là vay tiền chứ không phải là đặt cọc mua bán đất như bà vừa trình bày.

Việc bà vay mượn là để bà tiêu xài cá nhân, việc này chồng của bà là ông Sần Cọc G không biết. Sau khi nhận số tiền 1,4 tỷ đồng từ bà T thì do không có tiền thanh toán tiền gốc và tiền lãi cho bà T thì ông G có biết sự việc nên đã không cho bà ở chung nhà nên bà đi làm để kiếm tiền sinh hoạt.

Sau đó bà có liên hệ với bà T cho bà thời gian để thanh toán do bà đang đề nghị ông G cho bà 01 mẫu rẫy để bà bán lấy tiền trả ngân hàng và trả cho bà T. Tuy nhiên, bà T không đồng ý và bà T có đề nghị bà và ông G sang nhượng cho bà T 02 sào đất thì bên bà không đồng ý với thỏa thuận này.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý do bản chất của việc này là bà vay của bà T số tiền 1,4 tỷ đồng nên bà chỉ đồng ý thanh toán cho bà T số tiền 1,4 tỷ đồng. Về tiền lãi bà đồng ý thanh toán cho bà T số tiền lãi theo quy định pháp luật. Về phương án thanh toán thì bà đề nghị bà T cho bà thời gian để bà nhận 01 mẫu đất từ ông G rồi bà sẽ thanh toán tiền cho bà T.

Ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

***Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 17/01/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Sần Cọc G trình bày:***

Ông là chồng của bà Phùng Cống L. Ông không có quen biết với bà Đoàn Thị Ngọc T.

Vào khoảng giữa năm 2023 thì bà T có liên tục đến nhà ông để tìm bà L thì ông mới biết bà L có ký vào hợp đồng đặt cọc với bà L. Tuy nhiên, ông không biết giữa bà L với bà T có thỏa thuận giao dịch gì hay không vì trong suốt thời gian đó bà L không có ở nhà, ông tìm cách liên lạc với bà L nhiều lần nhưng vẫn không được. Sau khi được Tòa án thông báo nội dung khởi kiện thì ông được biết đến hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà T nhưng ông xác định là ông không biết việc bà T và bà L cùng nhau xác lập hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất 85, tờ bản đồ 30 tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Mặc khác, ông cũng không có nhu cầu muốn bán thửa đất 85 này do đây là đất gia đình ông đang sinh sống và canh tác. Trong suốt thời gian từ giữa năm 2023 đến nay thì bà L không mang bất cứ khoản tiền nào về phát triển kinh tế gia đình.

Việc bà T yêu cầu bà L thanh toán tiền thì việc này không liên quan đến ông.

### ***Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa sơ thẩm:***

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của đương sự, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, thủ tục thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật nên Viện kiểm sát không có ý kiến hay kiến nghị gì.

Về nội dung vụ án:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời thừa nhận của các đương sự thể hiện: Vào ngày 27/3/2023, bà Phùng Cống L có nhận số tiền 1.400.000.000đ từ bà Đoàn Thị Ngọc T. Bà T cung cấp tài liệu, chứng cứ là bản chính Hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/3/2023; bà L có thừa nhận chữ ký, chữ viết mang tên “Phùng Cống L” và dòng chữ viết có nội dung “Tôi đã đọc và đồng ý. Đã nhận đủ 1.400.000.000đ (một tỷ tư)”. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Phùng Cống L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đoàn Thị Ngọc T số tiền 1.400.000.000đ và tiền lãi theo quy định pháp luật.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn bà Phùng Cống L1 hiện nay đang cư trú tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Định Quán theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán số tiền đặt cọc đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa hai bên nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Nguyên đơn xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa không có lý do đến lần thứ hai vì vậy Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử vắng mặt theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về xác định tư cách đương sự:

Bà Đoàn Thị Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phùng Công L có trách nhiệm thanh toán cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận và tiền lãi theo quy định vì vậy bà Đoàn Thị Ngọc T là nguyên đơn, bà Phùng Công L là bị đơn theo Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bà Phùng Công L có chồng là ông Sần Cọc G, việc giải quyết vụ án có liên quan đến ông G vì vậy ông Sần Cọc G là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[6] Về đường lối giải quyết vụ án:

[6.1.] V ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Đoàn Thị Ngọc T với bị đơn là bà Phùng Công L đã được các đương sự thừa nhận. Hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/3/2023 (BL 37) thể hiện tại mục 2.1 Điều 2 của bà L hứa chuyển nhượng thửa đất số 85, tờ 30 bản đồ địa chính xã P; Thời hạn đặt cọc là 01 tháng, kể từ ngày 27/3/2023 đến ngày 27/4/2023 hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thửa đất các bên đặt cọc hứa chuyển nhượng là tài sản chung giữa bà L và ông G. Đúng ra, trong thời hạn cọc, bà L phải thông báo cho G biết và thương lượng với ông G về việc đã đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 01 tháng trong hợp đồng đặt cọc, bà L không thực hiện bất cứ động thái nào thể hiện trách nhiệm của người nhận cọc trong việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, kể cả việc thông báo và thương lượng với ông G .

Từ những phân tích trên cho thấy bà L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của người nhận đặt cọc trong việc tiến tới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T.

[6.2.] Bà L cho rằng số tiền 1.400.000.000đ bà nhận của bà T là tiền vay, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà L bà đồng ý trả cho bà T số tiền đã nhận là 1.400.000.000đ và khoản tiền lãi theo lãi suất ngân hàng trên số tiền đã nhận của bà T tính từ khi nhận tiền. Về vấn đề này, dù bà T cũng đã đồng ý không phạt cọc bà L, mà chỉ yêu cầu phạt bà L bằng số tiền lãi như bà L đề xuất, như vậy là có lợi cho bà L, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6.3.] Số tiền lãi bà T yêu cầu trên số tiền cọc là 1.400.000.000đ, tính từ tháng 5/2023 đến tháng 03/2024 là 11 tháng với lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 127.820.000đ; tổng cộng là 1.527.820.000đ. Mức lãi suất này phù hợp với Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên có cơ sở chấp nhận.

Do yêu cầu về lãi suất và thời gian tính lãi của nguyên đơn được chấp nhận nên tiền lãi được tính như sau:

$$1.400.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 11 tháng = 127.820.000đ.$$



Tổng cộng cần buộc bà L phải trả cho bà T số tiền là:

$1.400.000.000đ + 127.820.000đ = 1.527.820.000đ$  (Một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

[6.4] Quá trình giải quyết vụ án, ông Sần Cọc G là chồng của bà L cho rằng ông không biết việc bà L và bà T có xác lập hợp đồng đặt cọc với nhau. Bà L không thông báo cho ông về việc đã nhận cọc hứa chuyển đất cho bà T, bà L cũng không mang bất cứ khoản tiền nào về phát triển kinh tế gia đình. Bà T cũng không đề nghị truy cứu trách nhiệm của ông G nên Hội đồng xét xử không phải cùng bà L chịu trách nhiệm thanh toán cho bà T.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 57.834.600đ.

Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

*Vì những lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 184, 235, 244, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

**1.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Ngọc T.

Buộc bà Phùng Cống L có trách nhiệm thanh toán cho bà Đoàn Thị Ngọc T số tiền 1.527.820.000đ (Một tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**2.** Về án phí:

**2.1.** Bà Phùng Cống L phải nộp 57.834.600đ (Năm mươi bảy triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

**2.2.** Trả lại cho bà Đoàn Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 44.348.000đ (Bốn mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng) theo biên lai thu tiền

tạm ứng án phí số 0014002 ngày 04/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

### 3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

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 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.

#### *Nơi nhận :*

- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Văn phòng kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Định Quán;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Định Quán;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu án văn;
- Hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Thành Dương**