

Bản án số: 62/2024/DS-ST

Ngày 21-5-2024

V/v: “Tranh chấp

hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC,  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trần Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Văn Phú Hiền

2. Ông Hà Danh Vượng

**-Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Kim Thùy-Thư ký TAND huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Không tham gia.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 269/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐXXST-DS ngày 03/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2024/QĐST-DS ngày 02-5-2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Kim B, sinh năm 1983, vắng mặt

Trú tại: Ấp H, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**Người đại diện theo ủy quyền của bà B:**

- Ông Nguyễn Hoài L, sinh năm 1998, vắng mặt

Và bà Nguyễn Thị Thảo L1, sinh năm 1994, vắng mặt

Trú tại: Ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Giấy ủy quyền số 6793, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2023 của Văn phòng C).

2. **Bị đơn:** Ông Lê Văn T, sinh năm 1947, vắng mặt

Và bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1952, vắng mặt  
Trú tại: Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người làm chứng:* Bà Lê Thị Hoàng P, sinh năm 1983, vắng mặt  
Trú tại: Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 03/11/2023; bản trình bày ngày 22/12/2023; biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 22/12/2023, ngày 16/01/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Kim B và đại diện theo ủy quyền của bà B là bà Nguyễn Thị Thảo L1 trình bày:*

- Ngày 19/5/2021 bà B và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Trần Thị Thu T1 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông T, bà T1 chuyển nhượng cho bà B quyền sử dụng diện tích đất 640m<sup>2</sup> (chiều rộng 16m x chiều dài 40m, thổ cư 200m<sup>2</sup>), thửa số 162, tờ bản đồ số 6, xã H, huyện X với giá 1.730.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất, hai bên có ký hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 19/5/2021 với nội dung bà B đặt cọc cho ông T, bà T1 số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 19/5/2021 đến ngày 19/7/2021 các bên làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bà B phải giao đủ số tiền còn lại cho ông T, bà T1, các bên có thỏa thuận thêm thời gian 60 ngày ông T, bà T1 tách thửa chưa xong thì hai bên thỏa thuận lại; nếu ông T, bà T1 không đồng ý chuyển nhượng cho bà B thì đền tiền cọc gấp đôi và ngược lại bà B không mua thì mất tiền cọc.

Tuy nhiên, hết 60 ngày kể từ ngày 19/5/2021 ông T, bà T1 không tách thửa được do diện tích đất trên không đủ điều kiện tách thửa nên bà B nhiều lần yêu cầu ông T, bà T1 trả lại tiền cọc nhưng ông T, bà T1 chỉ trả được 50.000.000 đồng. Nay bà B yêu cầu ông T, bà T1 trả lại số tiền cọc còn lại là 150.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị Thu T1 được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.*

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 02-5-2024, người làm chứng bà Lê Thị Hoàng P trình bày:* Bà là con ruột của ông Lê Văn T và bà Trần Thị Thu T1. Bà không nhớ ngày tháng năm nào, cha mẹ bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị Kim B để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của cha mẹ bà. Bà không biết số thửa, tờ bản đồ, diện tích là bao nhiêu, bà biết cha mẹ bà có nhận số tiền đặt cọc từ bà B là 200.000.000 đồng, bà có ký nhận là người người làm chứng, bà không biết nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Sau một thời gian, bà B có nói với cha mẹ bà do khó khăn giấy tờ trong việc chuyển nhượng nên yêu cầu cha mẹ bà trả lại tiền đặt cọc, cha mẹ bà đã trả lại 50.000.000 đồng, số tiền còn lại cha mẹ nói sau khi chuyển nhượng được đất sẽ trả cho bà B thì bà B khởi kiện. Bà không biết lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc là do ai.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa phát biểu: Không tham gia (Theo Công văn số 84/CV-VKS ngày 12/4/2024).*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Bà Bùi Thị Kim B khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T và bà Trần Thị Thu T1 trả lại tiền đặt cọc nên xác định quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Ông T, bà T1 có nơi cư trú tại huyện X nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về xét xử vắng mặt:* Bà Nguyễn Thị Thảo L1 và ông Nguyễn Hoài L là những người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Kim B là nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 20/5/2024; ông Lê Văn T, bà Trần Thị Thu T1 là bị đơn được Tòa án tổng đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét thấy, ông T, bà T1 là bị đơn được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không đến, như vậy ông bà từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ do bà B cung cấp và trong quá trình Tòa án thu thập để xem xét giải quyết.

[2.2] Qua yêu cầu của bà L1 và ông L là những người đại diện theo ủy quyền của bà B tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 20/5/2024 như sau: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 19/5/2021 giữa bà B và ông T, bà T1; buộc ông T, bà T1 phải trả lại cho bà B số tiền cọc là 150.000.000 đồng.

[2.3] Xét thấy, ngày 19/5/2021 tại nhà ông Lê Văn T, giữa ông T, bà Trần Thị Thu T1 (vợ ông T) và bà Bùi Thị Kim B thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc nhà đất với nội dung bên A (ông T, bà T1) đồng ý bán cho bên B (bà B) diện tích đất 640m<sup>2</sup> (chiều rộng 16m, chiều dài 40m, thổ cư 200m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 162 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 1.730.000.000 đồng; bên B đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.530.000.000 đồng, bên B sẽ giao đủ khi thủ tục công chứng hoàn tất; bên A đã nhận đủ số tiền cọc và hẹn trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 19/5/2021 đến ngày 19/7/2021 cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận thời gian 60 ngày bên A tách thửa chưa xong, thì bên A thỏa thuận lại bên B, nếu bên A không đồng ý bán cho bên B thì tiền đặt cọc gấp đôi, ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất cọc.

[2.4] Thỏa thuận không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (đây không phải là điều kiện bắt buộc) nhưng có người làm chứng là bà P (con của ông T, bà T1) thừa nhận. Vậy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.5] Căn cứ vào sự thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nêu trên và các chứng cứ thu thập, nhận thấy ông T, bà T1 đã nhận cọc của bà B số tiền 200.000.000 đồng; ông T, bà T1 đã trả lại cọc là 50.000.000 đồng, còn nợ lại tiền cọc 150.000.000 đồng.

[2.6] Đến nay không có chứng cứ cho thấy ông T, bà T1 tiếp tục thực hiện đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của hợp đồng là tách thửa để làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng. Như vậy, ông T, bà T1 từ chối việc giao kết hợp đồng là người có lỗi nên phải trả lại tiền cọc cho bà B. Do đó, đại diện theo ủy quyền của bà B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021 giữa bà B và ông T, bà T1, đồng thời buộc ông T, bà T1 trả lại số tiền cọc còn lại là 150.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Do đó, án phí dân sự sơ thẩm ông T, bà T1 phải chịu là 7.500.000 đồng (*Tranh chấp từ 6.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng, mức thu án phí là 5%*).

[4] Bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà B.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.*

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Kim B và người đại diện theo ủy quyền của bà B là bà Nguyễn Thị Thảo L1 và ông Nguyễn Hoài L về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2021, đồng thời buộc ông Lê Văn T và bà Trần Thị Thu T1 trả lại tiền đặt cọc.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 19/5/2021 giữa bà Bùi Thị Kim B và ông Lê Văn T, bà Trần Thị Thu T1.

3. Buộc ông Lê Văn T và bà Trần Thị Thu T1 trả lại cho bà Bùi Thị Kim B số tiền cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 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.*

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T và bà Trần Thị Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng); bà Bùi Thị Kim B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Kim B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng số 0002536 ngày 17/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 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 là 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

6. *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 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND h.Xuyên Mộc;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Chi Cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

**Phạm Trần Hiến**