

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH CỬU  
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số 16/2024/DS-ST  
Ngày 29 tháng 5 năm 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 VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Tuấn.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

+ Ông Huỳnh Bình.

+ Bà Nguyễn Ngọc Cúc.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Quyết Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tất Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 221/2023/TLST-DS ngày 24/11/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 313/2024/QĐST-DS ngày 10/5/2024 giữa:

**Nguyên đơn:** Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1987.

**Địa chỉ:** **Tổ E, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai.**

**Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1974 và ông **Ngô Thanh D**, sinh năm 1970.

**Địa chỉ:** **Tổ F, ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai.**

(Các đương sự vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Quốc H trình bày:**

Ngày 07/9/2023, bà Hồ Thị N có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà Nguyễn Thị G và ông Ngô Thanh D để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 304m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 799011 được UBND huyện V cấp ngày 21/12/2019 cho bà Nguyễn Thị G và ông Ngô Thanh D. Theo Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận, bà N đặt cọc số tiền 300.000.000đ, tổng giá trị chuyển nhượng là 1.000.000.000đ. Do bà G và ông D đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 799011 cho ngân hàng nên hai bên thỏa thuận chậm nhất là thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà G và ông D phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký xóa thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N sẽ thanh toán một lần số tiền chuyển nhượng cho bà G và ông D. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà N đã đặt cọc cho bà G, ông D số tiền 300.000.000đ.

Khi sắp hết thời hạn 01 tháng bà N đã đến liên hệ gặp trực tiếp bà G và ông D trước khi hết thời hạn 01 tháng, bà N đã gửi thông báo cho bà G và ông D biết thời hạn 01 tháng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc. Đến hết thời hạn thỏa thuận 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà G và ông D không trả tiền cho ngân hàng để xóa thế chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù bà N đã nhiều lần liên hệ với bà G và ông D nhưng vẫn không thực hiện theo thỏa thuận hai bên đã ký.

Nhận thấy bà G và ông D đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N. Do đó, bà N đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa bà Hồ Thị N và bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1974 và ông Ngô Thanh D được công chứng tại Văn phòng C ngày 07/9/2023.

Buộc bà G và ông D phải trả số tiền gốc là số tiền 300.000.000đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng là số tiền 300.000.000đ. Tổng số tiền bà N yêu cầu bà G và ông D phải trả là 600.000.000đ.

**\* Bị đơn trình bày: Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn vắng mặt nên không ghi nhận được lời khai:**

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thẩm quyền giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu giải quyết là đúng thẩm quyền; Về xác định tư cách tố tụng là đúng; Thời hạn giải quyết đúng quy định; Hồ sơ gửi Viện kiểm sát đúng quy định; Thủ tục tổng đạt cho đương sự, niêm yết và thông báo công khai trên thông tin đại chúng đúng quy định; Xác minh thu thập tài liệu chứng cứ đúng quy định. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Do yêu cầu của bà **N** được chấp nhận nên buộc bà **G** và ông **D** phải chịu án phí DSST theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông **Hồ Thị N** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Nguyễn Thị G** và ông **Ngô Thanh D** phải trả lại cho bà **N** số tiền cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Do bị đơn là bà **G** và ông **D** cùng có địa chỉ cư trú tại: **Ấp B, xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai** và đối tượng tranh chấp liên quan đến thửa đất số 30, tờ bản đồ số 26, **xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai** nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[1.3] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Đối với bị đơn Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án; thông báo về việc thu thập tài liệu, chứng cứ; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Nguyên đơn bà **Hồ Thị N** trình bày có ký “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” vào ngày 07/9/2023 được chứng thực tại **Văn phòng C** để chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất 30, tờ bản đồ số 26, **xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai**; Sau khi giao kết hợp đồng và bà **N** đã đặt cọc cho bà **G** và ông **D** số tiền 300.000.000đ. Đối với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã được Tòa án ra thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ và thông báo cho bị đơn biết để thực hiện quyền và nghĩa vụ. Như vậy, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ và lời trình bày của nguyên đơn việc bà **N** có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 300.000.000đ với bà **G**, ông **D** là có thật.

[2.2] Xét lỗi dẫn đến vi phạm thỏa thuận: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 799011 được **UBND huyện V** cấp ngày 21/12/2019 cho bà **Nguyễn Thị G** và ông **Ngô Thanh D** đang thế chấp cho ngân hàng nên hai bên thỏa thuận bà **G** và ông **D** phải có trách nhiệm trả nợ cho ngân hàng, nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đăng ký xóa thế chấp và ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 01 tháng. Bà **N** cung cấp tài liệu, chứng cứ là báo phát chuyển phát nhanh của bưu điện về việc thông báo cho bà **G**, ông **D** trước thời điểm hết 01 tháng và ngày đến hạn thỏa thuận để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà **G** và ông **D** vẫn không thực hiện theo thỏa thuận. Hết thời hạn thỏa thuận, bà **G** và ông **D** không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho ngân hàng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo văn bản số 316/VPĐK.VC-TTLT ngày 30/01/2024 thì ngày 27/12/2019, bà **G** và ông **D** đang thế chấp bằng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 30, tờ bản đồ số 26, **xã H, huyện V, tỉnh Đồng Nai** tại **Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện V**. Xét thấy, lời trình bày của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định lỗi dẫn đến không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1] Đối với yêu cầu của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/9/2023 giữa bà **Hồ Thị N** và bà **Nguyễn Thị G** và ông **Ngô Thanh D** được chứng thực tại **Văn phòng C** là có căn cứ nên chấp nhận.

[2.3.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị G và ông Ngô Thanh D phải trả số tiền gốc là số tiền 300.000.000đ và tiền phạt vi phạm hợp đồng là số tiền 300.000.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy lỗi không thực hiện được thỏa thuận là do bà G và ông D nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà N.

[2.3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã áp dụng nhiều biện pháp để làm việc với bà G và ông D đều không có kết quả như xác minh, niêm yết nhưng bà G và ông D vẫn không có ý kiến gì phản hồi cho Tòa án. Việc vắng mặt của bà G và ông D coi như bà G và ông D tự tước bỏ quyền của mình.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà G và ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Nguyên đơn bà N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 120, Điều 328; Điều 423, Điều 428 của Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị G và ông Ngô Thanh D.

Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/9/2023 giữa bà Hồ Thị N và bà Nguyễn Thị G và ông Ngô Thanh D được chứng thực tại Văn phòng C theo số

công chứng 4030, quyền số 09/2023TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị G** và ông **Ngô Thanh D** phải trả cho bà **Hồ Thị N** số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Trong đó số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng)

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà **Nguyễn Thị G** và ông **Ngô Thanh D** phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là số tiền 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng) và án phí dân sự không có giá ngạch là số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà **Hồ Thị N** số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005673 ngày 23/11/2023 và số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005674 ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án 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 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.

3. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhậm:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Lưu VP, hồ sơ;

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

**Nguyễn Mạnh Tuấn**