TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU ĐỨC** **TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2024/DS-ST
Ngày 25-7-2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA –VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tiến.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Ngọc Phi;

Bà Đỗ Thị Ngân.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Sang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐST-DS ngày 07/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2024/QĐST-HPT ngày 25/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1998 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dũng Thành L1, sinh năm 2000; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoài T, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người làm chứng: Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1987 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người đại diện của nguyên đơn ông Dũng Thành L1, trình bày: Ngày 22/12/2021, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng đặt cọc, ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 877, tờ bản đồ số 35, diện tích đất 110 m^2 tại thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 10963. Giá chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là 938.000.000đ (Chín trăm ba mươi tám triệu đồng), bà L đặt cọc trước cho ông T số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 22/12/2021 đến ngày 22/3/2022. Khi nào ông T nhận đủ số tiền đặt cọc sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, khi tiến hành thủ tục công chứng thì bà L sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà L đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng như thỏa thuận cho ông T ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, sự việc này có sự chứng kiến của ông Lê Tấn Đ. Sau khi nhận đủ số tiền cọc, đến hết thời hạn ngày 22/3/2022 mặc dù bà L đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T vẫn không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận cho bà L.

Ngày 23/7/2022 ông T thông báo với bà L là không thể thực hiện được việc tách thửa nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng theo thỏa thuận, đồng thời theo sự thỏa thuận của bà L và ông T thì các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên và trong thời hạn 02 tháng kể từ ngày 23/7/2022 đến 23/9/2022 ông T có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ số tiền cọc lại cho bà L, nội dung thỏa thuận này được lập thành giấy viết tay do ông T viết và ký xác nhận. Tuy nhiên, hết thời hạn 02 tháng và cho đến nay ông T vẫn không thực hiện được việc trả tiền theo như cam kết cho bà L.

Nay bà L nhận thấy ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà, vì vậy bà L yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T ngày 22/12/2021 với nội dung đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất 110m^2 thuộc thửa đất số 877, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại thôn B, xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông Nguyễn Hoài T phải trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Hoài T phải trả cho bà L tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền cọc tính theo lãi suất 10%/năm từ ngày 24/9/2022

đến ngày xét xử 25/7/2024, là 01 năm 10 tháng 01 ngày, tuy nhiên bà L tự nguyện làm tròn thành 01 năm 10 tháng với số tiền là 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

Đối với bị đơn ông Nguyễn Hoài T thì từ khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ kiện cho đến ngày xét xử đều vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến của ông T đối với yêu cầu của bà L.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 07/6/2024 của người làm chứng ông Lê Tấn Đ, trình bày: Ông Đ có chứng kiến sự việc ngày 22/12/2021 bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 110m^2 thuộc thửa đất số 877, tờ bản đồ số 35, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; theo thỏa thuận được ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc nêu trên thì các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 938.000.000 đồng, bà L phải đặt cọc trước cho ông T số tiền là 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 22/12/2021 đến ngày 22/3/2022, khi nào ông T nhận đủ số tiền đặt cọc sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, khi tiến hành thủ tục công chứng thì bà L sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại.

Việc thỏa thuận nêu trên được lập thành hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 có chữ ký xác nhận của các bên tham gia giao kết là ông T, bà L và người làm chứng là ông Đ. Ông Đ chứng kiến tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc bà L đã giao cho ông T đủ số tiền cọc 300.000.000 đồng. Khi bà L và ông T thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và trả lại tiền cọc thì ông Đ không biết và không chứng kiến việc này. Ngoài ra ông Đ không biết gì về nội dung liên quan đến vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong vụ án: Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật về nội dung tranh chấp, thu thập đầy đủ chứng cứ và xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng nguyên tắc xét xử trong phiên tòa sơ thẩm.Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ kiện: Viện kiểm sát đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền giải quyết và quan hệ tranh chấp: Đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị L phù hợp với quy định tại Điều 186, 189 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án chấp nhận để xem xét. Nội dung khởi kiện là tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn có nơi cư trú tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên toà, nhưng đã có người đại diện của bà L tham gia phiên toà; Bị đơn ông Nguyễn Hoài T được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn cố tình vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị L yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T ký kết ngày 22/12/2021, nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của đương sự thể hiện: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T là phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên; không có ý kiến tranh chấp về nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T đối với thửa đất số 877 tờ bản đồ số 21, tại xã Đ, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đúng quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Sau khi nhận đủ số tiền cọc, mặc dù bà L đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T vẫn không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Xét thấy, bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 là phù hợp với quy định tại Điều 423, 424, 425 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về việc yêu cầu trả tiền cọc của nguyên đơn: Theo nguyên đơn trình bày thì nguyên đơn đã giao cho ông Nguyễn Hoài T số tiền cọc 300.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông T thông báo với bà L là không thể thực hiện được hợp đồng đặt cọc và các bên đã thoả thuận trong thời hạn 02 tháng (từ 23/7/2022 đến 23/9/2022) ông T sẽ trả lại tiền cọc cho bà L. Tuy nhiên, khi hết

thời hạn 02 tháng, ông T vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà L theo thỏa thuận

Phần trình bày nêu trên của bà L phù hợp với phần trình bày của người làm chứng và phù hợp với nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021, Văn bản viết tay với nội dung cam kết trả tiền cọc có chữ ký của ông T.

Đồng thời trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần tống đạt các thông báo, giấy triệu tập, quyết định cho ông T để ông T biết về nội dung vụ án và trình bày ý kiến, đến Tòa án làm việc, tuy nhiên ông T vẫn vắng mặt và không gửi cho Tòa án bất kỳ văn bản trình bày ý kiến nào, vì vậy ông T không có ý kiến phản đối gì với phần trình bày của bà L.

Qua phần trình bày nêu trên đối chiếu với chứng cứ mà bà L đã cung cấp cho Tòa án và nhận thấy ông T không có ý kiến phản đối gì đối với phần trình bày của bà L, vì vậy căn cứ vào Điều 92, Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự có cơ sở để xác định những phần trình bày nêu trên là đúng sự thật.

Xét nội dung thoả thuận giữa ông T và bà L ngày 23/7/2022 đến ngày 23/9/2022 ông T phải trả cho bà L số tiền đặt cọc, nhận thấy đây là sự thoả thuận tự nguyện của các bên để giải quyết tranh chấp, do đó các bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng theo nội dung mà các bên đã thoả thuận. Tuy nhiên, khi hết thời hạn thỏa thuận và cho đến nay ông T vẫn không thực hiện việc trả tiền nên ông T đã vi phạm nội dung thoả thuận giữa các bên.

Vì vậy Hội đồng xét xử nhận thấy, bà L yêu cầu ông T trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận, phù hợp với nội dung mà các bên đã thoả thuận và phù hợp với quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về yêu cầu trả lãi chậm trả: Theo nội dung phân tích ở mục [3] thì có cở sở để xác định, theo thoả thuận của các bên thì đến ngày 23/9/2022 ông T có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, khi hết thời hạn thỏa thuận và cho đến nay ông T vẫn không thực hiện việc trả tiền. Vì vậy, ông T đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà L nên bà L yêu cầu tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền kể từ ngày 23/9/2022, theo lãi suất 10%/ năm là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

[5] Từ những phân tích trên, căn cứ vào Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T; Ông Nguyễn Hoài T phải trả cho bà L số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 24/9/2022 đến ngày xét xử (ngày 25/7/2024).

Buộc ông Nguyễn Hoài T phải trả cho bà L tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền cọc tính theo lãi suất 10%/năm từ ngày 24/9/2022 đến ngày xét xử 25/7/2024, là 01 năm 10 tháng 01 ngày, tuy nhiên bà L tự nguyện làm tròn thành 01 năm 10 tháng với số tiền là: 300.000.000đ x 01 năm 10 tháng x 10%/năm = 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng).

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí lệ phí Tòa án thì bị đơn ông Nguyễn Hoài T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị L. Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 91, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 276, 278, 328, 357, 385, 423, 424, 425, 427 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Nguyễn Hoài T.

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/12/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Hoài T.

- Buộc ông Nguyễn Hoài T phải trả cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền 355.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu đồng), trong đó 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 55.000.000 đồng tiền lãi suất phát sinh do chậm trả tiền cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hoài T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 17.750.000 đồng (Mười bảy triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 8.332.200 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001913 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức.

3. Hạn kháng cáo 15 ngày kể từ ngày tuyên án (25/7/2024) các đương sự được quyền kháng cáo. Do ông T vắng mặt nên thời hạn này được tính từ ngày nhận được bản án do Tòa án tống đạt hoặc niêm yết có quyền yêu cầu Toà án tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

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, 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS huyện Châu Đức;
- Chi cục THADS huyện Châu Đức;
- Nhưng người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trương Văn Tiến