

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 31/7/2024

V/v: T/c Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM THỦY, TỈNH THANH HOÁ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Ngọc Tính; Ông Dương Đình Tài.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Triệu Thị Yên, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Dương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Xuân Á, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trịnh Thị Á1, sinh năm 1969; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa; có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Xuân Á trình bày: Do chỗ hàng xóm quen biết nhau, tháng 11 năm 2022 anh Ánh có mua của bà Trịnh Thị Á1 01ha đất trồng cây cao su tại khu vực đồi thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Thanh Hóa, với giá 300.000.000 đồng, việc thoả thuận chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản. Sau khi thoả thuận mua bán xong anh Á1 có đặt cọc cho bà Á1 tổng số tiền 35.000.000 đồng, chia làm 3 lần cụ thể như sau: lần 1: vào tháng 11/2022, chuyển khoản 10.000.000 đồng; lần 2: vào cuối tháng 12/2022 chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng; lần 3: khoảng tháng 02/2023 chuyển 5.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc xong anh Á1 lên kiểm tra hiện trạng khu đất, nhưng không đủ 1ha, chỉ có tám sào rưỡi nên anh Ánh có nói với bà Á1 không mua đất nữa, bà Á1 nhất trí trả lại tiền đặt cọc cho anh nhưng từ đó đến nay vẫn chưa trả nên anh khởi kiện yêu cầu Tòa án

giải quyết buộc bà **Trịnh Thị Á1** trả cho anh số tiền đặt cọc là 35.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không phạt cọc.

*Bị đơn bà **Trịnh Thị Á1** quá trình giải quyết tại Tòa trình bày:* Bà xác nhận vào tháng 11/2022 bà có thỏa thuận bán cho anh **Á1** 1ha đất trồng cây cao su tại **khù Đ, xã C, huyện C** với giá 300.000.000 đồng, đất này vẫn thuộc Nông trường **P** do quản lý và giao thầu cho các hộ dân canh tác, nhưng vẫn được bán. Việc thỏa thuận chỉ nói bằng miệng, không lập thành văn bản, sau khi thỏa thuận xong anh **Á1** có chuyển khoản đặt cọc cho bà nhiều lần với tổng số tiền 35.000.000 đồng. Sau khi nhận đặt cọc bà yêu cầu anh Ánh đến để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh Ánh không đến để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Việc anh Ánh không tiếp tục mua đất là vì không thu xếp được tiền chứ không phải do thiếu đất. Nay anh Ánh không mua đất nữa và yêu cầu bà trả lại số tiền đặt cọc mua đất. Lẽ ra bà không trả nhưng do chỗ hàng xóm với nhau nên bà nhất trí trả, nhưng đợi khi nào bà bán được đất thì bà mới trả hoặc anh Ánh tiếp tục mua đất thì bà vẫn bán. Quá trình giao dịch mua bán, đặt cọc hai bên không có thỏa thuận về phạt cọc hay thỏa thuận gì khác. Nay bà cũng không yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn anh **Nguyễn Xuân Á** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn bà **Trịnh Thị Á1** giữ nguyên ý kiến trình bày. Bà bổ sung ý kiến là trước đây khi đặt cọc bà có giao hẹn với anh Ánh nếu sau một tháng anh Ánh không thực hiện xong việc mua bán thì bà coi như là mất số tiền cọc 35.000.000đ. Tuy nhiên khi anh Ánh không mua đất nữa bà vẫn đồng ý trả lại cọc, vì số tiền không đáng bao nhiêu, hơn nữa chỗ hàng xóm với nhau nhưng bà chỉ đồng ý trả khi anh Ánh thỏa thuận với bà không yêu cầu Tòa án xét xử. Còn nếu Tòa án xử thì đề nghị xử theo quy định của pháp luật. Bà không có đề nghị gì thêm.

- Anh Ánh không nhất trí với ý kiến trình bày của bà **Á1**. Giữa anh và bà **Á1** không có việc thỏa thuận nếu sau một tháng không hoàn tất thủ tục mua bán thì mất cọc. Mặc khác, sau khi trả lời không mua nữa, bà **Á1** có hẹn là để bà bán được vườn cây bà sẽ trả, nhưng sau khi bán xong cây bà vẫn không trả cho anh, anh hỏi thì hẹn hết lần này đến lần khác, đợi mãi không được anh mới phải khởi kiện ra Tòa. Tại Tòa án bà xin thỏa thuận để đến khi nào bà có tiền thì trả, biết đến khi nào bà có, trong khi bà **Á1** đã bán vườn cây có tiền rồi cũng không trả. Do vậy đề nghị Tòa án xét xử buộc bà **Á1** phải trả lại số tiền đã cọc trên cho anh.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Xuân Á**; Buộc bà **Trịnh Thị Á1** có nghĩa vụ trả cho anh **Nguyễn Xuân Á** số tiền đặt cọc là 35.000.000đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Nguyễn Xuân A khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp về hợp đồng đặt cọc với bà Trịnh Thị Ánh. Bà A có nơi cư trú trên địa bàn huyện C nên yêu cầu kiện của anh Ánh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy 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.

[2] Về việc xác lập hợp đồng và thực hiện hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng 1ha đất trồng cây cao su tại khu đồi thôn P, xã C và bị đơn có nhận cọc của nguyên đơn số tiền 35.000.000đ. Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất việc thỏa thuận đặt cọc chỉ là thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản. Các bên không thỏa thuận về phạt cọc, nên không yêu cầu phạt cọc. Nay hai bên thống nhất hủy việc mua bán chuyển nhượng đất cho nhau. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc, bị đơn nhất trí trả lại nhưng chưa thống nhất được thời gian trả, đề nghị khi nào bán được đất thì trả cho nguyên đơn số tiền trên.

Căn cứ ý kiến trình bày của các bên, xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện việc đặt cọc và nhận cọc số tiền 35.000.000đ để mua bán, chuyển nhượng 1 ha đất cao su với nhau. Mặc dù không lập thành văn bản nhưng căn cứ vào lời khai của đương sự, các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án. HĐXX có sở xác định: Giao dịch này được xác định là hợp đồng đặt cọc bằng miệng, không bắt buộc phải xác lập bằng văn bản. Việc giao kết giữa các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật. Khi giao kết hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Phía bị đơn đề nghị khi nào có tiền hoặc bán được đất thì với trả tiền cho nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của nguyên đơn. Tại phiên tòa bị đơn trình bày khi đặt cọc bị đơn có nói với nguyên đơn nếu quá một tháng mà không mua thì không trả lại tiền cọc, nhưng tại biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ngày 13/5/2024, bị đơn khai, hai bên chỉ nói đặt cọc số tiền trên, mà không có thỏa thuận gì khác, không yêu cầu phạt cọc hay tính lãi, đồng thời đồng ý trả số tiền cọc cho nguyên đơn. Bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh về yêu cầu của mình. Mặt khác, lúc bị đơn khai không có thỏa thuận gì, đồng ý trả lại tiền, lúc bị đơn lại khai có thỏa thuận miệng về việc phạt cọc, nên nếu nguyên đơn đồng ý thỏa thuận thì bị đơn trả lại tiền, nếu nguyên đơn đề nghị Tòa án xét xử thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Điều đó thể hiện, lời khai của bị đơn là thiếu khách quan, trung thực và không có căn cứ. Do đó, căn cứ vào Điều 328; Điều 418 Bộ luật dân sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở và được chấp nhận. Buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn.

[3] Về hậu quả pháp lý: Các bên không yêu cầu về phạt cọc, nên không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328; Điều 418; Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân Á.

1. Buộc bà **Trịnh Thị Á1** trả cho anh **Nguyễn Xuân Á** số tiền 35.000.000 đồng.

2. 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà **Trịnh Thị Á1** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.750.000 đồng (*Bằng chữ: Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Anh **Nguyễn Xuân Á** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh **Nguyễn Xuân Á** số tiền 800.000 đồng tiền nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số BLTU/23/0000979 ngày 23/4/2024 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Cẩm Thủy.

4) Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

*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:

- VKSND H. Cẩm Thủy;
- TAND tỉnh Thanh Hoá;
- Chi cục THADS H. Cẩm Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Thị Dung**