

Bản án số: 07/2024/DS-ST  
Ngày: 28-8-2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU PHONG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Đình Hùng.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Hoàng Đức Bảo và bà Lê Như Loan.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại TAND huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2024/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: 06/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà **Hồ Thị L**, sinh năm 1985; nơi cư trú: **Khu phố B, thị trấn C, huyện G, tỉnh Quảng Trị**; có mặt.

*Bị đơn:* Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1978; nơi cư trú: **thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị**; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 05/3/2024; biên bản hoà giải ngày 04/4/2024 và tại phiên tòa, bà **Hồ Thị L** trình bày:*

Ngày 16/02/2022, ông **Hoàng Văn T** và bà **Hồ Thị L** có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 8; địa chỉ thửa đất: **Thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** diện tích mua 30m x 76m, trong đó có 200m<sup>2</sup> diện tích đất ở, theo GCNQSDĐ số H00301 với giá chuyển nhượng 3.400.000.000 đồng, bên mua là bà **L** đã đặt cọc với bên bán ông **T** số tiền 400.000.000 đồng; phần diện tích cam kết chuyển nhượng là phần đất có phía tây tiếp giáp phần đất có ký hiệu BC8. Thời hạn đặt cọc từ ngày 16/02/2022 đến khi nào có sổ hồng thì sẽ trả hết số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng. Bên bán cam kết đất không tranh chấp, không quy hoạch nếu đất tranh chấp và quy hoạch thì bên bán cho bên mua nhận lại cọc. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà **L** đã

giao cho ông T đủ số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Tuy nhiên, do thừa đất ông T chuyển nhượng cho bà L là đất quy hoạch trung tâm đào tạo thuộc khu K nên ông T đã vi phạm cam kết hợp đồng đặt cọc đã ký kết, hợp đồng quy định rõ bên bán đã cam kết nếu đất thuộc quy hoạch thì bên bán có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng cho bà L.

Ngày 13/10/2023, bà L đã thông báo cho ông T bằng văn bản về việc yêu cầu trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng nhưng ông T không thực hiện. Nay bà L xin giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Văn T phải trả cho bà Hồ Thị L tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.

**Tại biên bản hoà giải ngày 05/4/2024 và tại phiên toà ông Hoàng Văn T trình bày:**

Ngày 16/02/2022, ông Hoàng Văn T và bà Hồ Thị L có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 8; địa chỉ thửa đất: Thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị diện tích mua 30m x 76m, trong đó có 200m<sup>2</sup> diện tích đất ở, theo GCNQSDĐ số H00301 với giá chuyển nhượng 3.400.000.000 đồng, bên mua là bà L đã đặt cọc với bên bán ông T số tiền 400.000.000 đồng; phần diện tích cam kết chuyển nhượng là phần đất có phía tây tiếp giáp phần đất có ký hiệu BC8.

Thời hạn đặt cọc từ ngày 16/02/2022 đến khi nào có sổ hồng thì sẽ trả hết số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng. Tại thời điểm đất sốt, bà L mua đất của ông T nhưng bây giờ thị trường bất động sản đứng thì bà L đưa ra lý do đất bị quy hoạch để không tiếp tục chuyển nhượng và khởi kiện yêu cầu nhận lại tiền cọc nên ông T không đồng ý. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà L phải tìm hiểu kỹ quy hoạch đất, nay viện lý do đất quy hoạch để yêu cầu chuyển lại tiền thì không đồng ý. Hiện nay hoàn cảnh gia đình ông T rất khó khăn, ông T vẫn chưa lấy được sổ hồng, khi nào lấy được sổ hồng nếu bà L không mua nữa thì ông T sẽ bán đất và trả lại số tiền đã đặt cọc cho bà L.

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Triệu Phong, tỉnh Quảng Trị trình bày ý kiến:**

Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các Hội thẩm nhân dân, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 127, 131 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 xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”: Buộc bị đơn ông Hoàng Văn T trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng cho nguyên đơn bà Hồ Thị L theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2022.

+ Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn thuận chịu chi trả chi phí thẩm định tại chỗ nên không xem xét.

+ Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Xác định quan hệ tranh chấp:** Nguyên đơn, bà **Hồ Thị L** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn **Hoàng Văn T** phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2022 giữa ông **Hoàng Văn T** và bà **Hồ Thị L**. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Về thẩm quyền giải quyết:** Bị đơn, ông **Hoàng Văn T** có nơi cư trú tại: **Thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị**. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Triệu Phong theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[3] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:** Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2022, giữa ông **Hoàng Văn T** (*bên A*) và bà **Hồ Thị L** (*bên B*) được lập thành văn bản; khi ký kết hợp đồng này các bên chủ thể tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; đối tượng của hợp đồng là số tiền 400.000.000 đồng mà bên A phải giao cho bên B với mục đích là để đảm bảo việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 114, tờ bản đồ số 8; địa chỉ thửa đất: **thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** diện tích mua 30m x 76m, trong đó có 200m<sup>2</sup> diện tích đất ở, theo GCNQSDĐ số H00301 với giá chuyển nhượng 3.400.000.000 đồng. Như vậy, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2022, giữa ông **Hoàng Văn T** và bà **Hồ Thị L** có hiệu lực pháp luật.

**[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:**

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà **Hồ Thị L** đã thực hiện việc chuyển tiền đặt cọc theo thoả thuận 400.000.000 đồng cho ông **T** và ông **T** cũng thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc từ bà **L**.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2022, giữa ông **Hoàng Văn T** (*bên A*) và bà **Hồ Thị L** (*bên B*) có nội dung: “*Bên A đồng ý bán cho bên B nhà- đất ở tại thửa đất số 114, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất: **Thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị**, diện tích mua 30m x 76m, trong đó có 200m<sup>2</sup> diện tích đất ONT, diện tích 4.658 m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số H00301 với giá chuyển nhượng 3.400.000.000 đồng, bên B cọc trước 400.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 16/02/2022 đến khi nào có sổ hồng thì sẽ trả hết số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng; Bên A: thực hiện tất cả thủ tục sang tên của người mua; bên B: khi bên A thông báo có sổ đứng tên bên B thì bên B chùng hết số tiền, nếu thủ tục không chuyển được thì bên A không bồi thường, cam kết đất không tranh chấp, không quy hoạch, nếu quy hoạch tranh chấp thì bên A sẽ cho lại bên B nhận lại tiền cọc*”.

Tại sơ đồ hiện trạng ranh giới thửa đất theo biên bản xem xét thẩm định tại

chỗ ngày 13/6/2024, xác định phần đất hai bên thoả thuận chuyển nhượng có diện tích 2.812m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 52 tờ bản đồ số 6, hệ toạ độ **VN B**.

Tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”.

Công văn số: 100/KT-HT ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Phòng Kinh tế- Hạ tầng **huyện T** xác định: “*Toàn bộ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 6 (hệ toạ độ VN2000) tại **xã T, huyện T, tỉnh Quảng Trị** thuộc quy hoạch đất Trung tâm nghiên cứu, đào tạo*”.

Như vậy, phần diện tích đất các bên cam kết chuyển nhượng thuộc quy hoạch đất Trung tâm nghiên cứu, đào tạo. Do đó, có cơ sở khẳng định trình bày của bà **Hồ Thị L** có căn cứ; ông **Hoàng Văn T** đã vi phạm các điều kiện giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/02/2022, cụ thể là “*Đất không quy hoạch*”.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn là ông **Hoàng Văn T** phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà **Hồ Thị L** số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.

[5]. *Về án phí và chi phí tố tụng*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày là 3.985.000 đồng, bà **Hồ Thị L** thuận chịu chi phí này nên hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; Điều 5 của 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Hồ Thị L**, buộc bị đơn ông **Hoàng Văn T** phải trả cho bà **Hồ Thị L** số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành nếu bên phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền nói trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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 Điều 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.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông **Hoàng Văn T** phải chịu 20.000.000 đồng

(Hai mươi triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà **Hồ Thị L** số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000094 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Triệu Phong.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Triệu Phong;
- Chi Cục THADS huyện Triệu Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Trần Đình Hùng**