

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN THỐNG NHẤT  
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 48/2024/DS-ST  
Ngày: 28 - 9 - 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 THỐNG NHẤT**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Châu Ngọc Hà

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Phạm Thị Lan

Bà Nguyễn Thị Thắm

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Quách Thị Khuyến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thủy Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 70/2023/TLST-DS ngày 12/01/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 423/2024/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Thùy D**, sinh năm 1996; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Sin Thoại Khoa T**, sinh năm 1982; Địa chỉ: 351/13, Phạm Văn C, phường 14, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2022).

- Bị đơn: Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1971; Địa chỉ: Tổ 7, ấp H, xã Hưng L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.  
(Ông Tvà bà H vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/01/2023 và lời khai có tại hồ sơ nguyên đơn bà Hoàng Thị Thùy D do ông Sin Thoại Khoa T trình bày:***

Do có nhu cầu mua đất để sử dụng nên khi biết bà Nguyễn Thị Thu H cần chuyển nhượng thửa đất tại xã H, huyện Thống Nhất nên bà D đã liên lạc, trao đổi thương lượng để bà H chuyển nhượng lại phần diện tích trên cho bà D. Sau khi hai bên thỏa thuận thống nhất đồng ý giá chuyển nhượng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16 tọa lạc xã H, huyện Thống Nhất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 819543 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/02/2019 đứng tên Nguyễn Ngọc B, được chỉnh lý trang tư đứng tên bà Lê Thị Thu H với giá 1.550.000.000đ (một tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng). Ngày 28/8/2022 hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận về thời hạn đặt cọc – thanh toán: “*Thời hạn đặt cọc là 45 (ngày) kể từ ngày 28/8/2022 đến ngày 13/10/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Ngày 13/10/2022 bà D và bà H đã cùng đến Văn phòng công chứng Hoàng Long tại Thành phố Biên Hòa để tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc tuy nhiên do bà H không đủ giấy tờ, cụ thể bà H thiếu giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nên hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 16/10/2022 bà D có gọi điện thoại liên lạc với bà H để hai bên bàn bạc gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Bà D có hẹn bà H đến UBND xã Hưng Lộc để ghi lại thỏa thuận gia hạn đặt cọc nhưng bà H không đến. Từ đó bà D nhiều lần gọi điện thoại và liên lạc với bà H để hai bên đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H không nghe máy, không trả lời thể hiện việc bà H cố tình kéo dài không thực hiện đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D.

Nay bà D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 28/8/2022 giữa bà Lê Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thùy D. Bà D yêu cầu bà H có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà D tổng số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); trong đó tiền cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Ngoài ra bà D không có yêu cầu gì khác.

**\* Tại bản tự khai ngày 12/4/2023 và ngày 31/5/2023 bà Lê Thị Thu H trình bày:**

Ngày 13/05/2019, bà H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc Bích, thửa đất số: 37, TĐĐ số: 16, diện tích: 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn; Tọa lạc tại: Xã H, Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CQ 819543 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/02/2019. Hiện nay bà H đang quản lý sử dụng diện tích đất này.

Vào ngày 28/08/2022, bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hoàng Thị Thùy D (theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/08/2022 tại Biên Hòa, Đồng Nai) thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16, diện tích 200m<sup>2</sup> đất ở nông thôn với số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).....

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà H đã nhiều lần hỏi thúc bà D thực hiện hợp đồng này. Bởi vì bà rất cần tiền để chữa bệnh, nhưng bà D vẫn kéo dài không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến ngày 13/10/2022 bà Hoàng Thị Thùy D yêu cầu bà ra Phòng công chứng Hoàng Long số 26/3/21 Nguyễn Ái Quốc, Phường Hồ Nai, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Phòng công chứng Hoàng Long nói còn thiếu giấy xác nhận độc thân của bà H, ngày hôm sau bà H đã ra UBND Xã Lộ 25 làm giấy xác nhận độc thân và được UBND Xã Lộ 25 cấp ngày 14/10/2022. Ngay sau đó, bà H đã liên lạc với bà D yêu cầu bà tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã được thỏa thuận vào ngày 28/08/2022. Bà H không biết vì lý do gì bà D không tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà H thì rất cần tiền để chữa bệnh vì thời điểm bán đất bà H đang bị bệnh.

Nay bà D yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H phải trả lại số tiền là: 200.000.000đ là không có cơ sở. Bởi vì bà D mới là người đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Vì vậy bà D phải chịu mất số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

**\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tại phiên tòa:**

**- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:**

**+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:**

**- Về quan hệ pháp luật:**

Nguyên đơn Hoàng Thị Thùy D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn Hoàng Thị Thùy D với bị đơn Lê Thị Thu H vào ngày 28/8/2022 về việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất với diện tích 200m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Bị đơn Lê Thị Thu H hoàn trả tiền cọc và phạt cọc tổn số tiền 200 triệu đồng. Tòa án xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định.

**- Về thẩm quyền thụ lý vụ án:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ kiện thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

**- Về xác định tư cách tham gia tố tụng:** Bà Hoàng Thị Thùy D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà D với bị đơn Lê Thị Thu H nên Tòa án xác bà D là nguyên đơn, bà H là bị đơn là đúng quy định. Tuy nhiên trong vụ này có chị Bò Bảo Hoà là người chứng kiến ký vai trò nhân chứng trong hợp đồng đặt cọc và theo nguyên đơn là chị D khai thì chị D có dùng zalo chị Hoà để nhắn tin trao đổi việc thực hiện hợp đồng đặt cọc với bị đơn nhưng Tòa án không đưa chị Hoà vào tham gia tố tụng với tư cách nhân chứng là chưa đầy đủ theo quy định của BLTTDS.

**- Về việc thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ tại phiên hòa giải:**

Tòa án huyện đã tiến hành lấy lời khai đương sự, đã triệu tập hợp lệ để lấy lời khai của đương sự theo quy định tại Điều 97 của BLTTDS năm 2015.

Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định tại Điều 208, Điều 209, Điều 210, Điều 211 của BLTTDS năm 2015.

**- Thời hạn chuẩn bị xét xử và việc gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát:**

Ngày 12/01/2023 Tòa án nhân dân huyện thụ lý vụ án số 70/TB-TLVA về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, ngày 12/5/2023 gia hạn thời hạn xét xử, ngày 12/7/2023 tạm đình chỉ giải quyết vụ án là đảm bảo thời hạn tố tụng.

+ Ngày 28/9/2023 Tòa án ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, đến ngày 26/3/2024 ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Ngày 24/5/2024 Tòa án ra quyết định tiếp tục giải quyết vụ án, ngày 27/8/2024 ra quyết định đưa vụ án ra xét xử là đảm bảo đúng quy định.

Tòa án chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 220 của BLTTDS năm 2015.

Tòa án gửi các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát đúng quy định.

**+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:**

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm 01 Thẩm phán và 02 Hội thẩm nhân dân, các thành viên HĐXX và thư ký phiên tòa có mặt đúng với Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa sơ thẩm.

**- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:**

Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa hôm nay thấy rằng: Nguyên đơn, chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn không chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tại Điều 68 Điều 69, Điều 70, Điều 71 và Điều 234 BLTTDS năm 2015.

**\* Ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

Ngày 28/8/2022, nguyên đơn bà Hoàng Thị Thùy D đã ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn Lê Thị Thu H để nhận chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất với diện tích 200m2 thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại xã Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với giá 1.550.000.000 đồng. Nguyên đơn Hoàng Thị Thùy D đã đặt cọc số tiền 100 triệu đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và thỏa thuận trong thời 45 ngày (đến ngày 13/10/2022) thì sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm

quyền. Nếu bên bị đơn vi phạm thì phải trả và phạt cọc số tiền 200 triệu đồng, nếu bên nguyên đơn vi phạm thì sẽ mất tiền cọc trên. Vấn đề này đã được cả bên nguyên đơn và bị đơn thừa nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã chứng minh được bản thân đã thực hiện thoả thuận theo hợp đồng, đã nhiều lần nhắn tin liên lạc yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện (hình ảnh Nguyên đơn đứng chờ ở phòng công chứng, các hình ảnh tin nhắn yêu cầu bị đơn thực hiện giao dịch).

Mặc dù bị đơn và đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày bản thân vẫn thực hiện hợp đồng, nguyên đơn Hoàng Thị Thùy D đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng bị đơn không chứng minh được vấn đề mình đã trình bày. Đối với yêu cầu Tòa tuyên buộc nguyên đơn D phải mất cọc số tiền 100 triệu không có đơn phản tố và toà không thụ lý yêu cầu phản tố nên không có cơ sở để xem xét.

Do đó, căn cứ Điều 328 của BLDS, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hoàng Thị Thùy D, buộc bị đơn Lê Thị Thu H phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền 200 triệu đồng. Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Lê Thị Thu H trả tiền lại tiền cọc và phạt cọc nên quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Lê Thị Thu H có địa chỉ cư trú tại ấp 9/4, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, bị đơn đều vắng mặt, nguyên đơn đã có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do vậy, căn cứ các Điều 227, 228, 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

#### **[2] Về nội dung:**

*[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Hoàng Thị Thùy D yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2022 giữa bà Lê Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thùy D.*

Bà Lê Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thùy D có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 37, tờ bản đồ số 16 tọa lạc xã H, huyện T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 819543 do sở Tài nguyên và môi trường

tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/02/2019 đứng tên Nguyễn Ngọc B, được chỉnh lý trang tư đứng tên bà Lê Thị Thu H. Thỏa thuận này được bà H và bà D xác lập bằng “*Hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” đề ngày 28/8/2022 có chữ ký và ghi họ tên của bên A (bà Lê Thị Thu H) và bên B (bà Hoàng Thị Thùy D). Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung về thỏa thuận giá bán chuyển nhượng là 1.550.000.000đ, bên B đặt cọc 100.000.000đ, số tiền còn lại 1.450.000.000đ. Thời hạn đặt cọc – thanh toán được quy định tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc: “*Thời hạn đặt cọc là 45 (ngày) kể từ ngày 28/8/2022 đến ngày 13/10/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Chứng cứ của bà H cung cấp là bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2022 có chữ ký và chữ viết của bà Lê Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thùy D. Quá trình giải quyết vụ án bà H cũng thừa nhận đã ký kết hợp đồng đặt cọc trên. Việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc trên có lập thành văn bản, có người làm chứng, tại thời điểm ký kết các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái pháp luật. Bà H thừa nhận đã nhận số tiền cọc là 100.000.000đ nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực từ ngày ký ngày 28/8/2022.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bà D cho rằng bà H không cung cấp đủ giấy tờ, cụ thể là giấy xác nhận độc thân để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng, sau nhiều lần bà D liên hệ, nhắn tin, gọi điện để hai bên ký kết gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng bà H không trả lời. Sự việc này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ là bản trích sao các đoạn tin nhắn zalo bà D gửi cho bà H nhưng bà H không trả lời vào các ngày 14, 15/10/2022;

Về phía bà H cho rằng sau khi bà đi làm giấy xác nhận độc thân ngày 14/10/2022 thì bà H đã nhiều lần liên hệ với bà D để hai bên đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được. Tuy nhiên bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh về lời khai này.

Căn cứ theo Điều 423 của Bộ luật dân sự:

*Điều 423. Hủy bỏ hợp đồng*

*1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:*

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;*
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;*
- c) Trường hợp khác do luật quy định.*

*2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.*

Có thể thấy căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2022 đã thỏa thuận rõ về thời hạn đặt cọc. Tuy nhiên bà H đã không thực hiện đúng như thỏa thuận về thời hạn đặt cọc tại hợp đồng đặt cọc dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Thùy D về việc

hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2022 giữa bà Lê Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thùy D.

*[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Lê Thị Thu H phải hoàn trả số tiền cọc là 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ. Tổng số tiền bà H có trách nhiệm hoàn trả cho bà D là 200.000.000đ.*

Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do bà H không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Khi hợp đồng bị hủy do lỗi của bên nhận cọc thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tức bà H phải trả lại tiền cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) cho bà D.

#### *Điều 427. Hậu quả của việc hủy hợp đồng*

*1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.*

*2. Các bên hoàn trả trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản....*

*[3.3] Về yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng):*

Bà H không thực hiện như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Khi đến hạn đi ký kết hợp đồng đặt cọc thì do bà H không đủ giấy tờ cụ thể là giấy xác nhận tình trạng hôn nhân. Sau khi làm giấy xác nhận tình trạng hôn nhân xong thì bà H không liên lạc để hai bên tiến hành đi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho thấy bà H cố tình trốn tránh. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2022 tại phần cam kết chung: “....nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản trên thì bên B phải bồi thường cho bên B gấp đôi (02) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).... ”.

Thỏa thuận phạt cọc của bà D và bà H phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 “.....Nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Do đó, đủ điều kiện để chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà D, buộc bà H phải chịu phạt cọc là 100.000.000đ.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Thùy D, buộc bà Lê Thị Thu H phải trả cho bà Hoàng Thị Thùy D tổng cộng tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

*[4] Về chi phí tố tụng:* Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000đ (ba triệu đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu chi phí này và bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

*[5] Về án phí:* yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bà Lê Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 232, Điều 234, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, 274, 275, 280, 328, 357, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 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.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2022 giữa bà Lê Thị Thu H và bà Hoàng Thị Thùy D.

Buộc bà Lê Thị Thu H phải trả cho bà Hoàng Thị Thùy D số tiền là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng); trong đó tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và phạt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền phải xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán trả cho bà Hoàng Thị Thùy D số tiền 3.000.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí:

- Bà Lê Thị Thu H phải nộp 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Thùy D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) tại biên lai thu số 0009162 ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị đối với bản án: Nguyên đơn và bị đơn, được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp, Viện kiểm sát nhân dân cấp trên được quyền kháng nghị bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND H. Thống Nhất;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THADS H. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

**Lê Châu Ngọc Hà**