

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẾN TRE  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 14-01-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Út*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Văn Hồ
2. Ông Trịnh Ngọc Hồng

*- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre*

Ngày 14 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 361/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 252/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 302/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn: Ông Lưu Hồng P, sinh năm: 1972;*

*Nơi cư trú: Số F, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có yêu cầu xét xử mặt)*

*2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1961;*

*Nơi cư trú: Số C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Vắng mặt)*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án, nguyên đơn ông Lưu Hồng P trình bày:*

Ngày 26/10/2023, ông Lưu Hồng P và ông Nguyễn Văn B có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó: ông P và ông B thống nhất lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14, diện tích thửa đất: 932,8 m<sup>2</sup>; diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc: chiều ngang 7 mét, chiều dài 25 mét, diện tích 175 m<sup>2</sup> trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ONT và 75 m<sup>2</sup> đất HNK; vị trí phần đất chuyển nhượng giáp mặt lộ 19-5 xã N và phần chuyển nhượng giáp với thửa số 30, tờ bản đồ số 14; thửa đất tọa lạc tại xã N, thành phố B; Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, tương đương mỗi mét vuông là 4.285.000 đồng; Ông P đã đặt cọc cho ông B số tiền 400.000.000 đồng; Các bên thỏa thuận việc tách thửa đất để chuyển nhượng được thực hiện sau khi ông B hoàn tất thủ tục ly hôn với vợ, thời gian thực hiện giải quyết việc ly hôn của ông B và tách thửa chuyển nhượng cho ông P là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; hợp đồng được ông Lưu Hồng P1 (Sinh năm: 1959; Nơi cư trú: Số C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre) ký tên với tư cách là người làm chứng. Tuy nhiên, mặc dù đã hết thời hạn như đã thỏa thuận nhưng ông B vẫn không tiến hành đo đạc, tách thửa và ký chuyển nhượng đất cho ông P, ông P đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông B cố tình né tránh không thực hiện. Vì vậy, ông Lưu Hồng P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng: 800.000.000 đồng. Vì lý do bận công việc nên ông P yêu cầu Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Văn B đến để tiến hành hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông B vắng mặt và không có trình bày ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện 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, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

[1.1] Ông Lưu Hồng P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn B yêu cầu trả số đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký kết

nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn cư trú tại thành phố B, tỉnh Bến Tre nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 và điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Ông Lưu Hồng P là nguyên đơn có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt ông P theo quy định tại Khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Ông Nguyễn Văn B là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng ông B vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông B theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/10/2023 giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn B với bên đặt cọc ông Lưu Hồng P thể hiện: ông P và ông B thống nhất lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích 175 m<sup>2</sup> trong đó có 100 m<sup>2</sup> đất ONT và 75 m<sup>2</sup> đất HNK thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14, diện tích thửa đất: 932,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, thành phố B; Giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng; Số tiền ông P đặt cọc cho ông B là 400.000.000 đồng.

Theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc nêu trên, các bên cam kết như sau:

*“1 – Quyền sử dụng đất của Bên A là tài sản vợ chồng, do điều kiện Bên A đang làm thủ tục ly hôn cho nên Bên A tự chịu trách nhiệm và tự lý Hợp đồng này và Bên B đồng ý, đến khi nào việc ly hôn hoàn tất hoặc có quyết định hòa giải, thỏa thuận về hôn nhân của Bên A tại Tòa án thì sẽ tiến hành việc tách thửa để chuyển nhượng.*

*2 – Thời gian để thực hiện giải quyết việc hôn nhân của Bên A và tách thửa chuyển nhượng cho Bên B phần đất nêu tại Điều 1, thời gian trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này.*

*3 – Trường hợp khách quan, đến thời hạn 12 tháng mà Bên B chưa thực hiện được việc chuyển nhượng phần đất cho Bên B thì sẽ phải chịu trách nhiệm*

*bồi thường theo quy định của pháp luật, ngoại trừ hai bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.”*

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2023 giữa ông Lưu Hồng P và ông Nguyễn Văn B được ký kết trên cơ sở tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật và có người làm chứng là ông Lưu Hồng P1 nên có hiệu lực pháp luật ràng buộc quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông P đã đặt cọc cho ông B số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 14, diện tích thửa đất: 932,8 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã N, thành phố B. Theo khoản 2 và khoản 3 của hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận thời gian để ông B thực hiện việc tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông P là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (là ngày 26/10/2023), trường hợp hết thời hạn nêu trên mà ông B không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông P (tức đến ngày 26/10/2024) thì ông B sẽ phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “...*nếu bên nhận đặt 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 giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*” Do đến thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông B không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông P, ông P khởi kiện yêu cầu ông B trả số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương là 400.000.000 đồng, tổng cộng: 800.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và nhiều lần triệu tập ông B để tham gia phiên hòa giải và phiên tòa nhưng ông B vắng mặt và không có lời trình bày, ý kiến phản bác đối với yêu cầu khởi kiện của ông P thể hiện ông B đã thừa nhận và đồng ý theo yêu cầu của ông P. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu ông B trả số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng: 800.000.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Hồng P được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 36.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 328, 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Lưu Hồng P đối với ông Nguyễn Văn B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn B có trách nhiệm trả cho ông Lưu Hồng P số tiền 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nguyễn Văn B phải nộp là 36.000.000 (Ba mươi sáu triệu) đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho ông Lưu Hồng P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 (Mười tám triệu) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005384 ngày 15 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

3. 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, có 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Lưu Hồng P và ông Nguyễn Văn B vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Lê Hoàng Út**