

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG HỚI
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 13/2025/DS-ST

Ngày: 14/4/2025

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 ĐỒNG HỚI, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Lộc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Tiến

Bà Phan Thị Lan Hương

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Hoàng Ngọc Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Trong ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại Hội trường xét xử dân sự của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 226/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị V, sinh năm 1953; địa chỉ: xã An Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Minh T, sinh năm 1959, bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1967; địa chỉ: thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; ông Tiến vắng mặt, bà Hoài có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2024, trong các văn bản tố tụng tại phiên tòa nguyên đơn bà V trình bày: Bà có tìm hiểu biết ông T, bà H có mảnh đất diện tích sử dụng thực tế 2.043m² đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất này ông T, bà H đã thế chấp tại Ngân hàng. Đến ngày 28/5/2020 các bên thống nhất đặt cọc để mua bán thửa đất số 146, tờ bản đồ số 6, tại xã Thuận Đức. Ban đầu thỏa thuận giá 1.200.000.000 đồng, sau đó ông T đưa ra 1.350.000.000 đồng, bà V không đồng ý và đưa ra giá 1.300.000.000 đồng, bà H ông T không đồng ý. Hai bên đi đến thống nhất làm hợp đồng đặc cọc mua bán chuyển nhượng đất với giá 1.350.000.000 đồng. Trong hợp đồng có ghi rõ bà V đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại bà V trả vào ngày 18/6/2020. Và thỏa thuận nếu ông T, bà H huỷ giao dịch trả lại số tiền nhận đặt cọc và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Nếu bà V huỷ bỏ giao dịch thì mất tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Sau một thời gian bà H gọi điện báo cho bà V đã bán cho người khác 1.700.000.000

đồng, bà V không đồng ý, qua nhiều lần yêu cầu bà H, ông T trả tiền đến cuối năm 2021, trả cho bà V tiền nhận cọc 100.000.000 đồng. Nay, bà V đề nghị ông T, bà H trả số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng; Tiền phạt cọc 300.000.000 đồng; Tổng cộng 500.000.000 đồng.

** Ý kiến của bị đơn bà Phan Thị Thanh H tại phiên toà đã trình bày:* Hiện tại ông T chồng bà bị tai nạn giao thông nên không thể tham gia phiên toà được và đã có đơn xin Toà án xét xử vắng mặt. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà V bà H có ý kiến như sau. Vợ chồng bà có bán cho bà V một thửa đất như bà V đã trình bày, hai bên đã có hợp đồng đặt cọc đã thoả thuận giá bán 1.350.000.000 đồng, bà V đã đặt cọc ghi trong Hợp đồng 300.000.000 đồng vợ chồng bà đã nhận, số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng bà V trả vào ngày 18/6/2020. Nhưng đến hạn trả bà V không đến trả tiền để thực hiện việc mua bán đất, cho nên bà H đã liên hệ bà V và con bà V ông Đ nhiều lần đến ngày 28/01/2021 bà V đến có viết cho vợ chồng bà H một “Giấy xin nhận tiền cọc” có nội dung bà V xin lại một phần tiền đã đặt cọc vợ chồng bà đã đồng ý và trả lại cho bà V số tiền 200.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng bà V phải mất tiền đã đặt cọc vì không thực hiện đúng theo như thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà V, bà không đồng ý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp giấy đặt cọc, bị đơn có địa chỉ tại thành phố Đồng Hới. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

[2] Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành triệu tập, hòa giải nhưng bị đơn không có mặt nên không hoà giải được, do đó, Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên toà nguyên đơn có mặt, bị đơn ông T có đơn xin xét xử vắng mặt, bà H có mặt. HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS tiến hành xét xử.

[3]. Xét về “Biên bản thống nhất đặt cọc mua bán chuyển nhượng nhà đất” đề ngày 28/5/2020 do bà Võ Thị V xuất trình bản gốc có chữ ký của bên bán (nhận đặt cọc) gọi tắt là bên A: Ông Trần Minh T, sinh năm 1959, bà Phan Thị Thanh H, sinh năm 1967; bên mua (đặt cọc) gọi tắt bên B: Bà Võ Thị V, sinh năm 1953; người làm chứng ông Võ Trọng B, sinh năm 1947, hợp đồng không có công chứng, chứng thực.

Như vậy, loại hợp đồng đặt cọc này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V yêu cầu bị đơn ông T, bà H trả lại số tiền đã nhận tiền cọc tại Hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/5/2020, tiền nhận cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Tại phiên toà cũng như các lần hoà giải phía nguyên đơn bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình. Đối với bà H không đồng ý trả số tiền bà V đã yêu cầu.

Tại phiên toà Hội đồng xét xử đã thông báo cho bà V xem “Giấy xin tiền đặt cọc” đề ngày 28/01/2021 do bà H xuất trình cho Toà án bản phô tô Thẩm phán đã ký đã đối chiếu bản gốc. Bà V đã xem thừa nhận giấy đó bà đã viết và ký tên không có ý kiến gì.

Theo hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà V, ông T, bà H các bên thoả thuận tại hợp đồng: *“Bà Vân đặt cọc tiền 300.000.000 đồng cho ông Tiến, bà Hoài để nhận chuyển nhượng thửa đất số 146, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất xã Thuận Đức, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, diện tích 700m², trong đó đất ở 300m², đất vườn còn lại 400m², diện tích thực tế sử dụng 2043m². Giá bán 1.350.000.000 đồng. Trong hợp đồng thể hiện ông T, bà đã nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng bà Vân hẹn đến ngày 18/6/2020 trả cho ông T, bà H. Trong thời gian nêu trên bên ông T, bà H huỷ giao dịch thì hoàn trả số tiền đã nhận cọc 300 triệu đồng và bồi thường thêm 300 triệu đồng. Nếu bên bà V huỷ bỏ giao dịch thì sẽ mất tiền cọc 300 triệu đồng”*.

Tuy nhiên, theo hợp đồng thoả thuận như vậy nhưng việc giao dịch mua bán đất giữa bà V, ông T, bà H không thực hiện được. Sau một thời gian giữa bà V, ông T và bà H các bên có viết một “Giấy xin tiền đặt cọc” do bà V viết vào ngày 28/01/2001 có nội dung như sau: *“Kính gửi anh chị T H. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2020, tại số nhà 02 đường 15A, phường Đồng Sơn, thành phố Đồng Hới. Tôi Võ Thị V, sinh ngày 15/6/1953. Có đặt cọc số tiền là 300.000.000 đồng, để mua lô đất của ông T tại thôn Thuận Vinh, xã Thuận Đức, Đồng Hới, Quảng Bình. Hẹn đến ngày 18/6/2020 thanh toán hết số tiền còn lại như trong hợp đồng đặt cọc, nhưng quá hạn tôi không thực hiện đúng cam kết nên số tiền đặt cọc nói trên bị mất quy định theo hợp đồng. Nay tôi viết giấy này xin anh T, chị H xem xét cho tôi xin lại một ít tiền cọc. Kính mong anh chị xem xét. Đồng Sơn ngày 28/01/2021 có chữ ký và chữ viết bà Võ Thị V”*.

Mặt sau của giấy có chữ viết của ông T với nội dung như sau: *“Xét theo hoàn cảnh gia đình chị Võ Thị V và chú Võ Văn Đ (con trai bà V), trong hoàn cảnh đau ốm nên tôi thống nhất cho lại 200.000.000 đồng. Ngày 28/01/2021 có chữ ký và chữ viết của ông Trần Minh T”*.

Tiếp đến bà V cũng viết vào giấy sau khi ông T đã viết có nội dung: *“Tôi Võ Thị V đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng có chữ ký và chữ viết của bà Võ Thị V”*

Như vậy, căn cứ vào hợp đồng đặt cọc đã thảo thuận khi bà V không mua đất thì phải mất tiền cọc, tuy nhiên bà V đã viết giấy xin tiền đặt cọc được sự đồng ý của ông T cho lại bà V 200.000.000 đồng bà V đã nhận đủ, còn lại 100.000.000 đồng coi như bà V không mua thì sẽ bị mất tiền cọc, giấy này tại phiên toà bà V đã xem thừa nhận do bà viết và ký không có ý kiến gì.

Do đó, nguyên đơn bà V yêu cầu ông T, bà H trả tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng 500.000.000 đồng, không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà V không được chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm 500.000.000 đồng là 20.000.000 đồng cộng 4% của phần vượt quá 400.000.000 đồng là 100.000 đồng $\times 4\% = 4.000.000$ đồng + 20.000.000 đồng = 24.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/CP bà V được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 117, 119 Bộ luật dân sự; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị V buộc ông Trần Minh T và bà Phan Thị Thanh H trả số tiền 500.000.000 đồng, trong đó, tiền nhận đặt cọc 200.000.000 đồng, tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

2. Án phí:

- Nguyên đơn bà Võ Thị V được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/CP.

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án ngày 14/4/2025, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND TP. Đồng Hới;
- Chi cục THADS TP. Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Hoàng Văn Lộc

