

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BỐ TRẠCH  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 12/2022/DS - ST  
Ngày: 16 - 5 - 2022  
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Phú Quảng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Lam.
2. Bà Nguyễn Thị Hải.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:*** Ông Phan Mạnh Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2021/TLST - DS ngày 01 tháng 10 năm 2021 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn:*** Anh Lê Văn T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn Đ, xã A, huyện Q, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt, ủy quyền lại cho anh Lê Quang H tham gia tố tụng).

***Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của nguyên đơn:*** Anh Lê Quang H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Thôn T, xã N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2021), có mặt.

***2. Bị đơn:*** Chị Trần Thị N, sinh năm 1988; Địa chỉ: Tổ dân phố Cù Lạc 1, thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình (vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2021, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện trình bày:***

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thông qua môi giới anh T gặp chị Trần Thị N, chị N tự giới thiệu đang có đất muốn chuyển nhượng là lô đất diện tích 6m x 24m, tại thửa đất 411, tờ bản đồ số 4, địa chỉ đất: phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình. Chị N thông báo với anh T là chị N đang thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất (đang nộp hồ sơ tại cơ quan nhà nước). Chị N cam kết với anh T hoàn thành các thủ tục đúng hạn để hai bên tiến hành giao dịch, sau khi làm việc hai bên đã tới thực địa thửa đất, xác nhận vị trí đất giao dịch. Ngày 26/4/2021, anh T và chị Trần Thị N thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung chị Trần Thị N chuyển nhượng cho anh Lê Văn T diện tích đất 6m x 24m thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại tiểu khu 11, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, bên mua phải đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Từ ngày 26/4/2021 đến ngày 11/6/2021 bên chuyển nhượng nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên nhận chuyển nhượng làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, số tiền còn lại khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên nhận chuyển nhượng sẽ giao đủ cho bên chuyển nhượng.

Quá trình bà Trần Thị N đi tách thửa đất, xin cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện giao dịch như thế nào thì anh T không rõ. Tuy nhiên, anh T vẫn thường xuyên liên hệ nhắc chị N đúng hạn giao dịch và được chị N cam kết chắc chắn việc giao dịch đúng hạn 11/6/2021. Tin tưởng cam kết của chị N, anh T tiếp tục chờ đến hạn cuối giao dịch. Đúng ngày 11/6/2021, anh Lê Văn T nhiều lần gọi và tìm chị Trần Thị N nhưng không liên hệ được. Thông qua facebook, từ ngày 11/6 phía anh T đã nhắn tin thúc dục nhiều lần nhưng không nhận được phản hồi. Sáng 14/6/2021, chị N có nhắn tin hẹn xin khát việc công chứng đến thứ 3 (15/6/2021) nhưng không được phía anh T đồng ý. Trong ngày 14/6/2021 anh T và chị Trương Thị Ý (người thân anh T) đã tìm chị Trần Thị N và gặp chị N tại quán cafe Nhỏ (gần trụ sở UBND thành phố Đ). Khi gặp mặt, chị N có thông báo việc lỡ hẹn không đi công chứng ngày 11/6/2021 là do UBND thành phố Đ chưa trả kết quả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Chị N xin trả lại 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận. Phía anh T yêu cầu trả tiếp 50.000.000đ tiền phạt cọc theo hợp đồng nhưng chị Trần Thị N thông báo chưa có tiền và sẽ giải quyết sau.

Từ ngày 15/6/2021, anh T nhiều lần gọi điện thoại, tới văn phòng môi giới Bất động sản (BDS) T (nơi chị N làm việc) để đòi tiền nhưng chị N trốn tránh không gặp mặt, chặn số điện thoại, chặn facebook, chặn zalo. Anh Lê Văn T sau đó có gửi văn bản

yêu cầu trả tiền, gửi về địa chỉ thường trú chị Trần Thị N nhưng không được chị Trần Thị N phản hồi. Vì vậy anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký giữa chị Trần Thị N và anh Lê Văn T vào ngày 26/4/2021 có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

2. Yêu cầu chị Trần Thị N trả số tiền 50.000.000 đồng tiền phạt vi phạm (phạt cọc) do bà Trần Thị N vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc đã ký.

3. Yêu cầu chị Trần Thị N tiếp tục trả tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền phạt cọc kể từ ngày 25/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm (16/5/2022) là 4.100.000đ (bốn triệu, một trăm nghìn đồng) được tính theo lãi suất 10%/năm.

***Tại bản tự khai ngày 21/10/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Trần Thị N trình bày:***

Chị N không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T với lý do: Ngày 26/4/2021 chị N và anh Lê Văn T ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 411, tờ bản đồ số 04; địa chỉ thửa đất: TK 11, phường Đ, TP Đ, tỉnh Quảng Bình với số tiền chuyển nhượng là 550.000.000đ (năm trăm năm mươi triệu đồng), số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, kích thước đất chuyển nhượng 6m x 24m; Điều khoản cam kết là kể từ ngày 26/4/2021 đến 11/6/2021 chị N nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với anh T làm thủ tục công chứng chuyển nhượng thửa đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ tiền còn lại cho bên bán, thỏa thuận về thuế và lệ phí: bên bán trước công chứng, bên mua sau công chứng; Thỏa thuận khác: Đất đúng diện tích, không tranh chấp. Đúng 11/6/2021 không giao đất, không ra sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sẽ phạt cọc với số tiền 50.000.000đ, cộng với 50.000.000đ tiền cọc nữa là 100.000.000đ.

Theo chị N, quá trình thực hiện hợp đồng chị N đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, ngày 11/6/2021 hồ sơ giấy tờ về đất đai đã hoàn tất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tuy nhiên phía anh T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa nên không thể ra công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh T muốn lấy lại tiền cọc. Do anh T không muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, nên ngày 14/6/2021 chị N đã hẹn gặp anh T trả lại cho anh T số tiền đặt cọc 50.000.000đ đầy đủ. Ngoài ra do hợp đồng bị tẩy xóa không đảm bảo về mặt hình thức nên đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa chị Trần Thị N và anh Lê Văn T vào ngày 26/4/2021.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật, riêng bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các thông báo tố tụng đúng theo quy định của pháp luật nhưng cố tình vắng mặt không nêu rõ lý do. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xét xử theo quy định của pháp luật. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định, Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 117, Điều 407 và 408 Bộ luật dân sự, Điều 188 Luật đất đai, điểm b khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình”, Nghị quyết 326 về lệ phí, án phí tòa án, đề nghị:

- + Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
- + Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu (lỗi của hai bên).
- + Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, yêu cầu bị đơn trả tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền phạt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú tại thị trấn P, huyện B, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, chị Trần Thị N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tham gia phiên tòa lần thứ hai không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt chị N.

Về nội dung vụ án:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày:

Ngày 26/4/2021, anh T và chị Trần Thị N thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung chị Trần Thị N chuyển nhượng cho anh Lê Văn T diện tích đất 6m x 24m thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại tiểu khu 11, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, bên mua phải đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, còn lại 500.000.000đ. Từ ngày 26/4/2021 đến ngày 11/6/2021 bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, số tiền còn lại khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên mua sẽ giao đủ cho bên bán. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về thuế và lệ phí: bên bán trước công chứng, bên mua sau công chứng; Thỏa thuận khác: Đất đúng diện tích, không tranh chấp. Đúng 11/6/2021 không giao đất, không ra sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sẽ đền cọc với số tiền 50.000.000đ, cộng với 50.000.000đ tiền cọc nữa là 100.000.000đ. Tổng số tiền chị N đã nhận từ anh T là 50.000.000 đồng và ngày 14/6/2021 chị N đã trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận cho anh T.

Như vậy, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối tượng của hợp đồng đặt cọc: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án yêu cầu nguyên đơn, bị đơn và Ủy ban nhân dân thành phố Đ cung cấp thông tin đối với quyền sử dụng đất có diện tích đất 6m x 24m thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại tiểu khu 11, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình mà anh T và chị N hướng đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên nguyên đơn, bị đơn và Ủy ban nhân dân thành phố Đ không cung cấp được bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên nên không thể xác định được hiện nay thửa đất này được giao cho ai, giao cho cá nhân hay hộ gia đình..v..v...

[3] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2021 giữa chị Trần Thị N và anh Lê Văn T để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích đất 6m x 24m thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại tiểu khu 11, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình là hoàn toàn tự nguyện, chủ thể tham gia giao dịch có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên giữa anh T và chị N không thực hiện hợp đồng đặt cọc đã cam kết để chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên. Anh T trình bày ngày 11/6/2021 đã nhiều lần liên hệ với chị N để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không được chị N phản hồi, ngày 14/6/2021 chị N xin khát việc công chứng đến ngày 15/6/2021 nhưng không được anh T đồng ý. Chị N trình bày quá trình thực hiện hợp đồng chị N đã thực

hiện đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, ngày 11/6/2021 hồ sơ giấy tờ về đất đai đã hoàn tất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ, tuy nhiên phía anh T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa nên không thể ra công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cả anh T và chị N đều khẳng định ngày 11/6/2021 các bên chủ động liên hệ để thực hiện việc công chứng, chuyển nhượng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Ngày 14/6/2021 anh T đồng ý nhận lại số tiền cọc 50.000.000 đồng từ chị N, chị N cũng đồng ý trả lại tiền cọc cho anh T, việc trả lại tiền đặt cọc và nhận lại tiền đặt cọc là sự thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên anh T yêu cầu phạt cọc theo thỏa thuận là do chị N không thực hiện như cam kết tại hợp đồng đặt cọc, quá thời gian ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị N không thực hiện, vấn đề này lẽ ra phía chị N phải xuất trình tài liệu, chứng cứ chứng minh được đối tượng (đất chuyển nhượng) để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất, việc không tiến hành ra công chứng để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc là lỗi của anh T. Nhưng chị N không chứng minh được việc đó mà chỉ nại ra bằng lời nói mà thôi.

[4] Xét, Giấy nhận cọc ngày 26/4/2021 được lập dựa trên cơ sở tự nguyện, không bên nào bị ép buộc, mục đích và nội dung của thỏa thuận của đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết nhận cọc các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức giao dịch này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, căn cứ vào các Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giấy nhận cọc để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phát sinh hiệu lực từ thời điểm các bên ký kết.

[5] Điều 117 Bộ luật dân sự: Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.

[6] Xét thấy anh T và chị N thực hiện việc đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời đảm bảo thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến hạn cam kết tiến hành thực hiện công việc nêu trên nhưng các bên không thực hiện được là do lỗi của bên nhận đặt cọc (chị N), lý do chị N không chứng minh được mình đủ điều kiện và đúng thời gian thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2021, vì vậy yêu cầu khởi kiện phạt cọc của anh Nguyễn Văn T là có căn cứ cần chấp nhận.

[7] Điều 328 Bộ luật dân sự. Đặt cọc:

1. 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.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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.

[8] Đối với yêu cầu trả tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền phạt cọc kể từ ngày 25/6/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm của anh T là không có cơ sở chấp nhận, lý do yêu cầu phạt cọc là một chế tài phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc, nên khi yêu cầu phạt cọc được chấp nhận mà bên bị phạt cọc chậm thực hiện nghĩa vụ thì sẽ phát sinh lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật là phù hợp.

[9] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của chị Trần Thị N là không có cơ sở chấp nhận, lý do như đã phân tích ở mục [3], [4] và [5] nêu trên.

[10] Ý kiến phát biểu và lời đề nghị của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bồ Trạch tại phiên tòa về quá trình tố tụng là có căn cứ, riêng về nội dung đề nghị giải quyết vụ án không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu án phí trên số tiền yêu cầu tính lãi đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận.

*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, Điều 147,

khoản 2 Điều 227, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 117, Điều 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn T đối với bị đơn chị Trần Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc chị Trần Thị N phải có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn T số tiền phạt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Tuyên bố kể từ ngày bản án 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính trên số tiền chưa thi hành tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ phạt cọc của nguyên đơn với số tiền 4.100.000đ (bốn triệu, một trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị N về việc hủy hợp đồng đặt cọc được ký giữa chị Trần Thị N và anh Lê Văn T vào ngày 26/4/2021.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Chị Trần Thị N phải chịu 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm nghìn đồng) để sung công quỹ nhà nước.

- Anh Lê Văn T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) để sung công quỹ nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002505 ngày 01/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch.

- Anh Lê Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.250.000 đồng (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0002505 ngày 01/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình.



#### 4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (Theo nội dung văn bản ủy quyền kháng cáo của nguyên đơn) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (16/5/2022).

- Bị đơn vắng mặt phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

#### *Nơi nhận:*

- TAND tỉnh QB;
- VKSND huyện Bồ Trách;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trách;
- UBND TT Phong Nha;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Phú Quảng**