

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 22-02-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH - TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Tiến Dũng

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Tổng Nê

Ông Trần Văn Phước

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Kinh Luân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Anh Đoàn Thanh T, sinh năm 1989.

Nơi cư trú: Ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Anh Đoàn Thanh T có mặt.*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

Ông Huỳnh Văn B - Hội viên Hội luật gia Việt Nam tỉnh Bến Tre.

*Ông Huỳnh Văn B có mặt.*

2. *Bị đơn:* Anh Đỗ Lâm Tấn P, sinh năm 1992.

Nơi cư trú: Số 617 ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Anh Đỗ Lâm Tấn P có mặt.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại tòa, anh Đoàn Thanh T trình bày:*

Do có nhu cầu xây dựng nhà và thông qua sự giới thiệu của bạn bè nên ngày 09/12/2021 anh đến gặp anh Đỗ Lâm Tấn P là chủ Cửa hàng H để bàn bạc ký hợp đồng xây dựng nhà. Anh P cam kết giá bán vật liệu xây dựng và trang trí nội thất của cửa hàng mình thấp hơn so với giá thị trường. Đến ngày 26/12/2021 giữa anh và anh P ký hợp đồng thi công xây dựng nhà ở bao gồm tiền công xây dựng, tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Cũng trong ngày 26/12/2021 anh đã chuyển khoản cho anh P số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó do cha anh không muốn giao cho người khác mà muốn mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất về tự

thi công nên ngày 20/01/2022 anh đến gặp anh P và 02 bên thống nhất hủy hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ký ngày 26/12/2021 đồng thời thống nhất chuyển số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng thành tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Tháng 4/2022 anh đến cửa hàng anh P chọn mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất thì được anh P báo giá một số mặt hàng. Sau đó, anh về tham khảo thì thấy giá của anh P báo cao hơn so với giá thị trường. Anh báo lại với anh P thì anh P đồng ý bán cho anh 02 mặt hàng là gạch dán tường và bồn cầu, còn một số mặt hàng khác anh P không đồng ý. Anh P hẹn 03 ngày sau sẽ giao hàng nhưng đến hẹn không thấy giao hàng nên anh liên hệ thì anh P nói do gạch bị lỗi nên không giao được. Sau đó, anh P không liên hệ với anh để giao hàng, anh nhiều lần liên hệ thì được anh P trả lời là đang kiểm kho. Sau hơn 10 ngày kể từ ngày anh liên hệ đặt mua hàng nhưng anh P vẫn không giao hàng nên anh đã mua chỗ khác vì sợ chậm tiến độ xây dựng nhà. Ngày 22/9/2022 anh đến cửa hàng anh P chọn mua một số mặt hàng trang trí nội thất khác. Sau khi các bên chốt đơn hàng thì anh P báo với anh rằng do anh không mua hàng của anh P mà mua của người khác nên phải mất số tiền 30.000.000 đồng. Nay anh yêu cầu anh P trả lại cho anh số tiền 30.000.000 đồng.

*Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại tòa, anh Đỗ Lâm Tấn P trình bày:*

Anh là chủ Cửa hàng H. Anh thừa nhận ngày 26/12/2021 giữa anh và anh T có ký hợp đồng thi công xây dựng nhà ở bao gồm tiền công xây dựng, tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Cũng trong ngày 26/12/2021 anh T đã chuyển khoản cho anh số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Đến ngày 20/01/2022 giữa anh và anh T cùng thống nhất hủy hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ký ngày 26/12/2021 đồng thời 02 bên thống nhất chuyển số tiền 30.000.000 đồng thành tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Tháng 4/2022 anh T có đến cửa hàng anh chọn mua nhiều mặt hàng nhưng do không thống nhất về giá nên anh chỉ đồng ý bán cho anh T 02 mặt hàng là gạch dán tường và bồn cầu. Tuy nhiên, do anh T không chuyển tiền nên anh không giao hàng cho anh T. Anh không đồng ý trả cho anh T số tiền 30.000.000 đồng vì anh T không mua hàng của anh mà mua chỗ khác nên phải chịu mất số tiền đặt cọc này.

*Tại tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng:*

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại tòa, xét yêu cầu của anh T là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại tòa, căn cứ lời trình bày của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự cũng như kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về tố tụng:**

Căn cứ đơn khởi kiện của anh Đoàn Thanh T đối với anh Đỗ Lâm Tấn P thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

Anh Đỗ Lâm Tấn P cư trú tại số 617 ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

Tại tòa, đương sự thừa nhận ngày 26/12/2021 giữa anh T và anh P ký hợp đồng thi công xây dựng nhà ở bao gồm tiền công xây dựng, tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, anh T đã chuyển khoản cho anh P số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Đến ngày 20/01/2022 anh T và anh P cùng thống nhất hủy hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ký ngày 26/12/2021 đồng thời 02 bên thống nhất chuyển số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng thành tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Anh T đặt mua nhiều mặt hàng tại cửa hàng của anh P nhưng do các bên không thống nhất về giá nên anh P chỉ đồng ý bán cho anh T 02 mặt hàng là gạch dán tường và bồn cầu nhưng anh P không giao hàng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**[2] Về nội dung:**

Hội đồng xét xử thấy rằng, vào ngày 26/12/2021 giữa anh T và anh P ký kết hợp đồng thi công xây dựng nhà ở bao gồm tiền công xây dựng, tiền mua vật liệu xây dựng và trang. Anh T đã chuyển khoản cho anh P số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 20/01/2022 các bên đã thống nhất hủy hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ký ngày 26/12/2021 đồng thời thống nhất chuyển số tiền 30.000.000 đồng thành tiền mua vật liệu xây dựng và trang trí nội thất. Do đó, số tiền 30.000.000 đồng này đã không còn là tiền đặt cọc nữa nên việc anh P cho rằng anh T phải mất tiền cọc là không hợp lý. Mặt khác, lý do anh P đưa ra để buộc anh T mất tiền cọc là do anh T không mua hàng của mình mà mua ở nơi khác. Lý do này của anh P không phù hợp, bởi lẽ anh P thừa nhận anh T có đặt mua nhiều mặt hàng nhưng do không thống nhất về giá nên anh chỉ bán cho anh T gạch dán tường và bồn cầu của cửa hàng mình nhưng anh cũng không giao hàng cho anh T. Xét thấy anh P không thể bắt buộc anh T mua hàng của mình trong khi giá bán của anh cao hơn nơi khác. Bên cạnh đó, khi anh T đặt mua hàng thì anh P cũng không giao hàng cho bên mua. Từ những phân tích trên xét yêu cầu của anh T là có cơ sở nên được chấp nhận, cần buộc anh P có nghĩa vụ trả lại cho anh T số tiền 30.000.000 đồng đã nhận là phù hợp.

**[3]** Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự tại tòa phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

**[4] Án phí:** Anh P có nghĩa vụ chịu theo quy định. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.
- Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

**[1]** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Thanh T. Buộc anh Đỗ Lâm Tấn P có nghĩa vụ trả cho anh Đoàn Thanh T số tiền 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng.

*Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 thi*

*hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

**[2] Án phí:** Anh Đỗ Lâm Tấn P có nghĩa vụ chịu án phí với số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho anh Đoàn Thanh T số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0010783 ngày 13 tháng 01 năm 2023.

**[3] Quyền kháng cáo:** Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

*“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 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”.*

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Dương Tiến Dũng**