

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TN  
TỈNH TN

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

Bản án số: 36/2023/DS-ST  
Ngày: 28-4-2023  
V/v tranh chấp về hợp đồng  
đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TN, TỈNH TN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Ông Trần Trọng Nghĩa.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phú;

2. Ông Trần Tấn Phát.

- **Thư ký phiên toà:** Ông Phạm Hồng Tâm - Thư ký Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN tham gia phiên tòa:** Bà Dương Thị Tiểu Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 431/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2022 về “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2023; giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Hồng M, sinh năm 1978; chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 10, ấp PT, xã PN, huyện DMC, tỉnh TN.

*Bị đơn:* Anh Nguyễn Bá L, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà BG 1-23 khu Vincom, đường 30-4, khu phố N, phường H, thành phố TN, tỉnh TN.

Anh M, chị N có mặt; anh L có đơn xin xét xử vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 12 năm 2022, lời khai bổ sung trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh M, chị N trình bày:

Anh M, chị N quen biết anh Nguyễn Bá L qua anh Nguyễn Trung N1 là người làm dịch vụ môi giới nhà đất. Anh L nhận chuyển nhượng quyền sử đất

nông nghiệp (đất trồng lúa) của vợ chồng anh M. Đất tọa lạc tại ấp PA, xã PN, huyện DMC, tỉnh TN. Trị giá đất hai bên thỏa thuận với nhau là 3,1 tỷ/héc ta. Sau khi thỏa thuận xong, vợ chồng anh M, chị N và anh L ra văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn để ký 02 hợp đồng đặt cọc gồm:

- Hợp đồng công chứng số: 7975, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-6-2022. Hai bên cam kết thực hiện trong vòng 30 ngày (01 tháng) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03445 do sở tài nguyên môi trường tỉnh TN cấp ngày 10-5-2019 cho anh M, chị N thừa đất số 268, tờ bản đồ 33, diện tích 5400,6 m<sup>2</sup>, tiền đặt cọc cho hợp đồng là 100.000.000 đồng.

- Hợp đồng công chứng số: 7976, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-6-2022. Hai bên cam kết thực hiện trong vòng 30 ngày (01 tháng) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02763 do sở tài nguyên môi trường tỉnh TN cấp ngày 17-4-2018 cho anh M, chị N thừa đất số 114; 254 tờ bản đồ 32, diện tích 9634,7 m<sup>2</sup>, tiền đặt cọc cho hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, thời hạn 30 ngày kể từ ngày 30-6-2022, nếu bên A (anh L) không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị mất cọc, trong trường hợp anh M, chị N (bên B) không thực hiện thì bị phạt cọc số tiền gấp 02 lần số tiền cọc. Đến thời gian hẹn theo hợp đồng anh L không liên hệ để thực hiện hợp đồng, không thể hiện thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay anh M, chị N yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc và anh L mất số tiền cọc 300.000.000 đồng.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 02 năm 2023 bị đơn anh L trình bày:*

Anh L thừa nhận có thực hiện 02 hợp đồng đặt cọc như anh M, chị N trình bày. Sau khi ký hợp đồng xong nhưng do vướng về thủ tục, nên anh L không tiến hành chuyển nhượng. Bên bán (anh M, chị N) và bên thứ ba không mở được con đường để anh L thực hiện quyền làm chủ bất động sản nên anh không tiếp tục chuyển nhượng và bên bán không có thiện chí ngồi lại nói chuyện với anh nên hợp đồng tạm ngưng đến thời điểm khởi. Anh L yêu cầu bên anh M, chị N trả lại 50% số tiền cọc là 150.000.000 đồng.

*- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN:*

+ Về thủ tục tố tụng dân sự: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các Điều 328; 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban

thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M, chị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, anh M chị N được hưởng số tiền cọc 300.000.000 đồng. Ghi nhận anh M, chị N tự nguyện trả cho anh L số tiền 50.000.000 đồng; giải quyết án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Bị đơn anh L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh L căn cứ theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Tòa án tuyên bố anh M chị N được hưởng số tiền cọc 300.000.000 đồng nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 471 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại địa chỉ: Số nhà BG 1-23 khu Vincom, đường 30-4, khu phố N, phường H, thành phố TN, tỉnh TN nên căn cứ khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố TN, tỉnh TN.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 30-6-2022, anh M, chị N và anh L có ký các hợp đồng đặt cọc số: 7975 và 7976 tại văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn. Thời hạn thực hiện các hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày ký. Ngày 05-12-2022. Anh M chị N có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Căn cứ vào Điều 132; Điều 429 của Bộ luật Dân sự thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[4] Xét đồng nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu được hưởng số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của anh M, chị N thấy rằng:

[4.1] Anh M, chị N cung cấp 02 hợp đồng đặt cọc số: 7975 và số 7976 ngày 30-6-2022 quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-6-2022 được ký tại văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn, có lời chứng công chứng viên Bùi Quốc Toàn phù hợp với quy định của pháp luật là thật. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại Điều 2 của các hợp đồng 7975 và 7976 quy định thời hạn thực hiện hợp đồng là 30 ngày.

- Tại Điều 4 của các hợp đồng 7975 và 7976 quy định:

“1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

a) Giao tài sản đặt cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận;

b). Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 nêu trên. Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bên A mất tài sản đặt cọc;

c) ....”;

Anh L là người đặt cọc hai hợp đồng với tổng số tiền 300.000.000 đồng. Đến hạn theo hợp đồng, anh không ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh L không đưa ra được lý do chính đáng về sự trễ hạn của mình. Anh M, chị N có đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với hợp đồng đặt cọc số: 7975 và số 7976 ngày 30-6-2022 quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn. Vì vậy Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M, chị N. Căn cứ vào điểm b, khoản 1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc số: 7975 và số 7976 ngày 30-6-2022 quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-6-2022, anh M, chị N được hưởng số tiền 300.000.000 đồng.

[4.2] Tại tòa, anh M chị N tự nguyện trả lại cho anh M số tiền 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4.3] Anh Nguyễn Bá L trình bày do bất động sản không có lỗi đi, không thỏa thuận được lỗi đi nên yêu cầu anh M, chị N trả lại số tiền 150.000.000 đồng là không có căn cứ, bởi lẽ: Hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận về lỗi đi, không quy định trách nhiệm của bên chuyển nhượng (Anh M, chị N) về mở lỗi đi vào bất động sản. Mặt khác, anh L đưa ra yêu cầu nhưng không đưa ra chứng cứ chứng minh yêu cầu của mình theo Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của anh L.

Từ các nhận định, phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của anh M, chị N yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh TN đề nghị chấp nhận yêu cầu của đồng nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị phù hợp với nhận định nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Anh M, chị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; anh Nguyễn Bá L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 328; 423; 427 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hồng M, chị Nguyễn Thị N đối với anh Nguyễn Bá L về “Hủy hợp đồng đặt cọc”.

1.1/ Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc số: 7975, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-6-2022 của văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn giữa anh Nguyễn Hồng M, chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bá L. Anh Nguyễn Hồng M, chị Nguyễn Thị N được hưởng số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

1.2/ Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc số: 7976, quyền số 16/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30-6-2022 của văn phòng công chứng Bùi Quốc Toàn giữa anh Nguyễn Hồng M, chị Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Bá L. Anh Nguyễn Hồng M, chị Nguyễn Thị N được hưởng số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

1.3/ Ghi nhận anh Nguyễn Hồng M, chị Nguyễn Thị N tự nguyện giao lại anh Nguyễn Bá L số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

*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, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.*

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Anh Nguyễn Bá L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

2.2. Anh M, chị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh M, chị N số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số 0001620 ngày 05-12-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh TN.

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, báo cho đương sự biết có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh TN. Đối với đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi cư trú.

4. Trường hợp Bản án này 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND. TPTN;
- Chi Cục THADS. TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa***(đã ký)***Trần Trọng Nghĩa**