

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LONG THÀNH  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST.

Ngày: 23/3/2023.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Tấn Cảnh.

*Các Hội thẩm nhân dân:* + Ông Phạm Đức Nhân.

+ Bà Nguyễn Thị Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoài Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên  
tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 345/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Lê Văn S, sinh năm: 1991.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp Bà T, xã Phước A, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng N.

**- Bị đơn:** Anh Trần Vũ Hoàng K, sinh năm: 1996.

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã Phước B, huyện Long T, tỉnh Đồng N.

(Các đương sự có đơn xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

+ Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2022, các bản khai tiếp theo tại tòa nguyên đơn anh Lê Văn S trình bày: Ngày 04/10/2022, anh K có chuyển nhượng cho anh diện tích 200m<sup>2</sup>, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 170 xã Phước A, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng N. Giá chuyển nhượng 750.000.000 đồng, anh đã đặt cọc cho anh K số tiền 150.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 các bên cùng ký, số tiền còn lại 60.000.000 đồng thỏa thuận đến

ngày 04/11/2022 Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh sẽ thanh toán đủ cho anh K. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh K không thực hiện, anh có gặp anh K đề thương lượng thì anh K không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng và đã viết giấy cam kết sẽ thanh toán lại cho anh số tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Nhưng cho đến nay, anh K chưa thanh toán cho anh khoảng tiền nào. Nay, anh yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022. Buộc anh Trần Vũ Hoàng K phải thanh toán cho anh số tiền cọc 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu) đồng.

+ *Tại bản tự khai ngày 28/12/2022, bị đơn anh Trần Vũ Hoàng K trình bày:* Ngày 04/10/2022, anh có chuyển nhượng cho anh S diện tích 200m<sup>2</sup>, thửa đất số 122, tờ bản đồ số 170 xã Phước A, huyện Nhơn T, tỉnh Đồng N. Giá chuyển nhượng 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng, anh S đã đặt cọc cho anh số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng, số tiền còn lại 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng anh S sẽ thanh toán vào ngày 04/11/2022 ngay khi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh S không phải là người đứng ra nhận chuyển nhượng, anh S đã đưa một người thứ ba để nhận chuyển nhượng thay thế anh S nên anh không đồng ý ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, anh S cho rằng anh đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc và khởi kiện yêu cầu anh phải hoàn trả tiền cọc, tiền phạt cọc thì anh không đồng ý, anh chỉ đồng ý trả lại cho anh S số tiền cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:*

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng Dân sự.

- *Về thẩm quyền thụ lý vụ án:* Bị đơn có địa chỉ tại huyện Long Thành. Căn cứ theo khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- *Về việc giải quyết vụ án dân sự:*

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa anh Lê Văn S với anh Trần Vũ Hoàng K. Buộc anh Trần Vũ Hoàng K phải thanh toán cho anh Lê Văn S tổng số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa các đương sự đều có đơn xin vắng mặt nên xét xử vắng mặt đối với các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ tranh chấp:

Căn cứ vào đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ vụ án được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do, bị đơn có nơi cư trú tại địa bàn huyện Long Thành nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Anh Lê Văn S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa anh S và anh K, anh S yêu cầu anh K phải thanh toán lại số tiền đặt cọc và bồi thường gấp 02 lần cho anh S. Tổng số tiền là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên được lập vào ngày 04/10/2022 có chữ ký, họ tên của các bên và có người làm chứng ông Trương Chí T. Hợp đồng chưa được công chứng, chứng thực nhưng có người làm chứng, thỏa thuận không trái quy định pháp luật.

[3.2] Về nội dung hợp đồng: Quá trình thực hiện hợp đồng của các bên. Căn cứ tại Điều 3, 4 của Hợp đồng thể hiện: ... “*Giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán: Lần 1: Bên B đặt cọc số tiền 750.000.000 (Bảy trăm năm mươi triệu) đồng; Lần 2: Bên B thanh toán số tiền 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng vào ngày 04/11/2022 ngay khi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Tại Điều 5 của Hợp đồng thể hiện: ... “*Bên A cam kết phần đất sang nhượng cho bên B không tranh chấp với ai, đã đặt cọc mà không bán đền gấp 02 lần tiền cọc cho bên B*”. Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 được anh K thừa nhận (BL: 32, 33). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, anh K không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Do đó, anh K đã vi phạm Điều khoản của hợp đồng, không có lý do chính đáng. Ngày 07/11/2022, anh K đã viết giấy cam kết sẽ thanh toán lại cho anh S số tiền cọc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng và tiền phạt cọc 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Tổng cộng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng (BL: 25) nhưng anh K không thực hiện. Do, anh K đã vi phạm hợp đồng nên phải hoàn trả lại tiền cọc cho anh S là

150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng và phạt cọc gấp 02 lần theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ những phân tích trên. Xét yêu cầu khởi kiện của anh S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa anh Lê Văn S với anh Trần Vũ Hoàng K và yêu cầu anh Trần Vũ Hoàng K phải thanh toán cho anh Lê Văn S số tiền cọc và bồi thường cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp chứng cứ đã thu thập, quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Về án phí:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Bị đơn anh Trần Vũ Hoàng K phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Lê Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006534 ngày 21/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 150, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 238, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nguyên đơn anh Lê Văn S đối với bị đơn anh Trần Vũ Hoàng K về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/10/2022 giữa anh Lê Văn S với anh Trần Vũ Hoàng K.

Buộc anh Trần Vũ Hoàng K phải thanh toán cho anh Lê Văn S số tiền cọc và bồi thường cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (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 khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Anh Trần Vũ Hoàng K phải chịu 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Lê Văn S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006534 ngày 21/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận :**

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Long Thành;
- Chi cục THADS h. Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

**Nguyễn Tấn Cảnh**