

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ VINH L**

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

Số: 133/2020/DS-ST

Ngày 23- 11- 2020

Về việc: “Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH L**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà NGUYỄN THU T

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông PHẠM VĂN T

2. Bà VÕ THỊ MỸ N

- *Thư ký phiên tòa:* Bà NGUYỄN THỊ TRÚC M - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh L, tham gia phiên tòa:* Bà PHẠM T T - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2020/TLST-DS, ngày 22 tháng 5 năm 2020, về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 144/2020/QĐXX-STDS, ngày 23 tháng 9 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 394/QĐST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Phạm Bạch C, sinh năm 1960

*Cư trú tại nhà số 16/27, Đường Hưng Đạo V, Phường 1, thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L.*

*\* Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990 (văn bản ngày 24/4/2020). (có mặt)*

*Cư trú tại nhà số 27, Đường Phạm Thái Bường, Phường 4, thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L.*

- ***Bị đơn:*** Ông Phan Nhật T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

*Cư trú tại nhà số 01/56, Đường Trưng Nữ V, Phường 1, thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L.*

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/4/2020, bà Phạm Bạch C yêu cầu ông Phan Nhựt T phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và do ông T vi phạm hợp đồng, không đến văn phòng công chứng thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên phải chịu tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

**Ông Q khai**, vào ngày 12/12/2018 bà C và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc Dung, công chứng số 4250, quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐGD đối với thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15, diện tích 35,6m<sup>2</sup>, loại đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm Hưng Đạo V, Phường 1 thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L, do ông Phan Nhựt T đứng tên cá nhân quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Ủy ban nhân dân thành phố Vinh L cấp ngày 16/7/2015 và được thay đổi thông tin sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 11/11/2016.

Theo thỏa thuận, ông T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 360, tờ bản đồ số 15, diện tích 35,6m<sup>2</sup> và căn nhà gắn liền đất có diện tích xây dựng 28,3m<sup>2</sup>, diện tích sàn 55,3m<sup>2</sup> với giá là 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi nghìn đồng) cho bà C. Phương thức thanh toán như sau:

Lần nhất: Bà C đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông T nhận đủ ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

Lần hai: Bà C thanh toán cho ông T số tiền 650.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, tối đa không quá ngày 06/3/2019.

Lần ba: Bà C thanh toán đủ một lần cho ông T số tiền còn lại 500.000.000 đồng ngay sau khi hoàn thành xong thủ tục nộp thuế.

Thực hiện hợp đồng, bà C đã giao và ông T đã nhận đủ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà chính thức tại Văn phòng công chứng thì ông T không đến ký kết hợp đồng. Bà C đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T vẫn không thực hiện. Nay bà C yêu cầu ông T phải trả lại cho bà C số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt 200.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo Điều 7 của hợp đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

**- Bị đơn Phan Nhựt T vắng mặt các phiên họp hòa giải và công khai chứng cứ:** Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng thông báo thụ lý vụ án; Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải vào các ngày 06/10/2020, ngày 13/7/2020 để tham gia phiên họp vào ngày 30/6/2020 và ngày 28/7/2020; Thông báo kết quả công khai

chứng cứ và hòa giải vào ngày 05/10/2020 nhưng vắng mặt, không lý do và không có lời khai phản hồi vụ kiện nêu trên.

**Tại phiên tòa sơ thẩm,** ông Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không xuất trình tài liệu, chứng cứ gì mới. Ông Q khai, ngày 12/12/2018 bà C và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 360 có căn nhà cấp 4 có diện tích xây dựng 28,3m<sup>2</sup>, diện tích sàn 55,3m<sup>2</sup> với giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi nghìn đồng). Ông T đã nhận đủ 200.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông T đã vi phạm Điều 7, vào ngày 06/3/2019 là đến hạn hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông T không đến Phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng. Khi khởi kiện ra Tòa án, ông T không tham gia các phiên họp hòa giải, công khai chứng cứ và cũng không có ý kiến phản đối việc khởi kiện và chứng cứ kèm theo của bà C thì bà C không phải có nghĩa vụ chứng minh. Hợp đồng đặt cọc là có thật trên cơ sở tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc và đã được văn phòng công chứng chứng thực theo quy định pháp luật. Tại Điều 7 thì ông T có nghĩa vụ giải ngân tiền nợ ngân hàng, khi đến hạn ngày 06/3/2019 hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông T không thực hiện. Cũng tại Điều 7 có thỏa thuận phải chịu khoản tiền phạt vi phạm Tổng đương Tiền đặt cọc. Nay bà C yêu cầu ông T phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho bà C.

**Tại phiên tòa sơ thẩm vắng mặt ông T,** Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông T lần thứ nhất vào ngày 05/10/2020 và lần hai vào ngày 28/10/2020 để tham gia phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất ngày 22/10/2020 và phiên tòa sơ thẩm lần hai vào ngày 23/11/2020 nhưng ông T vắng mặt, không có lý do.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh L, phát biểu:** Từ khi thụ lý cho đến quyết định đưa vụ án ra xét xử, các trình tự thủ tục tố tụng khác trong quá trình thụ lý, xét xử sơ thẩm đều tuân theo pháp luật qui định.

Về nội dung, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C; Ông T phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ông T phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng khác theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]. Về tố tụng:** Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại địa phận thành phố Vinh L. Căn cứ khoản Điều và điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vinh L.

- Hợp đồng đặt cọc xác lập vào năm 2018. Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự đang hiện hành để giải quyết.

- Thời hiệu khởi kiện: Ngày phát sinh tranh chấp là ngày tiếp theo của ngày 06/3/2019, bà C nộp đơn kiện 27/4/2020. Căn cứ Điều 429 Bộ luật dân sự, việc khởi kiện còn trong thời hạn.

- Tòa án nhân dân thành phố Vinh L đã tổng đạt văn bản tố tụng để triệu tập ông T tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt, không lý do. Căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo luật định.

**[2].** Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 11/11/2016 thì ông T đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 360, tờ bản đồ số 15, diện tích 35.6m<sup>2</sup> đất ở đô thị, tọa lạc tại khóm Hưng Đạo V, Phường 1 thành phố Vinh L, tỉnh Vinh L. Qua thẩm định ngày 21/9/2020 thì trên thực tế có căn nhà cấp 4 số 1/56 gắn liền thửa đất 360 và ông T đang sinh sống tại nhà đất này. Do đó, bà C và ông T có sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất với nhau là phù hợp với Điều 500 Bộ luật dân sự và Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2014. Để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng nhà đất nêu trên, giữa bà C và ông T đã xác lập hợp đồng đặt cọc 12/12/2018.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc thì các bên đã tuân thủ Điều 398, 399 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Phía bà C cho rằng, ông T không đến văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là vi phạm Điều 2 và Điều 7 của hợp đồng đặt cọc. Lời nại ra này là có căn cứ, phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, Tòa án đã thông báo số: 891 ngày 22/9/2020 yêu cầu ông T cung cấp chứng cứ chứng minh việc thực hiện quyền và nghĩa vụ đặt cọc nhưng cho đến phiên tòa sơ thẩm, ông T cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ chấp nhận, Hội đồng xét xử buộc ông T phải trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và một khoản tiền Tong đương giá trị đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho bà C.

**[3]. Về án phí và chi phí tố tụng khác:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm dân sự, theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016; Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T phải chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch là 10.000.000 đồng đối với số tiền phạt cọc.

Về chi phí thẩm định tài sản, ông T phải chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định là 300.000 đồng. Phía bà C đã chi phí nên ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà C số tiền thẩm định 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà C thuộc đối tượng miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Thông báo số: 224/TB-TA, ngày 12/5/2020; Bà C không phải chịu tiền án phí sơ thẩm dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**I.** Áp dụng các Điều 500, 398, 399, 328 Bộ luật dân sự và Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2014; Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự của Nước cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

#### Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Bạch C.

Buộc ông Phan Nhật T phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền Tương đương giá trị đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho bà Phạm Bạch C.

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, 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 2015.

#### **II.** Về án phí sơ thẩm dân sự và chi phí tố tụng khác:

- Ông T phải chịu tiền án phí sơ thẩm dân sự là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà C số tiền chi phí thẩm định tài sản là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Bà C không phải chịu tiền án phí sơ thẩm dân sự và chi phí thẩm định tài sản.

Án xử công khai, có mặt nguyên đơn, vắng mặt bị đơn. Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày. Đối với đương sự có mặt được kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt, được tính từ ngày nhận bản án hoặc ngày niêm yết./.

#### *Nơi nhận:*

- Các đương sự;
- VKSND
- Tòa án cấp tỉnh
- T.H.A cùng cấp;
- Lưu hồ sơ

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