

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ  
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **22/2020/DSST**

Ngày: 10/6/2020.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RẠCH GIÁ, TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Vũ Thị Phương Thanh**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà: **Trần Thị Lệ**.
2. Ông: **Cao Trọng Mạnh**.

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Lê Thị Tú** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 10 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số: 286/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà **Trịnh Thị X**, sinh năm: 1964. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 1854, ấp Phước Hòa, xã Mong Thọ B, huyện Châu Thành, tỉnh Kiên Giang.

\* Bị đơn: Ông **Lê Duy K**, sinh năm: 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 28 đường Nguyễn Công Trứ, phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trịnh Thị X trình bày:*

Vào ngày 07/9/2018, ông Lê Duy K có đồng ý chuyển nhượng cho bà X 02 thửa đất tọa lạc tại số lô L1-S45 (diện tích ngang 5m, dài 16m) và L1-S46 (diện tích ngang 5m, dài 16m) thuộc cụm dân cư phường Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang với giá là 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi

triệu đồng). Phương thức thanh toán như sau: Bà X đặt cọc trước cho ông K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), khi giao tiền giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 07/9/2018, và hợp đồng không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Trong hợp đồng đặt cọc viết tay, giữa hai bên thỏa thuận trong thời gian 02 tháng kể từ khi đặt cọc, ông K có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giấy tờ nhà đất hợp pháp giao cho bà X, bà X có nghĩa vụ giao đủ số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) còn lại cho ông K. Quá trình thực hiện thỏa thuận mua bán đất, nếu ai thay đổi hoặc vi phạm sẽ bồi thường tiền cọc gấp đôi.

Nhưng hết thời gian 02 tháng, ông K vẫn không thực hiện đúng như đã thỏa thuận, bà X nhiều lần đến gặp và yêu cầu ông K hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, nhưng ông K vẫn hứa hẹn và tránh né cho đến nay vẫn không thực hiện.

Tại phiên tòa, bà Trịnh Thị X xác định không yêu cầu ông Lê Duy K phải thực hiện tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/9/2018 và yêu cầu ông Lê Duy K phải trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), và yêu cầu ông Lê Duy K phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 07/9/2018. Tổng cộng hai khoản là **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng).

*\* Bị đơn ông Lê Duy K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không tham gia tố tụng.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Trịnh Thị X xác định khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 07/9/2018 với bị đơn ông Lê Duy K và yêu cầu ông K trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), và yêu cầu ông Lê Duy K phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng). Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng vay đặt cọc”, và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Duy K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, cũng không có căn cứ cho việc vắng mặt của ông K là do sự

kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Duy K và bà Trịnh Thị X được viết tay đề ngày 07/9/2018 và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất tọa lạc tại số lô L1-S45 (diện tích ngang 5m, dài 16m) và L1-S46 (diện tích ngang 5m, dài 16m) thuộc cụm dân cư phường Vĩnh Lợi, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

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

Nguyên đơn bà Trịnh Thị X xác định khởi kiện yêu cầu ông Lê Duy Kiểm trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), và yêu cầu ông Lê Duy K phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận định:

Theo phía nguyên đơn bà Trịnh Thị X trình bày thì Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/9/2018 do phía bị đơn ông Lê Duy K tự viết và ký tên. Đồng thời, quá trình tố tụng bị đơn ông Lê Duy K không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ có liên quan đến giao dịch mua bán của hai bên. Tòa án đã gửi Thông báo kết quả về việc mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ kèm theo Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/9/2018 cho ông Lê Duy K được biết, nhưng Tòa án vẫn không nhận được văn bản trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và bị đơn cũng không đến Tòa án tham dự phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của nguyên đơn, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/9/2018 để giải quyết vụ án.

Trong Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/9/2018 thể hiện rõ ông Lê Duy K đã nhận tiền cọc của bà Trịnh Thị X số tiền 100.000.000 đồng, “Số còn lại 350.000.000 đồng sau khi làm giấy xong sẽ đưa đủ. Thủ tục thời gian khoảng 02 tháng bên bán sẽ làm giấy tờ hoàn tất. Nếu ai tranh chấp hay thay đổi không bán sẽ bồi thường gấp đôi...”. Nhưng sau 02 tháng kể từ khi nhận tiền đặt cọc và lập Hợp đồng đặt cọc, ông Lê Duy K không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên chủ quyền đất cho bà X đúng như đã thỏa thuận. Đến nay, bà X nhiều lần tìm và yêu cầu ông K thực hiện giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông K vẫn không thực hiện và không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “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”. Do ông Lê Duy K đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn bà Trịnh Thị X yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/9/2018 và yêu cầu bị đơn ông Lê Duy K phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 (khoản 4 Điều 27) Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bị đơn ông Lê Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Trịnh Thị X không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà X số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 (khoản 4 Điều 27) của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị X.**

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/9/2018 giữa ông Lê Duy K và bà Trịnh Thị X. Buộc ông Lê Duy K phải trả lại cho bà Trịnh Thị X số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là **200.000.000** đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

#### **2. Về án phí dân sự sơ thẩm:**

- Bị đơn ông Lê Duy K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Hoàn trả cho bà Trịnh Thị X số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), theo biên lai thu tiền số 0009481 ngày 01/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

**3 Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 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.

#### **\* Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. Rạch Giá;
- Chi cục THSDA TP. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Thị Phương Thanh**