

**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: 30/2021/DS-ST.

Ngày: 09 - 11 - 2021.

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:* Bà Trần Thị Thanh Hoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Lê Thị Ánh Sáng.

2. Ông Phạm Văn Huỳnh.

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Ông Lò Văn Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Lê Viết Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 277/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định hoãn phiên tòa số: 716/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Phan Trần Hoàng Ph, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 13B Mỹ Ph, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Nơi ở: 80 Lý Thánh Tông, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Ngô Việt B, sinh năm 1982.

Địa chỉ liên hệ: 451 N, phường 12, quận 6, TP. Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Đinh Trường G, sinh năm 1986.

Địa chỉ thường trú: Tổ 3, khu B, xã A, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

(Ông B có mặt; ông G vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn trình bày:**

Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc tại: Thửa đất số 16, tờ bản đồ số 21 tại xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông Đinh Trường G.

Ngày 16/5/2019, ông G đồng ý chuyển nhượng toàn bộ tài sản này cho ông Ph với giá: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), ông Ph và ông G đã tiến

hành ký kết hợp đồng đặt cọc và ông Ph đã giao đủ cho ông G số tiền cọc là: 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng) để ông G tiến hành giải chấp và tất toán các khoản vay tại Ngân hàng để lấy giấy tờ tài sản ra để tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định, thời hạn hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán là ngày 18/5/2019. Khi thời hạn trên đã hết, ông Ph đã nhiều lần liên hệ với ông G để yêu cầu ký kết hợp đồng công chứng sang tên theo quy định nhưng ông G cố tình lẩn tránh, kéo dài thời gian, không có ý định tiếp tục bán cho ông Ph.

Về số tiền đặt cọc mà ông Ph đã giao cho ông G để đảm bảo việc mua bán, ông Ph yêu cầu ông G trả lại số tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông Ph, sau nhiều lần thanh toán thì số tiền còn lại hiện ông G chưa thanh toán cho ông Ph là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Để đảm bảo cho việc thanh toán, vào ngày 19/02/2020, ông G có viết giấy tay ghi nhận còn nợ ông Ph số tiền 400.000.000 đồng này và hứa hẹn sẽ trả đủ cho ông Ph trong khoảng thời gian cố định, bắt đầu từ ngày 20/3/2020, bản giấy tay có người làm chứng là anh Nguyễn Thanh M. Đến nay đã quá hạn thanh toán theo thỏa thuận nhưng ông G vẫn cố tình không thanh toán cho ông Ph số tiền mà hai bên đã thống nhất mặc dù ông Ph đã nhiều lần yêu cầu thanh toán cùng với tiền lãi chậm trả tính từ ngày vi phạm theo giấy thỏa thuận ngày 19/2/2020 là từ ngày 20/3/2020 đến ngày hôm nay 09/11/2021 là: 64.438.356 đồng (400.000.000 đồng x 10%/năm x 589 ngày).

Nay ông Ph yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đinh Trường G trả lại cho ông Ph số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) theo giấy viết tay ngày 19/02/2020 cùng với tiền lãi chậm trả là 64.438.356 đồng.

Ông Ph xin cam kết những nội dung trình bày nêu trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu có gì gian dối ông Ph xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đinh Trường G vắng mặt nên không có lời khai.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn thực hiện chưa đúng.

Về việc giải quyết vụ án:

Chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ngày 16/5/2019, ông G và ông Ph có ký kết với nhau một hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với số tiền 1.100.000.000 đồng, ông Ph đã giao cho ông G 1.070.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó ông G vi phạm hợp đồng, nên hai bên đã liên hệ thỏa thuận với nhau về việc ông G phải thanh toán lại cho ông Ph số tiền cọc theo quy định tại hợp đồng này. Tuy nhiên sau nhiều lần thanh toán đến thời điểm hiện nay, ông G còn nợ ông Ph số tiền 400.000.000đ mặc dù ông Ph đã

nhều lần yêu cầu thanh toán. Nay ông Ph khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông G thanh toán 400.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày vi phạm theo giấy thỏa thuận ngày 19/2/2020 là từ ngày 20/3/2020 đến ngày hôm nay 09/11/2021 là: 64.438.356 đồng (400.000.000 đồng x 10%/năm x 589 ngày) là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ các Điều 328, 357 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ph đối với ông G.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông G.

[2] Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc về việc giao dịch bất động sản ngày 16/5/2019 giữa ông G và ông Ph đối với diện tích đất 1.141,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 16 tờ bản đồ số 21 tại xã L, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 264697 cho bà Nguyễn Thị Kim B, vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02814 ngày 25/8/2016, cập nhật chỉnh trang 4 ngày 18/5/2017 cho ông G do ông G nhận chuyển nhượng của bà B. Ông G và ông Ph thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng), ngày 16/5/2019 ông Ph đã đặt cọc cho ông G số tiền là 1.070.000.000 đồng (Một tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), hai bên có lập phiếu biên nhận đính kèm hợp đồng đặt cọc, hẹn ngày 18/5/2019 công chứng và trả đủ tiền còn lại nhưng phía nguyên đơn xác định do ông G vi phạm thỏa thuận quá thời hạn này nên hai bên đã thống nhất chấm dứt việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại số tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông Ph. Sau nhiều lần thanh toán thì ngày 19/02/2020 ông G viết giấy tay còn nợ ông Ph số tiền còn lại là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), hẹn ngày 20/3/2020 trả 100.000.000 đồng, ngày 15/4/2020 trả 100.000.000 đồng, ngày 10/5/2020 trả 100.000.000 đồng, ngày 14/6/2020 trả 100.000.000 đồng. Còn phía bị đơn thì không đến Tòa án tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án, cũng không gửi cho Tòa án ý kiến gì, tài liệu chứng cứ gì về việc đã trả số tiền trên cho ông Ph. Do đó, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông G và ông Ph là có thật nhưng hai bên đã thống nhất chấm dứt việc đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 19/02/2020 ông G mới viết giấy ghi nhận còn nợ ông G số tiền nêu trên. Nay ông Ph yêu cầu buộc ông G trả lại cho ông Ph số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả tính từ ngày vi phạm theo giấy ghi nợ viết tay ngày 19/02/2020 là từ ngày 20/3/2020 đến ngày hôm nay 09/11/2021 là 64.438.356 đồng (400.000.000 đồng x 10%/năm x 589 ngày) là phù hợp với các Điều 328, 351, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 và lệ phí Tòa án, do yêu cầu khởi kiện của ông Ph được chấp nhận nên ông Ph không phải chịu, trả lại cho ông Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Ông G phải chịu 23.221.917 đồng.

[4] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 328, 351, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trần Hoàng Ph về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Đinh Trường G. Buộc ông G trả cho ông Ph số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 20/3/2020 đến ngày hôm nay 09/11/2021 là 64.438.356 đồng (Sáu mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi tám ba trăm năm mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 được thi hành án) cho đến thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự: Ông Phan Trần Hoàng Ph không phải chịu. Trả lại cho ông Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.427.000 đồng theo biên lai thu số 0004968 ngày 28/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông Đinh Trường G phải chịu 23.221.917 đồng (Hai mươi ba triệu hai trăm hai mươi một ngàn chín trăm mười bảy đồng).

Ông Ph được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông G được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND H.Long Thành;
- Chi cục THADS H.Long Thành;
- TAND T.Đồng Nai;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Trần Thị Thanh Hoa**

