

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHỤNG HIỆP  
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 66/2022/DS-ST

Ngày: 30/8/2022

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Tiến Dũng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Văn Mai

2. Ông Nguyễn Thành Quyến

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hà Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Thanh Vũ – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 78/2022/TLST-DS ngày 12/04/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa:

*Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Kim H, sinh năm: 1961; Địa chỉ: ấp 4, xã H, huyện P, tỉnh H (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* ông Tô Minh S, sinh năm: 1993; Địa chỉ: ấp Mỹ L, thị trấn C, huyện P, tỉnh H (có mặt)

*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1956; địa chỉ: ấp Tân L, xã T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

Ông Phạm Hoàng K, sinh năm: 1982; Địa chỉ: ấp Tân L, xã T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Mỹ V; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện P, tỉnh H (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 29/03/2022, các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Tô Minh S trình bày:*

Vào ngày 06/02/2021 bà Võ Thị Kim H có đặt cọc để mua nhà đất của bà Nguyễn Thị T và anh Phạm Hoàng K (con bà T), cụ thể cấu trúc nhà là cột bê tông cốt thép, nền lót gạch men, mái tole, ngang 4m dài 16m với tổng diện tích 64 m<sup>2</sup>, nhà đất tọa lạc tại khu dân cư vượt lũ lô nền L3, nền 10 với giá thỏa thuận mua bán là 346.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc trước 26.000.000 đồng, có lập giấy tay; thỏa thuận đến ngày 20/03/2021 bà H đặt cọc thêm 200.000.000 đồng, phần còn lại khi làm thủ tục sang tên nhà đất cho bà H xong thì bà H sẽ thanh toán đủ. Thỏa thuận phạt cọc nếu bên bán sai thì tiền cọc 1 thường 3, còn bên mua sai thì mất cọc

Đến ngày 20/03/2021 bà H gặp bà T và ông K để giao cọc lần thứ 2 thì bà H mới biết phần nhà đất trên bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do còn nợ tiền mua bán nên trả chậm. Do đó bà H chỉ đưa thêm cọc số tiền 120.000.000 đồng. Sau đó bà T đã làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, số cấp GCN: CH03364 ngày 05/05/2021, thuộc thửa 1476, tờ bản đồ số 11, diện tích 64,0 m<sup>2</sup>, loại đất ONT, tọa lạc ấp Tân Long A, xã Tân Bình, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang

Ngày 18/5/2021 bà T, ông K yêu cầu bà H đưa thêm số tiền cọc để làm thủ tục sang tên cho bà H, do tin tưởng nên bà H đưa thêm tiền cọc lần 3 với số tiền 20.000.000 đồng. Tổng cộng 03 lần là 166.000.000 đồng. Lúc này bà T có làm cam kết ngày 02/6/2021 sẽ hoàn thành thủ tục sang tên và ngày 18/6/2021 sẽ bàn giao nhà.

Ngoài ra ngày 28/5/2021 bà Võ Thị Mỹ V (em bà H) có lấy số tiền nợ bà H 45.000.000 đồng để giao tiếp cho bà T, ông K nhưng không lập biên bản. Như vậy bà T, ông K đã nhận 04 lần tiền cọc là 211.000.000 đồng.

Đến thời hạn hoàn tất thủ tục sang tên và giao nhà thì bà T, ông K không thực hiện mà yêu cầu bà H giao đủ tiền thì mới làm thủ tục, bà H không đồng ý và phát hiện bà T, ông K đang phải Thi hành án thực hiện nghĩa vụ trả nợ số tiền 205.000.000 đồng và đã có Quyết định Thi hành án và có văn bản ngăn chặn việc chuyển nhượng, thế chấp... đối với phần đất trên của bà T tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai và phòng Tài nguyên môi trường huyện Phụng Hiệp. Qua đó cho thấy bà T, ông K có hành vi lừa dối nhận tiền cọc của bà H nhiều lần nhưng không thực hiện đúng theo thỏa thuận.

Nay bà Võ Thị Kim H khởi kiện bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Hoàng K yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà H, với bà T, ông K ngày 06/02/2021 và ngày 20/03/2021. Buộc bà T, ông K trả lại tổng số tiền đã nhận cọc 211.000.000 đồng và bồi thường số tiền phạt cọc tương đương là 211.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị Kim H về bồi thường tiền cọc chỉ yêu cầu bị đơn là bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả số tiền cọc theo cam kết ngày 02/6/2021 là 166.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc tương

đương 166.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu bà T trả cho bà H số tiền 332.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Hoàng K trong quá trình tố tụng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, không lý do.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, không lý do.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán – Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng, những người tham gia tố tụng đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, riêng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do là chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim H. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa bà Võ Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T ngày 06/02/2021; hủy đơn đặt cọc giữa bà Võ Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T không ghi ngày tháng năm. Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Võ Thị Kim H 332.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 166.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 166.000.000 đồng

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị Kim H về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Hoàng K trả số tiền cọc và phạt cọc

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã 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: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc thấy rằng: Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn cung cấp được hợp đồng đặt bán chính ngày 06/02/2021 nội dung bà T bán nhà và đất cho bà H

với số tiền 346.000.000 đồng, có đưa tiền cọc 26.000.000 đồng; đơn đặt cọc bản chính không ngày tháng năm thể hiện bà H có giao cọc lần 2 cho bà T 120.000.000 đồng tổng cộng 02 lần là 146.000.000 đồng. Ngoài ra ngày 18/5/2021 bà T có làm tờ cam kết thừa nhận có nhận tổng số tiền cọc của bà H là 166.000.000 đồng, bà T có làm cam kết ngày 02/6/2021 sẽ hoàn thành thủ tục sang tên và ngày 18/6/2021 sẽ bàn giao nhà.

Các biên bản trên đều có chữ ký của bà T và qua các biên bản hòa giải ở địa phương ngày 25/6/2021, ngày 02/7/2021 và ngày 28/10/2021 bà T cũng thừa nhận số tiền cọc đã nhận của bà H là 166.000.000 đồng nhưng vì khó khăn nên chưa trả tiền cho bà H, có đề nghị bà H đưa thêm tiền để trả nợ, sau đó sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho bà H. Do đó có cơ sở xác định các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là có thật để xác định số tổng tiền cọc bà T đã nhận của bà H

[3] Về việc xác định lỗi, hợp đồng đặt cọc và tờ cam kết bà T đều thừa nhận sẽ hoàn thành các thủ tục để chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho bà H, nhưng bà T không thực hiện theo thỏa thuận, ngoài ra có một phần nguyên nhân là bà T đang phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho người được thi hành án, nên nhà đất đã bị ngăn chặn cấm sang tên, chuyển nhượng... dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được, do đó có cơ sở xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở không thực hiện được từ hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2021 thuộc về bà T. Như vậy bà H yêu cầu bà T trả tiền cọc 166.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc 166.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận

[4] Về trách nhiệm trả tiền cọc và bồi thường, theo như chứng cứ nguyên đơn cung cấp thì ông Phạm Hoàng K không tham gia vào giao dịch giữa bà H với bà T, nội dung hợp đồng đặt cọc không có tên, cũng như thể hiện quyền lợi, nghĩa vụ của ông K. Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với ông K, nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông K là phù hợp.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 26, 35, 39, 147, 217, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và lệ phí Tòa án.

*Tuyên xử:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Kim H đối với bị đơn ông Phạm Hoàng K

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa bà Võ Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T ngày 06/02/2021 và hủy đơn đặt cọc giữa bà Võ Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T không ghi ngày tháng năm.

Buộc bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Võ Thị Kim H 332.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc 166.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 166.000.000 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà Nguyễn Thị T phải chịu là 16.600.000 đồng. Hoàn trả cho bà Võ Thị Kim H 10.440.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008019 ngày 12/04/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

*“Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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”.*

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- VKSND H. Phụng Hiệp;
- THA.H Phụng H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**Phạm Tiến Dũng**