

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ M  
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 67/2022/DS-ST  
Ngày: 29/06/2022  
V/v tranh chấp “Hợp đồng  
đặt cọc”

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

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ M, TỈNH TIỀN GIANG**  
Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Thị Thuận Thảo**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lê Thị Thu Yến**.
2. Bà **Bùi Thị Thu Nhi**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thị Kiều** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M tham gia phiên tòa: Bà **Ngô Thị Cẩm Thúy** – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 06 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 247/2021/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2022/QĐXX-ST ngày 23 tháng 05 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 61/2022/QĐST – DS ngày 09 tháng 06 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Phan Thanh Nh**, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Khu phố N, Phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Chị **Phan Lê Ph**, sinh năm 1983 trú tại Khu phố N, Phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Phan Thanh Nh** (Văn bản ủy quyền số 3403 ngày 02/04/2022). (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Anh **Nguyễn Văn R**, sinh năm 1987. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ T, ấp L, xã Ph, TP M, tỉnh Tiền Giang.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Anh **Phan Trọng N**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu phố N, Phường C, TP M, tỉnh Tiền Giang.

**4. Người làm chứng:** Anh **Lâm Hải Đ**, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Tr, TP M, tỉnh Tiền Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Thanh Nh - đại diện theo ủy quyền chỉ Phan Lê Ph trình bày:**

Ngày 22/09/2020, ông Phan Thanh Nh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn R phần đất diện tích 217,1 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất mới số 169 (được tách ra từ thửa số 75), tờ bản đồ số 08 tại ấp L, xã Ph, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11041 ngày 29/05/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Văn R với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian tiến hành làm thủ tục sang tên chuyển quyền từ ngày 22/09/2020 đến ngày 22/10/2020. Ông Nh đã giao số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng cho con trai ông là Phan Trọng N đưa cho anh R. Con trai ông là Phan Trọng N đã giao cho anh Nguyễn Văn R nhận đủ số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng vào ngày 22/09/2020. Anh Nguyễn Văn R có ký tên vào giấy đặt cọc. Tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc xong thì anh R không tiến hành thủ tục sang tên cho ông Nh mà đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho người khác, ông Nh không hay biết việc này. Dù con ông đã tìm kiếm nhiều lần để lấy lại tiền đặt cọc nhưng anh R đã bán nhà và đất cho người khác và cố tình lẩn tránh đi đâu không trả tiền cho ông thì ông không rõ.

Nay căn cứ vào Giấy đặt cọc ngày 22/09/2020, ông Phan Thanh Nh yêu cầu anh Nguyễn Văn R phải hoàn trả cho ông Nh tổng số tiền là 60.000.000 đồng gồm: Số tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa 169, tờ bản đồ số 08 tại ấp L, xã Ph TP M, tỉnh Tiền Giang là 30.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

**\* Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Trọng N trình bày:**

Ngày 22/09/2020, anh Phan Trọng N có nhận số tiền 30.000.000 đồng từ ông Phan Thanh Nh (là cha ruột của anh) để đi đặt cọc mua 217,1 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất mới số 169 (được tách ra từ thửa số 75), tờ bản đồ số 08 tại ấp L, xã Ph, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11041 ngày 29/05/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh tiền Giang cấp cho anh Nguyễn Văn R.

Cùng đi với anh Phan Trọng N có anh Lâm Hải Đ là người làm chứng, đồng thời anh Đ là người viết giấy đặt cọc giữa anh N và anh R ngày 22/09/2020 tại nhà riêng của anh Nguyễn Văn R địa chỉ Tổ T, ấp L, xã Ph, TP M, tỉnh Tiền Giang. Anh Phan Trọng N đã thay mặt ông Phan Thanh Nh giao cho anh Nguyễn Văn R số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng có sự chứng kiến của anh Lâm Hải Đ.

**\* Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng anh Lâm Hải Đ trình bày:**

Vào ngày 22/09/2020, anh Phan Trọng N là con ruột của ông Phan Thanh Nh có điện thoại nhờ anh Đ đi coi đất của anh Nguyễn Văn R tại ấp L, xã Ph, TP M,

tỉnh Tiền Giang. Khi đến nơi thì anh Đ và anh N có gặp anh R xem đất, sau đó anh R có đưa bản photo chủ quyền đất cho anh và anh N cùng xem. Anh R nói là chủ quyền đất đang nằm tại Phòng Tài nguyên và Môi trường TP M để tách thửa nên không có bản chính tại nhà. Anh N và anh R có thương lượng với nhau giá chuyển nhượng miếng đất có diện tích 217,1 m<sup>2</sup> với số tiền là 550.000.000 đồng. Sau đó, cả hai thống nhất làm giấy đặt cọc. Anh N đã thay mặt cha ruột là ông Phan Thanh Nh đưa cho anh R số tiền cọc là 30.000.000 đồng với 60 tờ tiền mệnh giá 500.000 đồng. Anh Phan Trọng N có nhờ anh ghi biên bản đặt cọc và là người làm chứng.

Đối với bị đơn anh Nguyễn Văn R, Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã thực hiện việc niêm yết Thông báo thụ lý vụ án và Thông báo dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo đúng thủ tục hợp lệ.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố M có ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn anh Nguyễn Văn R đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án. Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn R đã vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Nguyễn Văn R.

- Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 275, Điều 280 và Điều 357 Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ đã 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: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh Nh thuộc tranh chấp dân sự là “Hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn anh Nguyễn Văn R có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa chỉ tổ T, ấp L, xã Ph, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Văn R vắng mặt tại phiên tòa không lý do mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh Nguyễn Văn R.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Thanh Nh - đại diện theo ủy quyền chị Phan Lê Ph vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn R phải có trách nhiệm trả cho ông Phan Thanh Nh tổng số tiền là 60.000.000 đồng gồm: Số tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa 169, tờ bản đồ số 08 tại ấp L, xã Ph, TP M, tỉnh Tiền Giang là 30.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình trong giai đoạn xét xử, ông Phan Thanh Nh - đại diện theo ủy quyền chị Phan Lê Ph đã cung cấp cho Tòa án 01 bản gốc Giấy đặt cọc ngày 22/9/2020 (bút lục số 55) và chị Ph - đại diện theo ủy quyền ông Nh khẳng định Giấy đặt cọc nhận tiền ngày 22/9/2020 chữ ký và chữ viết của Bên A là do anh Nguyễn Văn R ký tên và viết tên.

Nhận thấy, tại Giấy đặt cọc nhận tiền ngày 22/9/2020 (bút lục số 55) thể hiện nội dung cụ thể sau đây: Bên bán (Bên A) anh Nguyễn Văn R và Bên mua (bên B) ông Phan Thanh Nh thỏa thuận Bên A có bán cho Bên B thửa đất số 169, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ ấp L, xã Ph, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, diện tích 217,1 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm. Với số tiền 550.000.000 đồng. Ngày 22/9/2020, Bên B có đặt cọc cho Bên A số tiền 30.000.000 đồng để mua thửa đất trên. Bên A đảm bảo cho Bên B đất không dính quy hoạch và không tranh chấp. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất, các giấy tờ liên quan về quyền sử dụng đất để Bên B làm thủ tục sang tên trong thời gian từ ngày 22/9/2020 đến ngày 22/10/2020. Bên A không thực hiện các việc trên sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và đền bù cho Bên B gấp đôi là 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, chị Phan Lê Ph đại diện ủy quyền của nguyên đơn và anh Phan Trọng N (con ruột ông Phan Thanh Nh) khẳng định anh N thay mặt ông Phan Thanh Nh giao cho anh Nguyễn Văn R một lần số đặt cọc là 30.000.000 đồng vào ngày 22/9/2020 sau khi hai bên lập biên bản thỏa thuận đặt cọc (Giấy đặt cọc) và anh R đã ký tên và viết tên vào Giấy đặt cọc có sự chứng kiến của anh Lâm Hải Đ. Nhưng khi nhận số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng xong thì anh Nguyễn Văn R lại không tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho ông Nh một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ nêu trên như hai bên đã thỏa thuận mà anh R đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho người khác, ông Nh không hay biết việc này. Do anh Nguyễn Văn R cố tình trốn tránh dấu diếm địa chỉ đang sinh sống hiện nay dù ông Nh và anh N đã đi tìm để đòi lại tiền đặt cọc nhưng không gặp mặt được anh R.

Đồng thời, đối với bị đơn anh Nguyễn Văn R. Sau khi Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã thực hiện việc tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án và các và Thông báo dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các thông báo kết quả phiên họp và chứng cứ do

nguyên đơn cung cấp theo đúng thủ tục hợp lệ. Nhưng anh Nguyễn Văn R không đến dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không nộp bản tự khai, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện và ý kiến đối với chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự cho thấy chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là hợp lệ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

Xét, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là anh Phan Trọng N (con ruột ông Phan Thanh N) thay mặt ông Phan Thanh Nh giao cho anh Nguyễn Văn R (bên nhận tiền cọc) số tiền 30.000.000 đồng là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên phù hợp với các quy định của pháp luật nên đã làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Sau khi nhận tiền cọc, anh Nguyễn Văn R không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 169, tờ bản đồ số 08 tại địa chỉ nêu trên như thỏa thuận mà lại làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác là đã vi phạm cam kết đặt cọc nên việc ông Phan Thanh Nh khởi kiện và yêu cầu anh Nguyễn Văn R trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng là có căn cứ.

Về khoản tiền phạt cọc: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc 30.000.000 đồng là có cơ sở và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận. Bị đơn anh Nguyễn Văn R đã nhận tiền đặt cọc 30.000.000 đồng có cam kết sẽ chịu tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng nếu vi phạm nghĩa vụ. Do anh Nguyễn Văn R đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận tiền cọc nên anh R phải chịu tiền phạt cọc 30.000.000 đồng như đã thỏa thuận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Phan Thanh Nh có đơn xin miễn tạm ứng án phí thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên.

### **QUYẾT ĐỊNH**

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Áp dụng Điều 274, Điều 275, Điều 280 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.
- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
- Áp dụng Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh Nh. Buộc anh Nguyễn Văn R phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông Phan Thanh Nh số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) trong đó tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Thời gian trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật

2. Về án phí: Anh Nguyễn Văn R phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.000.000 đồng.

Ông Phan Thanh Nh được miễn nộp tiền tạm ứng án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định 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 của người được thi hành án (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.

4. 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.

5. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TP M.
- Chi cục THADS. TP M.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

**Võ Thị Thuận Thảo**