

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN X  
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 60/2020/DS-ST  
Ngày: 30-10-2020.  
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Duy.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Hằng Nga.
2. Bà Đoàn Thị Mến.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Kim Thùy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Lệ Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2020/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20/2020/QĐST-DS ngày 30 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1990.

Địa chỉ cũ: Tổ 1, Ấp B, xã HH, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ mới: Ấp A, xã HH, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có mặt”

*Bị đơn:* Ông Lê Quốc D, sinh năm 1983.

Hộ khẩu thường trú: Khu phố BB, phường Trường X, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

Địa chỉ: Tổ XX, Ấp BB, xã HB, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Vắng mặt”

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp A, xã HH, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có mặt”

Bà Lê Thị H1, sinh năm 1987. “Vắng mặt”

Địa chỉ: Ấp L, xã HB, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

*Người làm chứng:* Ông Trần Hữu X, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ N, Ấp K, xã BL, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có mặt”

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 22/3/2019; trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ngày 13/3/2019, ông Nguyễn Văn H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Quốc D quyền sử dụng đất diện tích 198m<sup>2</sup> và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 264 và 393, tờ bản đồ số 77 xã BL, huyện X, với giá 950.000.000 đồng. Hai bên làm hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019, theo đó ông H đặt cọc cho ông D số tiền 300.000.000 đồng và đã giao đủ cho ông D số tiền đặt cọc; thời hạn đặt cọc là 30 ngày và hẹn ngày 13/4/2019 sẽ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu ông H vi phạm sẽ mất tiền cọc và nếu ông D vi phạm sẽ phải trả lại số tiền gấp 02 lần số tiền ông H đã đặt cọc. Nhưng đến hạn ông D không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và ông H không liên lạc được với ông D để yêu cầu chuyển nhượng đất cũng như đòi lại tiền cọc.

Tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc thì ông H biết quyền sử dụng đất trên do ông D và vợ là bà Lê Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì có mặt bà H1, nhưng sau đó bà H1 bỏ đi không ký hợp đồng đặt cọc và không nhận tiền cọc, chỉ mình ông D ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền.

Do ông D vi phạm hợp đồng và hợp đồng nay không thực hiện được nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019 giữa ông H và ông D, đồng thời yêu cầu ông D trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng; tổng cộng là 600.000.000 đồng.

*Tại Bản khai ngày 10/5/2019 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Phương T là vợ ông Nguyễn Văn H. Ngày 13/3/2019, ông H thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Quốc D quyền sử dụng đất diện tích 198m<sup>2</sup> và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 264 và 393, tờ bản đồ số 77 xã BL, huyện X, với giá 950.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019, theo đó ông H đặt cọc cho ông D số tiền 300.000.000 đồng và đã giao đủ cho ông D, nếu vi phạm thì ông D phải bồi thường gấp đôi. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi ông D làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Sau khi đặt cọc thì ông H biết thông tin ông D đã chuyển nhượng đất trên cho người khác nhưng không trả tiền cọc và bồi thường cọc cho ông H. Số tiền đặt cọc là tài sản chung của bà T và ông H, nhưng ông H là người giao dịch đặt cọc nên đề nghị Tòa án buộc ông D trả tiền cho ông H.

*Bị đơn ông Lê Quốc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H1 vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.*

Tòa án đã tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án số 25/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2019 và các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, kèm theo giấy triệu tập ông D và bà H1 đến Tòa án để làm việc, nhưng ông D và bà H1 đều vắng mặt không có lý do.

Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2020 và tại phiên tòa người làm chứng ông Trần Hữu X trình bày:*

Ông X không có quan hệ gì với ông H và ông D, chỉ là quen biết nhau. Năm 2019, tại quán Cà phê của ông X thuộc xã BL, huyện X, ông H và ông D thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> tại xã BL, huyện X, trên đất có 01 căn nhà. Tại quán Cà phê, ông H giao cho ông D 300.000.000 đồng đặt cọc và nhờ ông X viết giúp hợp đồng đặt cọc và làm chứng việc đặt cọc. Sau khi được xem hợp đồng đặt cọc do ông H cung cấp cho Tòa án, ông X xác nhận đúng là hợp đồng ông X đã viết giúp ông H và ông D, chữ ký người làm chứng trong hợp đồng là chữ ký của ông X.

*Phát biểu của Kiểm sát viên:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Vụ án kéo dài quá thời hạn xét xử là vi phạm khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng nguyên nhân do bị đơn không hợp tác và cần phải tổng đạt cho bị đơn ở nhiều địa phương khác nhau. Vi phạm trên không ảnh hưởng tới nội dung vụ án nhưng Tòa án cần rút kinh nghiệm.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía nguyên đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn vắng mặt trong quá trình tố tụng là chưa chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông H.

### **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, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân huyện X nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Nguyên đơn tranh chấp với bị đơn hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 198m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 264 và 393, tờ bản đồ số 77 xã BL, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn là ông Lê Quốc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia các phiên tòa sơ thẩm mở ngày

30/9/2020 và ngày 30/10/2020, nhưng ông D và bà H1 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt ông D và bà H1 theo quy định.

*[2]. Về nội dung tranh chấp:*

Ngày 13/3/2019 ông Nguyễn Văn H và ông Lê Quốc D giao kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông H đặt cọc cho ông D số tiền 300.000.000 đồng, mục đích để nhận chuyển nhượng từ ông D quyền sử dụng đất diện tích 198m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 264 và 393, tờ bản đồ số 77 xã BL, huyện X và 01 căn nhà cấp 4 trên đất, với giá 950.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 30 ngày hai bên sẽ ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu ông H vi phạm sẽ mất tiền cọc, nếu ông D vi phạm sẽ phải trả lại số tiền gấp 02 lần số tiền ông H đã đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ ông D nhiều lần, nhưng ông D không đến Tòa án để làm việc, đồng thời không có văn bản thể hiện ý kiến về việc không thừa nhận chữ ký của mình trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019 và không xuất trình chứng cứ chứng minh mình không nhận tiền cọc của ông H là đã tự từ bỏ quyền chứng minh của mình nên phải chịu H1 quả của việc không chứng minh được theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông D ngày 13/3/2019 và lời khai của người làm chứng, có căn cứ xác định ngày 13/3/2019 giữa ông H và ông D có giao kết hợp đồng đặt cọc và ông D đã nhận đủ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của ông H.

*[3]. Xét việc nguyên đơn ông Nguyễn Văn H cho rằng hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định của pháp luật và có hiệu lực pháp luật.*

Xét thấy, việc ông H và ông D giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 198m<sup>2</sup> và nhà trên đất thuộc các thửa đất số 264 và 393, tờ bản đồ số 77 xã BL, huyện X là tài sản chung giữa ông D và vợ là bà Lê Thị H1. Ông H thừa nhận biết quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của ông D và bà H1 cùng đứng tên, nhưng khi giao kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc không có mặt bà H1 nên việc ông H và ông D tự ý thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông D và bà H1, cũng như giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng tài sản chung của ông D và bà H1 khi chưa có sự đồng ý của bà H1 là không phù hợp với quy định của pháp luật về việc định đoạt tài sản chung, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa ông H và ông D ngày 13/3/2019 đã vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu.

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2019 giữa ông H và ông D vô hiệu do lỗi của bên đặt cọc và bên nhận cọc. Căn khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, cần buộc ông D trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng cho ông H là phù hợp.

*[4]. Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông D ngày 13/3/2019 vô hiệu nên không có căn cứ để xem xét việc phạt cọc của ông H, do đó không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông H.*

[5]. *Về án phí*: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận, cụ thể:

- Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.
- Nguyên đơn phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự có giá ngạch, nhưng được trừ số tiền 14.000.000 đồng đã nộp tạm ứng. Nguyên đơn còn phải nộp 1.000.000 đồng án phí sơ thẩm.

[6]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 213, Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, khoản 4 Điều 27 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đối với bị đơn ông Lê Quốc D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Lê Quốc D có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

*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 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 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.*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Quốc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn H phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng (Mười bốn triệu đồng) theo biên lai thu số 0007933 ngày 25 tháng 3 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Nguyễn Văn H còn phải nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu thi hành án:

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, 7a 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 BR-VT;
- VKSND huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Văn Duy**