

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHÚ GIÁO  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: ..../2022/DS-ST  
Ngày 13-9-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Bùi Văn Quang;

Ông Kim Niệm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Phúc Vĩnh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2020/DS-ST ngày 25/5/2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Từ Thái V, sinh năm 1981; địa chỉ: 67 PDL, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hoàng P, sinh năm 1978; địa chỉ: TH 2, BN, Phú Riềng, Bình Phước. (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2020); có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Việt H1, sinh năm 1977; địa chỉ: 535, Đại lộ BD, phường HT, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 11/9/2020); có đơn xin vắng mặt.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:* Bà Trần Kim H2, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp 1B, xã PH, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 377 khu phố 3, phường 9, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang; (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022); có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Vũ Hoàng P trình bày:* Ngày 06/02/2020, bà Huỳnh Thị Ngọc H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Từ Thái V toàn bộ phần đất diện tích 3.273,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 3040 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp ngày 19/02/2014 cho bà Huỳnh Thị Ngọc H với giá tiền 5.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, bao gồm toàn bộ căn nhà cấp 4, các công trình và cây trái trên đất.

Theo đó, ông Từ Thái V đã đặt cọc cho bà H số tiền 3.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận vào 14 giờ ngày 13/02/2020 sẽ ra Văn phòng công chứng LTS để ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Từ Thái V sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận về chi phí thủ tục sang tên và cam đoan: Nếu bên bà H không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Từ Thái V thì phải bồi thường gấp đôi (hai lần) tiền cọc. Cụ thể như sau: Nếu đến thời gian thỏa thuận trên bà H không tới Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì phải trả và bồi thường cho ông Vũ tổng số tiền 7.000.000.000 đồng. Còn nếu ông Từ Thái V không thanh toán hoặc không mua thửa đất trên thì chịu mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

Đến thời gian ký hợp đồng ngày 13/02/2020, bà H không ký hợp đồng chuyển nhượng mà hẹn đến ngày 19/02/2020 sẽ ký bán đất cho ông Từ Thái V. (Bản cam kết ngày 13/02/2020).

Cho đến nay đã quá thời gian thỏa thuận, bà H không tới Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng không trả lại tiền cho ông Từ Thái V.

Vì vậy, ông Từ Thái V khởi kiện bà H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2020; buộc bà Huỳnh Thị Ngọc H phải trả lại cho nguyên đơn ông Từ Thái V số tiền gốc là 3.500.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc số tiền 3.000.000.000 đồng, tổng số tiền là 6.500.000.000 đồng.

*Quá trình làm việc, tại bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Việt H1 trình bày:* Ông H1 thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Hoàng P. Do gặp một số lý do nên bà Huỳnh Thị Ngọc H không thể ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Từ Thái V.

Với yêu cầu khởi kiện của ông Từ Thái V thì bà Huỳnh Thị Ngọc H đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2020; trả số tiền đặt cọc 3.500.000.000 đồng cho ông Từ Thái V và số tiền phạt là 3.000.000.000 đồng, tổng số tiền là 6.500.000.000 đồng và đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn.

*Tại biên bản lấy lời khai, tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn H3 trình bày:* Bà H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà H và ông Vũ đang hợp tác với nhau nhằm tâu tán tài sản gây thiệt hại cho bà H2 và bà H2 có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án không công nhận việc hủy hợp đồng giữa bà H và ông Vũ. Ngày 09/9/2022, ông Nguyễn Văn H3 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim H2 có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập nêu trên.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi kết thúc phần tranh luận và đối đáp, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX), Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tại phiên tòa sơ thẩm, những người tiến hành tố tụng như Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án vi phạm thời hạn theo quy định của pháp luật nên đề nghị rút kinh nghiệm.

Về nội dung vụ án:

Ngày 09/9/2022, ông Nguyễn Văn H3 là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim H2 có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập nên đề nghị HĐXX đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại quá trình làm việc, hòa giải, bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý trả lại tiền cọc 3.500.000.000 đồng, bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.500.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này là tự nguyện, tuy nhiên do bị đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có mặt tại phiên tòa nên không thể công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2020 đối với phần đất diện tích 3.273,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 3040 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp ngày 19/02/2014 cho bà Huỳnh Thị Ngọc H được ký bởi nguyên đơn và bị đơn; buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.500.000.000 đồng.

## **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 tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, HĐXX nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn; yêu cầu trả số tiền cọc 3.500.000.000 đồng và tiền phạt là 3.000.000.000 đồng. Do đó, HĐXX xác định đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn hiện cư trú tại thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Việt H1, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H3 có đơn xin vắng mặt nên HĐXX căn cứ các điều 227, 228 xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ngày 09/9/2022, ông Nguyễn Văn H3 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2 có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập, việc rút đơn là tự nguyện nên HĐXX đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn đối với phần đất diện tích 3.273,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 3040 ngày 19/02/2014 cho bà Huỳnh Thị Ngọc H; yêu cầu trả số tiền cọc 3.500.000.000 đồng và tiền phạt là 3.000.000.000 đồng tổng cộng là 6.500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải, tại đơn xin vắng mặt đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả tiền cọc 3.500.000.000 đồng và tiền phạt là 3.000.000.000 đồng tổng cộng là 6.500.000.000 đồng và đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, do bị đơn không có mặt tại phiên tòa nên Tòa án không công nhận được sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Từ đó, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Do bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên HĐXX miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 của 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.

1. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim H2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Từ Thái V đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/02/2020 đối với phần đất diện tích 3.273,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 644, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn P, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân huyện Phú Giáo cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 3040 ngày 19/02/2014 cho bà Huỳnh Thị Ngọc H được ký bởi nguyên đơn ông Từ Thái V và bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Từ Thái V số tiền đặt cọc là 3.500.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), tổng cộng là 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho nguyên đơn số tiền 57.500.000 đồng (Năm mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0043300 ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

Bị đơn được miễn án phí.

Trả lại cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0044132 ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo.

**4. Về quyền kháng cáo:** Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án 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 Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Văn Mạnh**