

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN H  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 33/2021/DS-ST  
Ngày: 21-9-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN H, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Minh Hải

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Quốc Vượng  
2. Ông Điều Toàn

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Long – thư ký Tòa án Nhân dân huyện H.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện H tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc V, sinh năm 1987. (có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 13, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: Ông Điều T, sinh năm 1950. Vắng mặt

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị K, sinh năm 1958.  
Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 13, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn anh Hồ Ngọc V trình bày:

Ngày 11/8/2020, anh Hồ Ngọc V và ông Điều T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho anh V quyền sử dụng đất thửa đất số 862708 tờ bản đồ số 7 với diện

tích 02 sào, chiều ngang 20m, chiều dài 100m với số tiền là 140.000.000đ. Các bên thỏa thuận anh V đặt cọc cho ông T số tiền 50.000.000đ, có lập hợp đồng đặt cọc và hẹn đến ngày 11/10/2020 các bên ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì anh V sẽ trả hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì ông T không ra văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh V. Nay anh V yêu cầu khởi kiện buộc ông T trả lại cho anh V số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 50.000.000đ, tổng cộng là 100.000.000đ.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 10/3/2021, bị đơn ông Điều T trình bày:

Năm 2020, ông T có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh V 01 thửa đất tại ấp T do ông T là chủ sử dụng với diện tích là 02 sào. Anh V có đặt cọc cho ông T số tiền 50.000.000đ và hẹn khi nào làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ trả nốt số tiền còn lại là 90.000.000đ. Hai bên thỏa thuận 60 ngày sau sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi ra văn phòng công chứng thì do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn sử dụng đất nên không làm được hợp đồng chuyển nhượng. Anh V yêu cầu ông T trả lại tiền cọc nhưng khi đó do đã xài hết số tiền anh V đặt cọc nên ông T không trả lại tiền cọc cho anh V được. Tuy nhiên, đến ngày 08/3/2021 thì ông T đã trả số tiền 50.000.000đ cho anh V, mẹ anh V nhận thay. Việc trả tiền có làm giấy giao nhận giữa các bên nên ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh V.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/4/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K trình bày:*

Tôi có biết việc V và ông Điều T mua bán đất với nhau nhưng hai bên mới chỉ thỏa thuận và đặt cọc tiền chứ chưa có làm hợp đồng chuyển nhượng, đến nay ông T vẫn chưa làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho V mà cũng không trả lại tiền đã đặt cọc. Ông T nói đã trả lại tiền cọc cho V và bà K đã nhận tiền thay là không có đúng vì bà K không có nhận bất cứ số tiền nào từ ông T.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho anh V số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, không chấp nhận yêu cầu buộc ông T trả tiền phạt cọc.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Anh Hồ Ngọc V khởi kiện buộc ông Điều T cư trú tại xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước phải trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất tại xã P, huyện, tỉnh Bình Phước. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh V, ông T và bà K theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của BLTTDS.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh V thấy rằng:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất năm 2020, giữa anh V và ông T thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất là 02 xào (2000m<sup>2</sup>). Qua đó, anh V đặt cọc số tiền 50.000.000đ và hẹn 60 ngày sau khi làm thủ tục chuyển nhượng công chứng thì anh V sẽ trả nốt số tiền còn lại là 90.000.000đ. Lời khai của các bên phù hợp với “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 11/8/2020, có ký tên, điểm chỉ giữa các bên. Các bên đều thừa nhận có việc thỏa thuận này, nội dung này là có thật, không phải chứng minh.

Về đối tượng thỏa thuận của các bên: Căn cứ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 11/8/2020 thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 862708 tờ bản đồ số 7 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Điều T có số phát hành là 00166, sổ vào sổ 14/06/QĐUBH. Tuy nhiên, theo cung cấp của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H tại Kết quả xác minh ngày 14/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện H thì không có thửa đất số 862708 tại tờ bản đồ số 7 tại ấp T, xã P. Anh V cho rằng ghi nhầm số thửa đất nhưng theo kết quả xác minh ngày 14/6/2021 thì ông Điều T có quyền sử dụng đất tại ấp T là thửa số 38 tờ bản đồ số 3 và thửa số 58 tờ bản đồ số 7. Và theo hồ sơ cung cấp dữ liệu đất đai mà anh V cung cấp cho Tòa án thì thửa đất số 38 tờ bản đồ số 3 có diện tích là 30.765m<sup>2</sup> còn thửa đất số 58 tờ bản đồ số 7 chỉ có diện tích là 1.533m<sup>2</sup>. Như vậy, ông Điều T không có thửa đất nào tại tờ bản đồ số 7 với diện tích 2000m<sup>2</sup> để thực hiện việc chuyển nhượng cho anh V. Như vậy, đối tượng của hợp đồng này không có thực, không

thể thực hiện được. Hợp đồng đặt cọc của các bên bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 BLDS.

[3]. Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền cọc:

Do hợp đồng đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự. Anh V và ông T đều thừa nhận anh V đã giao cho ông T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ. Vì vậy, ông T có nghĩa vụ trả lại cho anh V số tiền đã nhận cọc là 50.000.000đ.

Ông T cho rằng sau khi nhận đặt cọc của anh V thì do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn không thể làm thủ tục chuyển nhượng được cho anh V nên đã trả lại cho anh V số tiền này vào ngày 08/03/2021, người nhận là mẹ của anh V, ông T có lập biên bản việc giao nhận tiền. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thì thửa đất số 58 có hạn sử dụng đến năm 2022, thửa số 38 có hạn sử dụng đến năm 2052. Mặt khác, bà Trần Thị K – mẹ của anh V khai không có nhận số tiền nào từ ông T, ông T không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc đã trả số tiền này cho anh V cũng không cung cấp được chứng cứ giao tiền cho mẹ của anh V. Lời khai của ông T không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Yêu cầu khởi kiện của anh V buộc ông T trả lại tiền cọc 50.000.000đ là có căn cứ, được chấp nhận.

[4]. Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000đ:

Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định thì bên nào có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Tuy nhiên, khi các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất, cả hai đều không xác định rõ thông tin đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng, không xác định rõ số thửa, số tờ, diện tích của thửa đất khiến cho hợp đồng bị vô hiệu. Vì vậy, cả hai bên đều có lỗi khiến hợp đồng vô hiệu nên theo hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì không phạt cọc. Yêu cầu của anh V buộc ông T trả số tiền phạt cọc 50.000.000đ không được chấp nhận.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh V được chấp nhận một phần nên ông T, anh V phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266 của BLTTDS;

Áp dụng Điều 328, Điều 131, Điều 408 BLDS

Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TANDTC

Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Ngọc V.

Buộc ông Điều T trả cho anh Hồ Ngọc V số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hồ Ngọc V về việc buộc ông Điều T trả số tiền phạt cọc 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Điều T phải chịu số tiền là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hồ Ngọc V phải chịu số tiền án phí là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng anh V đã nộp theo biên lai số 0002495 ngày 05/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện H
- Chi cục THADS huyện H
- Các đương sự
- Lưu HS

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

**Nguyễn Thị Minh Hải**