

Bản án số: **22/2022/DS-ST**

Ngày 23 -8-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Xuân Hoàng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lê KH và bà H’ Thủy Bon Jốc Ju.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Vi Thế Nam - Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô** tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thùy Dung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Krông Nô tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2022/TLST-DS, ngày 08 tháng 4 năm 2022, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2022/QĐXXST-DS, ngày 08/7/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 171/2022/QĐST-DS, ngày 04/8/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Tr, sinh năm 1974 – có mặt

Địa chỉ: Thôn Xuân T, xã Đăk S, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

**- Bị đơn:** + Ông Đỗ Văn Ch, sinh năm 1974 – vắng mặt lần 2

Địa chỉ: Thôn Tân L, xã Năm N, huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông.

**- Người làm chứng:**

Anh Võ Tá H, sinh năm 1996 – có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt

Địa chỉ: Thôn Xuân T, xã Đăk S, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/4/2022 nộp trực tiếp tại Tòa án, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị Tr trình bày:*

Do có quan hệ quen biết với anh Võ Tá H là hàng xóm với bà Tr giới thiệu, anh H nói với bà Tr là bên chỗ anh làm rẫy ở huyện Krông Nô có ông Ch muốn bán diện tích đất rẫy khoảng 04ha, đất ở thác 3 tầng bán với giá 330.000.000 đồng. Khi nghe anh H giới thiệu như vậy thì bà Tr đề nghị anh H dẫn đi xem đất, khi vào gặp ông Ch hai bên có trao đổi, thống nhất giá ông Ch bán cho bà Tr 310.000.000 đồng, hai bên thực hiện việc đặt cọc bà Tr giao cho ông Ch số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng, có lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022, nội dung hợp đồng hẹn thời hạn giao tiền 01 tháng trả đủ, có thỏa

thuận phạt cọc bên bán vi phạm thì phạt cọc gấp 03 lần, bên mua vi phạm thì mất tiền cọc.

Đúng ngày 22/02/2022 bà Tr và anh H đã vào rẫy để gặp ông Ch giao tiền để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi vào đến nơi thì không gặp ông Ch thấy cửa khóa, có gọi điện thoại cho ông Ch theo số điện thoại 0783228873 ông Ch trả lời là ông có việc đi xa không về được, sau đó bà Tr ra xã Năm Nung gặp công an xã để trình bày lý do. Do ông Ch vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên bà Tr có quan điểm không tiếp tục việc mua bán đất với ông Ch và đề nghị ông Ch trả lại ngay cho bà số tiền đặt cọc là 40.000.000 đồng thì bà không yêu cầu phạt cọc 120.000.000 đồng, còn trường hợp pH xử vụ án bằng bản án, Quyết định thì bà đề nghị ông Ch trả cả tiền phạt cọc tổng là 120.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị Tr rút yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu ông Đỗ Văn Ch phải thực hiện tiếp thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/01/2022 và yêu cầu ông Đỗ Văn Ch phải trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 40.000.000 đồng không yêu cầu ông Đỗ Văn Ch phải bồi thường tiền cọc là 80.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 22/01/2022.

*\* Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đỗ Văn Ch trình bày:* Có việc đặt cọc để thực hiện việc mua bán đất giữa ông và bà Tr về việc thỏa thuận ông Ch bán cho bà Tr diện tích đất khoảng 05ha đất chưa có sổ đỏ, đất tại thôn Tân Lập, xã Năm Nung, huyện Krông Nô với giá tiền 310.000.000 đồng, các bên có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 22/01/2022, ông nhận tiền cọc của bà Tr là 40.000.000 đồng. Việc bà Tr cho rằng ngày giao tiền 22/02/2022 thì có vào chỗ ông ở nhưng không có ông ở nhà và bà Tr có gọi thoại cho ông thì vấn đề ngày bà Tr trình bày là đúng nhưng lý do ông không có mặt như thỏa thuận là trước đó ông có về nhà ông tại thôn 10, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai trúng mùa dịch Covid nên bị chính quyền không cho đi ra khỏi địa phương, khi nghe bà Tr gọi điện thoại thì ông có nói với bà Tr là 02 ngày sau ông mới lên được, ông nói chị muốn làm thì chị cứ vô làm tôi lên tôi lấy tiền sau, Sau đó ông có gọi điện thoại cho anh Thìn công an xã Năm Nung trình bày lý do là không lên được. Giờ bà Tr kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì ông có các quan điểm như sau

Thứ nhất: Bà Tr tiếp tục thực hiện hợp mua bán thì giao tiếp còn lại 270.000.000 đồng và tiền ông mới đầu tư phân bón, tưới trong mùa nắng năm 2022 chi phí hết khoảng 70.000.000 đồng.

Thứ hai: Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc vào ngày 22/01/2022 với bà Tr và khi nào ông bán được đất thì ông sẽ trả lại 30.000.000 đồng cho bà Tr và không đồng ý tiền phạt cọc 120.000.000 đồng. Ông Ch không đồng ý trả lại 40.000.000 đồng đặt cọc cho bà Tr.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị Tr và ông Đỗ Văn Ch trình bày: Việc thỏa thuận đặt cọc mua bán chỉ có bà Tr ông Ch thực hiện không liên quan, không phải là tài sản chung chồng bà Tr và vợ ông Ch.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khâu thụ lý đến trước khi mở phiên tòa; tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự thủ tục quy định. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị đình chỉ đối với yêu cầu rút tiền phạt cọc 80.000.000 đồng của nguyên đơn đối với bị đơn tại phiên tòa.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lê Thị Tr xác định khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 22/01/2022 với bị đơn ông Đỗ Văn Ch và yêu cầu ông Đỗ Văn Ch trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 40.000.000 đồng (*Bốn mươi triệu đồng*) và yêu cầu ông Đỗ Văn Ch phải bồi thường tiền cọc là 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*), tổng cộng hai khoản là 120.000.000 đồng (*Một trăm hai mươi triệu đồng*). Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và ông Đỗ Văn Ch có đăng ký tạm trú và đất chuyển nhượng cho bà Tr tại thôn Tân L, xã Năm N, huyện Krông Nô nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

Về thời hiệu khởi kiện: *Hợp đồng đặt cọc giữa bà Tr và Ch, được lập ngày vào ngày 22/01/2022, thời hạn trả nợ ngày 22/02/22 dương lịch. Ngày 05/4/2022 bà Tr khởi kiện ông Ch ra Tòa án yêu cầu giải quyết. Do vậy thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định của pháp luật.*

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Đỗ Văn Ch đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng ông Ch đến Tòa án làm việc ghi bản tự khai, tham gia hòa giải nhưng khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, cũng không có căn cứ cho việc vắng mặt của ông Đỗ Văn Ch là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, vì vậy căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Ch.

[3] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đỗ Văn Ch và bà Lê Thị Tr được viết tay đề ngày 22/01/2022 và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự

[4] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 04ha, đất ở thác 3 tầng bên huyện Krông Nô. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật tuy nhiên việc bà Tr biết ông Ch có sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý giao dịch thực hiện hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất khoảng hơn 04 ha, tuy các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng nhưng là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là không hợp pháp, vi phạm về giao dịch dân sự vô hiệu theo điều 122 của Bộ luật tố tụng dân sự là điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực pháp luật.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn bà Lê Thị Tr xác định khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Văn Ch trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 40.000.000 đồng và yêu cầu ông Đỗ Văn Ch phải bồi thường tiền cọc là 80.000.000 đồng, tổng cộng hai khoản là 120.000.000 đồng, Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu phạt hợp đồng với số tiền 80.000.000 đồng chỉ yêu cầu ông Ch trả tiền phạt cọc 40.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định: Theo phía nguyên đơn bà Lê Thị Tr trình bày thì Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/01/2022 do bà viết, bị đơn ông Đỗ Văn Ch ký tên. Đồng thời, quá trình tố tụng bị đơn ông Đỗ Văn Ch có đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ có liên quan đến giao dịch mua bán của hai bên. Tại Tòa án ông Đỗ Văn Ch thừa nhận có việc đặt cọc thỏa thuận ông có nhận của bà Tr 40.000.000 đồng tiền cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của nguyên đơn, bị đơn người làm chứng căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/01/2022 để giải quyết vụ án. Trong Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/01/2022 thể hiện rõ ông Đỗ Văn Ch đã nhận tiền cọc của bà Lê Thị Tr số tiền 40.000.000 đồng, số còn lại 270.000.000 đồng sẽ thanh toán ngày 22/02/2022 nếu ai tranh chấp hay thay đổi không bán sẽ bồi thường gấp ba”. Nhưng đến 01 tháng kể từ khi nhận tiền đặt cọc và lập Hợp đồng đặt cọc, bà Tr vào đề nghị ông Ch thực hiện hiện hợp đồng nhưng ông Đỗ Văn Ch không hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên chủ quyền đất cho bà Tr đúng như đã thỏa thuận. Đến nay, bà Tr nhiều lần tìm và yêu cầu ông Đỗ Văn Ch thực hiện giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông Đỗ Văn Ch vẫn không thực hiện việc ông Ch không thực hiện giao dịch khi đến hạn là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì PH trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*”. Tuy nhiên như nhận định ở trên việc đặt cọc là vô hiệu nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận ông Ch đã nhận của bà Tr 40.000.000 đồng nên ông Ch phải trả lại cho bà Tr, bà Tr chưa nhận đất từ ông Ch nên không xem xét.

Về việc phạt cọc: Tại phiên tòa phiên tòa nguyên đơn bà Tr có yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt



cọc là 80.000.000 đồng chỉ yêu cầu ông Ch trả lại số tiền gốc 40.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, không trái pháp luật, bị đơn không yêu cầu phản tố nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện do bên nguyên đơn đã rút.

[6] Xét quan điểm của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[7]. Từ những phân tích nêu trên, HĐXX xét thấy do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận do bị đơn ông Đỗ Văn Ch đã nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn bà Lê Thị Tr nên nguyên đơn bà Lê Thị Tr yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/01/2022 và yêu cầu bị đơn ông Đỗ Văn Ch phải trả lại số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn ông Đỗ Văn Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là:  $40.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.000.000 \text{ đồng}$  (Hai triệu đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 122, Điều 244, Điều 218, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 bà Lê Thị Tr.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2022 giữa ông Đỗ Văn Ch và bà Lê Thị Tr.

Buộc ông Đỗ Văn Ch phải trả lại cho bà Lê Thị Tr số tiền đã nhận cọc là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng)

- Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn bà Lê Thị Tr đối với bị đơn ông Đỗ Văn Ch với số tiền phạt cọc 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), bà Lê Thị Tr có quyền khởi kiện lại yêu cầu đã rút theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án ra quyết định chủ động thi hành án ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*). Bị đơn ông Đỗ Văn Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*). Hoàn trả bà Lê Thị Tr 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003252 ngày 05/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

3 Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. 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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thu hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Krông Nô (02 bản);
- Chi cục THA.DS huyện Krông Nô;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Phan Xuân Hoàng**

