

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÀU BÀNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 21/2022/DSST

Ngày: 18-8-2022

V/v Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÀU BÀNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Dũng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Văn Độ.

Ông Phạm Tấn Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Kiều Vĩnh Phong, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mai Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 52/2022/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp N, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Bạch Thị Bích H1, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp S, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

+ Ông Bạch Văn P, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

+ Ông Lê Trung H2 sinh năm 1989; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 21-02-2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10-5-2022, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Văn H trình bày:*

Ngày 17-05-2021, ông H và bà H1 đã ký một hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay để nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, với tổng diện tích 885m<sup>2</sup>, ngang 15m, dài 59m, thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ số 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02587 cấp ngày 27-7-2004.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã bàn giao số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cho bà H1. Tổng số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng). Sau khi đặt cọc số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) sau khi ra công chứng sang tên ông H tôi sẽ bàn giao số tiền còn lại. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận, sau khi bà H1 làm đầy đủ thủ tục giấy tờ để tách thửa phần đất trên thì sẽ ra công chứng. Tuy nhiên, sau nhiều lần ông H yêu cầu bà H1 ra ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H thì bà H1 cứ hứa lần lượt không ra công chứng sang tên cho ông H. Nhiều lần ông H tìm đến nhà bà H1 để đòi lại tiền cọc và yêu cầu bà H1 bồi thường tiền cọc cho ông H, nhưng bà H1 cố tình trốn tránh. Sau đó ông H đã tìm hiểu được thì một phần thửa đất mà bà H1 bán cho ông H, hiện nay đã tách thửa và bán cho người khác mà bà H1 không thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc đã lập. Qua nhiều lần tìm gặp và trao đổi thì bà H1 không thực hiện đúng với hợp đồng đặt cọc nên ảnh hưởng tới quyền và lợi ích của ông H. Ông H yêu cầu bà H1 phải thanh toán số tiền ông H đã đặt cọc và bồi thường cho ông H như thỏa thuận cam kết tại hợp đồng vì việc vi phạm hợp đồng và không thực hiện đúng nghĩa vụ dân sự đối với ông H.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau đây:

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Huỳnh Văn H và bà Bạch Thị Bích H1 lập vào ngày 17-5-2021. Yêu cầu bà Bạch Thị Bích H1 phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Văn H số tiền đặt cọc là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

*Tại bản tự khai ngày 13-5-2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án ông Lê Trung H2 trình bày:*

Ngày 17-5-2021, ông H2 có làm chứng cho ông Huỳnh Văn H đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng cho bà Bạch Thị Bích H1 để mua phần đất của bà H1, thửa đất tọa lạc tại ấp Trảng Lớn, xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Sau khi ông H và bà H1 thỏa thuận giá cả thì ông H2 có chứng kiến việc ông Huỳnh Văn H đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng cho bà Bạch Thị Bích H1, ông H2 với tư cách là người làm chứng cho hai bên chứ không phải là bên môi giới vì hai bên có quen biết nhau và nhờ ông H2 làm chứng. Ông H cũng biết thửa đất đó chưa thuộc sở hữu của bà H1 vì thuộc sở hữu của ông Bạch Văn P là cha của bà H1, còn phần đất mà ông H2 mua của ông Bạch Văn P không liên quan gì đến bà H1, phần đất mà ông H2 mua của ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình là giấy hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021.

Bị đơn là bà Bạch Thị Bích H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bạch Văn P đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần để lấy lời khai, thông báo về cung cấp tài liệu chứng cứ có liên quan đến vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt không lý do. Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu lãi suất, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện khác và ý kiến đã trình bày trong quá trình tham gia tố tụng. Bị đơn bà Bạch Thị Bích H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bạch Văn P vắng mặt.

Đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự như thụ lý vụ án, tiến hành thu thập chứng cứ, xác minh chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải, triệu tập nguyên đơn, bị đơn. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc nên Tòa án xác định là quan hệ tranh chấp “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” là đúng theo quy định, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Về xác định tư cách đương sự tham gia tố tụng: Tòa án xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các Điều từ 93 đến 97 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về trình tự thụ lý Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự, thông báo thụ lý cho đương sự và Viện kiểm sát đúng quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chuyển giao hồ sơ và gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu lãi chậm trả và về vấn đề phạt cọc, nguyên đơn đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 217 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn H khởi kiện bị đơn bà Bạch Thị Bích H1 về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; bị đơn bà H1 có nơi cư trú tại xã Long Nguyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là bà H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Huỳnh Văn H với bà Bạch Thị Bích H1 lập thành văn bản đề ngày 17-5-2021, tiêu đề của hợp đồng là “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất”. Cho nên, về hình thức hợp đồng đặt cọc được lập giữa ông H với bà H1 có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 17-5-2021, bên bán nhận đặt cọc là bà Bạch Thị Bích H1, bên mua đặt cọc là ông Huỳnh Văn H, hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của ông H, bà H1 và người làm chứng, nội dung hợp đồng là: *“Sau khi bàn bạc thống nhất, thỏa thuận chúng tôi đồng ý nhận tiền cọc sang nhượng phần đất tọa lạc tại xã Long Nguyên, Bàu Bàng, Bình Dương, Đường nhựa ĐH615 Giấy CN số 02587 cấp ngày 27/7/2004, số thửa một phần thửa đất 417, tờ bản đồ 21, diện tích 885 mét vuông dài 15 mét, đuôi 15 mét dài 59 mét, thành tiền 1.800.000.000 đồng viết bằng chữ một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn, bên bán đã nhận tiền cọc của bên mua, lần 1: 500.000.000 đ viết bằng chữ: năm trăm triệu đồng chẵn, lần 2 ngày 18/5/2021 viết bằng chữ 200.000.000đ Hai trăm triệu đồng chẵn, lần 3 kể từ ngày nhận cọc bên A (bán) sẽ có trách nộp hồ sơ đăng ký tách thửa theo quy định nhà nước. Sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng tại văn phòng công chứng, số tiền còn lại là 1.100.000.000đ một tỷ một trăm triệu đồng chẵn sẽ thanh toán cho bên bán...”*.

[4] Về số tiền đặt cọc: Nguyên đơn ông H trình bày đã giao số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cho bà H1 ngay khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021, bị đơn không có văn bản có ý kiến gì về vấn đề này. Ngoài ra tại bản tự khai ngày 13-5-2022, ông Lê Trung H2 trình bày có chứng kiến ông H đã giao cho bà H1 số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) vào ngày 17-5-2021. Do đó, có căn cứ xác định sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021, ông H đã giao cho bà H1 số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021 và giao nhận số tiền đặt cọc tổng cộng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), có chữ ký, dấu vân tay của ông H, bà H1 và người chứng kiến là ông H2 trong hợp đồng đặt cọc. Do

đó, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021 giữa các đương sự là có thật.

Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 thì “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, cả nguyên đơn và bị đơn đều biết phần đất đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H1 không phải chủ sở hữu đối với thửa đất đó. Bà H1 không có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó ngay từ thời điểm ký kết, hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021 giữa ông H và bà H1 đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 17-5-2021 bị vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử buộc bị đơn bà H1 trả lại cho nguyên đơn ông H số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Về vấn đề yêu cầu lãi chậm trả: nguyên đơn đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu lãi chậm trả nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[7] Về vấn đề phạt cọc: nguyên đơn đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 700.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc 700.000.000 đồng theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là cơ sở một phần nên Tòa án chấp nhận một phần.

[9] Về án phí: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

Điều 4, Điều 5, Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 96, các Điều 147, 217, 218, 219, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 3, Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 123, Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Luật phí và lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc hội 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.

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11-01-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H đối với bị đơn với bà Bạch Thị Bích H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17-5-2021 giữa ông Huỳnh Văn H với bà Bạch Thị Bích H1.

Buộc bà Bạch Thị Bích H1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Huỳnh Văn H số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 700.000.000 đồng và yêu cầu lãi chậm trả đối với số tiền 700.000.000 đồng.

H quả của việc đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Huỳnh Văn H số tiền: 16.300.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2021/0008996 ngày 03 tháng 13 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương và 1.597.750 đồng (một triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi đồng) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2021/0009117 ngày 10 tháng 5 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bà Bạch Thị Bích H1 phải chịu 32.000.000 đồng (ba mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ

ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 Bàu Bàng;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử Tòa án (nếu có);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Quốc Dũng**