

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2022/DS-ST  
Ngày: 23/11/2022  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ái Ngân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh;

Ông Đặng Minh Lý.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Đình Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 23 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 324/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 152/2022/QĐST – DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1989. Địa chỉ: xã C, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Trần Hữu T, sinh năm 1983. Địa chỉ: phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 19/3/2022), có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1972 và bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T trình bày:*

Ngày 15/4/2021, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Quốc T (bên đặt cọc) và ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị Đ (bên nhận đặt cọc) ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng hơn 100m<sup>2</sup> (ngang 5m x dài 20m), trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở đô thị, thuộc một phần thửa đất số 924, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường P, thành phố

T theo Giấy chứng nhận QSDĐ số H18158, do UBND thành phố T cấp ngày 17/11/2006.

Theo đó, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng) được các bên thỏa thuận đặt cọc và thanh toán như sau:

- Lần 1: ngày 15/4/2021, đặt cọc số tiền: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng);
- Lần 2: ngày 21/4/2021, đặt cọc tiếp số tiền: 650.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng);
- Lần 3: ngày 26/6/2021, thanh toán số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng.

Thực hiện đúng theo hợp đồng, ông T đã đặt cọc lần 1 và lần 2 cho ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ với tổng số tiền là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Ngày 20/5/2021 ông Đ, bà Đ hẹn ông T đến quán cà phê nói không muốn bán đất nữa đã trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng, ông T không đồng ý nhưng ông Đ, bà Đ bỏ tiền lại và đi về. Ông T thừa nhận đã nhận số tiền 700.000.000 đồng nhưng không phải là ý chí của ông T đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà do ông Đ, bà Đ bỏ tiền lại và đi về nên ông T phải giữ. Sau đó ông T có liên hệ với ông Đ, bà Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông Đ, bà Đ không thực hiện.

Đến ngày 26/6/2021, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông T tiếp tục liên hệ với ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ để tiến hành thanh toán lần 3 và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ không đồng ý và cũng không bồi thường tiền cọc cho ông T.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 được ký giữa ông T (Bên A) và ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ (Bên B) tại khoản 1 Điều 5 có quy định về nghĩa vụ của Bên B khi vi phạm thì Bên B “*trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự theo Điều 3, Điều 5, Điều 7 của hợp đồng*”.

Do đó, ông Nguyễn Quốc T khởi kiện yêu cầu:

- Huỷ đồng đặt cọc được lập ngày 15/4/2021 giữa ông Nguyễn Quốc T và ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị Đ.
- Ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông T một khoản tiền gấp đôi đã đặt cọc là: 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Đ, bà Đ. Ông Đ, bà Đ không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

1. Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy

định của pháp luật tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn không chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: không.

### **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 tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Quốc T khởi kiện ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị Đ có nơi cư trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Biên bản xác minh tại Công an phường P) nên đây là tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Đ, bà Đ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện. Bị đơn được xác định là có đăng ký thường trú tại địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, hiện nay đã không còn cư trú tại địa chỉ trên và nguyên đơn cũng không cung cấp được địa chỉ mới của bị đơn. Do đó, Tòa án tiến hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuy nhiên bị đơn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như tài liệu, chứng cứ nguyên đơn giao nộp. Vì vậy, bị đơn được coi là từ bỏ quyền, nghĩa vụ tố tụng của mình.

[2.2] Xét hình thức hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Quốc T với bên nhận đặt cọc là ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ được lập thành văn bản ngày 15/4/2021 với tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” có chữ ký xác nhận của các bên nên về hình thức hợp đồng có giá trị pháp lý, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Xét nội dung hợp đồng: Việc ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m<sup>2</sup> (ngang 5m, dài 20m) trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở đô thị, là một phần trong thửa đất số 924, tờ bản đồ số 04, diện tích 256,5m<sup>2</sup>, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H18158, do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 17/11/2006 cho ông Huỳnh Văn Đ. Như vậy, ông Đ là chủ sử dụng đất hợp pháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có các quyền của chủ sử dụng đất nên việc ông Đ và bà Đ (vợ ông Đ) ký hợp đồng đặt cọc với ông T là đảm bảo quy định về mặt chủ thể theo quy định tại Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai năm

2013. Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng giữa các bên là tự nguyện, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có giá trị thi hành đối với các bên.

[2.4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày đã giao tiền cọc cho bị đơn hai lần vào các ngày 15/4/2021 số tiền 50.000.000 đồng và ngày 21/4/2021 là 650.000.000 đồng, tổng cộng là 700.000.000 đồng. Phần phía dưới của hợp đồng đặt cọc có chữ viết tay nội dung “*Tôi là Huỳnh Thị Đ đã nhận số tiền là 50.000.000 đồng*”, trang phía sau của hợp đồng đặt cọc có dòng chữ viết tay “*Hôm nay ngày 21-4-2021 vợ chồng tôi có nhận của ông Nguyễn Quốc T số tiền 650.000.000 đồng*”, ký tên ghi rõ họ tên Huỳnh Thị Đ và Huỳnh Văn Đ. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền đặt cọc ông T đã giao cho ông Đ, bà Đ là 700.000.000 đồng.

Ngày 20/5/2021, trước thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền lần 3 (ngày 26/6/2021) thì ông Đ, bà Đ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và đã trả lại cho ông T số tiền cọc 700.000.000 đồng, ông T không đồng ý nhưng ông Đ, bà Đ bỏ tiền lại và ra về nên ông T phải giữ lại 700.000.000 đồng. Sau đó, ông T nhiều lần liên hệ yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ, bà Đ không thực hiện. Căn cứ vào hồ sơ sao lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn Đ, tình trạng biến động của quyền sử dụng đất trên thể hiện: ngày 14/4/2022, ông Phạm Thanh V là đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 256,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 924, tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn Đ cho ông Huỳnh Văn L. Ngày 29/4/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đã cập nhật chuyển nhượng cho ông L.

Như vậy, việc ông Đ bà Đ tự nguyện trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng cùng với việc đã chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn L phần đất trên vào ngày 14/4/2022 có căn cứ xác định ông Đ, bà Đ có lỗi từ chối giao kết hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ tại khoản 1 Điều 5 của hợp đồng đặt cọc thì phải “*trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp đôi số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối giao kết hợp đồng...*”. Do đó, ông Đ và bà Đ phải chịu tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền phạt cọc là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn có yêu cầu thông báo nên phải chịu lệ phí thông báo theo quy định tại khoản 2 Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự được trừ vào số tiền tạm ứng nguyên đơn đã nộp (nguyên đơn đã thực hiện xong).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 4 Điều 39, khoản 1 Điều 95, Điều 180, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ngày 11/01/2019 hướng dẫn quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc T đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2021 giữa ông Nguyễn Quốc T với ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị Đ có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

- Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Quốc T số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm (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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**2.** Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quốc T đã thực hiện xong lệ phí thông báo.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Văn Đ và bà Huỳnh Thị Đ phải chịu 54.300.000 đồng (năm mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Quốc T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí là 16.300.000 đồng (mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0001663 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

**4.** Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết theo quy định.

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 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 thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục Thi hành án DS thành phố Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án;
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Thị Ái Ngân**