

Bản án số: 154/2024/DS-ST

Ngày: 28/8/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

## NHÂN DANH

### NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Dũng

Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Luận, Ông Nguyễn Hữu Trọng

Thư ký phiên tòa: Ông Tô Mạnh Hà – Thư ký TAND huyện Chương Mỹ.

Đại diện VKSND huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị L –  
Kiểm sát viên.

Ngày 28/8/2024, tại trụ sở TAND huyện Chương Mỹ tiến hành xét xử sơ  
thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 114/2024/TLST-DS ngày  
01/7/2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Kim O, sinh năm 1960. Trú tại: P2605 NĐ2  
tòa nhà số B L, phường N, quận T, Hà Nội.

**Đại diện theo ủy quyền:** Bà Bạch Tuyết H, sinh năm 1965. Trú tại: P509  
– K12 Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**2. Bị đơn:** Ông Cán Văn D, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị  
trấn X, huyện C, thành phố Hà Nội.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Ông Nguyễn Mậu K, sinh năm 1994. Trú tại: Thôn X, xã T, huyện C, Hà  
Nội

Có mặt: bà H, ông D, ông K.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

**I. Trong đơn khởi kiện nộp tại Tòa án và quá trình tiến hành tố tụng  
và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:**

Do có nhu cầu mua đất, ngày 03/4/2022 bà O có đến Văn phòng nhà đất  
của anh Nguyễn Đình T và anh Cán Văn D tại thị trấn X để đặt mua đất. Hai anh  
giới thiệu có mảnh đất thửa số 111, tờ bản đồ 85 diện tích 205m<sup>2</sup> tại thị trấn B,  
huyện L, tỉnh Hòa Bình với giá tiền là 650.000.000 đồng.

Ngày 12/5/2022 hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc. Bà O, ông T, ông D thống nhất ông T đứng tên Hợp đồng đặt cọc, tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) nộp cho ông D (tiền mặt), thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 12/5/2022. Người làm chứng hợp đồng đặt cọc là chị Nguyễn Thị Linh C là nhân viên văn phòng.

Ngày 03/6/2022 ông D yêu cầu chuyển thêm 200.000.000 đồng để làm thủ tục công chứng mua bán và gia hạn hợp đồng đặt cọc thêm 45 ngày tính từ ngày 03/6/2022. Ngày hôm đó bà O cũng nộp tiền mặt cho ông D tại Văn phòng của ông D, chị C làm chứng ghi tên số tiền cọc lần 2 vào hợp đồng đặt cọc.

Ngày 11/6/2022 ông D đưa bà O đến UBND thị trấn B, huyện L để ký hợp đồng mua bán và công chứng, khi đến nơi ông D yêu cầu tôi chuyển tiếp 100.000.000 đồng nữa cho đủ tiền mua đất bà O đã chuyển tiếp 100.000.000 đồng cho ông D, nhưng không thể công chứng do không có giấy tờ.

Ngày 26/7/2022 ông D lại báo bà O đến UBND huyện L để làm thủ tục sang tên, nhưng ông D không có mặt. Tại UBND huyện L ông D bố trí tôi gặp ông S, ông K là cán bộ tư pháp và đề nghị hướng dẫn làm thủ tục nhưng ngoài ra không làm gì khác. Họ có đưa ra một hợp đồng bảo bà O ký vào bên mua. Bà O không thấy có bìa đồ thửa đất 163 ở thị trấn B. bà O thắc mắc thì ông D chuyển zalo cho bà O bản photo mảnh đất của ông Bùi Đình Q tại khu Đ, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình và hồ sơ trích đo thửa đất và nói mảnh đất của ông Q sẽ cắt 205m<sup>2</sup> để bán cho bà O. Nhưng hôm đó ông Bùi Đình Q cũng không có mặt. Thời gian này bà O mới được biết mảnh đất của ông Q chưa làm xong thủ tục tách thửa, do đó chưa thể ký chuyển nhượng cho bà O, nhưng ông D gọi điện yêu cầu bà O phải trả nốt số tiền 250.000.000 đồng, bà O không đồng ý và nói thủ tục công chứng mua bán công chứng chưa hoàn tất bà O chưa trả thì ông D bảo 1 tháng sau sẽ có bìa đồ.

Một tháng sau, không thấy ông D gọi làm thủ tục mua bán công chứng chuyển nhượng, bà O đã nhiều lần điện thoại, nhắn tin cho ông D nhưng ông D không bắt máy, không trả lời tin nhắn của bà O.

Quá trình khởi kiện bà Lê Thị Kim O yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ giải quyết: Buộc ông Nguyễn Đình T và ông Cán Văn D phải trả cho bà O số tiền 900.000.000 đồng (tiền đặt cọc và tiền bồi thường như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022) và 100.000.000 đồng bà O chuyển thêm cho ông D ngày 26/7/2022. Tổng cộng số tiền bà O yêu cầu ông D phải trả là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Trước khi mở phiên tòa, bà O thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ khởi kiện ông D và yêu cầu ông D phải thanh toán cho bà O số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và không yêu cầu ông D phải thanh toán số tiền nào khác.

## **II. Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:**

Vào thời điểm giữa tháng 5 năm 2022 ông D cùng ông Nguyễn Đình T và Nguyễn Mậu K có Mua mảnh đất tại thôn Đ đời huyện L của Ông Q. Sau khi đặt cọc mua bán ông D đã rao bán cho bà Lê Thị Kim O sinh năm 1960 địa chỉ tại phường N T Hà Nội với số tiền là 650 triệu đồng. Bà O có đặt trước cho văn phòng 100 triệu đồng và số còn lại khi nào ra văn phòng công chứng thì bà O phải thanh toán nốt Số tiền còn lại cho văn phòng chúng tôi nhưng do văn phòng chúng tôi không có vốn nên gia đình chủ đất muốn sang tên sớm nên chúng tôi có tạm ứng của bà O thêm tổng là số tiền 300 triệu đồng tổng số cả đặt cọc và tạm ứng là 400 triệu đồng. còn số tiền 250 triệu đồng hẹn sau khi ra văn phòng công chứng thì bên mua là bà O phải thanh toán đủ số tiền trên thì bên văn phòng công chứng mới sang tên cho bà O.

Nhưng đến ngày công chứng bà O có vào ký giấy tờ chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã thị trấn B, huyện L tỉnh Hòa Bình, sau khi ký mọi giấy tờ chứng thực nhưng bà O không thanh toán số tiền còn lại nên ông D không đưa hồ sơ đã ký vào phòng công chứng. Và hai bên có thỏa thuận và là bà O có hứa sau 15 ngày kể từ ngày ký sẽ thanh toán nốt số tiền trên. Nhưng đến 15 ngày gọi điện và nhắn tin thì bà kêu ốm đi viện và không vào thanh toán nên văn phòng UBND xã phải hủy hồ sơ đã ký trước đó và sang tên Nguyễn mẫu K1 để chờ ngày bà O thanh toán nốt sẽ sang tên cho bà O.

Đến nay ông D vẫn giữ quan điểm khi nào bà O thanh toán nốt Số tiền còn lại thì sẽ sang tên sổ đỏ cho bà O.

Nay bà O có khởi kiện ông D vẫn giữ nguyên quan điểm khi nào bà O thanh toán nốt số tiền trên còn lại thì ông D sẽ sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O.

Còn về vấn đề bà O yêu cầu phạt cọc theo pháp luật như yêu cầu đưa ra thì ông D không đồng ý.

Ông D trình bày ông T chỉ là người làm thuê cho ông D. Sau khi ông T nhận số tiền cọc lần 1 là 100 triệu thì đã đưa lại cho ông D số tiền đó và ông T không liên quan gì đến số tiền cọc cũng như việc mua bán thửa đất nữa. Tài sản là thửa đất đứng tên ông K1 nhưng là thuộc sở hữu chung của ông D và ông K1. Toàn bộ việc giải quyết vụ án thì hiện nay không liên quan tới ông T, tôi sẽ là người làm việc với cơ quan Tòa án. .

Sau khi được nghe và biết về nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà O thì ông D không chấp nhận nội dung bà O khởi kiện đòi ông D số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. **Vì ông D cho rằng lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là do phía bà O cho nên bà O phải chịu một phần thiệt hại ông đương chỉ chấp nhận trả lại cho bà O một phần số tiền đặt cọc.**

### **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Vào khoảng tháng 2 năm 2022 ông K1 cùng ông Cán Văn D thành lập văn phòng B tại thị trấn X, C Mỹ H. Sau đó có chung vốn mua thửa đất số 111 tờ bản đồ 85 tổng diện tích 202,1 m<sup>2</sup> tại thị trấn Ba Hàng Đ, Lạc Thủy H. Thỏa thuận ông K1 với ông D là mảnh đất đứng tên ông K1.

Sau đó ông K1 có bán lại cho bà O với giá 650 triệu. Bà O có đặt cọc 400 triệu cho anh T và anh D. Nhưng trên thực tế thì anh T là người làm thuê cho ông K1 và ông D. Sau khi anh T nhận số tiền cọc lần 1 là 100 triệu thì đã đưa lại cho anh D và anh T không liên quan gì đến số tiền cọc cũng như việc mua bán thửa đất nữa. Mà tài sản là thửa đất đứng tên pháp lý là ông K1 nhưng là thuộc sở hữu chung của ông K1 và ông D. Sau khi làm xong giấy tờ thủ tục để công chứng sang tên và có hẹn tại phòng công chứng thị trấn B đời Lạc Thủy H sau khi hai bên ký kết xong bà O không thanh toán nốt số tiền còn lại là 250 triệu đồng và bảo với ông K1 nợ lại. Ông K1 không đồng ý và hủy hồ sơ công chứng khi nào thanh toán đủ thì ông K1 tiếp tục thực hiện công chứng sang tên cho bà O.

Quan điểm của ông K1 và anh Cán Văn D vẫn muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán bảo anh thanh toán số tiền 250 triệu và ông K1 sẽ làm sang tên thửa đất trên cho bà O.

Về nội dung khởi kiện của bà O thì ông K1 không đồng ý.

### **Đại diện Viện kiểm sát huyện Chương Mỹ thể hiện quan điểm:**

Quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được Tòa án yêu cầu tham gia đúng và đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ;

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị tòa tuyên hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa Bà Lê Thị Kim O và ông Cán Văn D là vô hiệu theo điều 122 BLDS.

- Buộc bị đơn phải trả nguyên đơn toàn bộ số tiền đã đặt cọc.
- Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1]. Về tố tụng:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2024 nguyên đơn khởi kiện đối ông Nguyễn Đình T và ông Cán Văn D. Ông T, ông D hiện cư trú tại khu X, thị trấn X, huyện C, Hà Nội. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Trước thời điểm mở phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung khởi kiện: Chỉ khởi kiện ông Cán Văn D và yêu cầu ông dương phải thanh toán số tiền cọc 400.000.000 đồng. Do đó xác định bị đơn trong vụ án là ông Cán Văn D.

## **[2] Về nội dung.**

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giao dịch thỏa thuận giữa bà O với ông T và ông D có thể hiện bà O có 2 lần giao dịch chuyển tiền cho ông T và ông D với tổng số tiền 400.000.000 đồng và được ông D xác nhận thể hiện tại tài liệu bản sao Hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/5/2022 (BL03) và lời khai các bên. Do đó, xác nhận có sự việc bà O chuyển tiền đặt cọc cho ông D nhiều lần với tổng số tiền 400.000.000đ. Xem xét điều khoản hợp đồng đặt cọc thì thấy: Tại điều 1 của hợp đồng đặt cọc có quy định về Tài sản đặt cọc: Bên A đồng ý bán cho bên B nhà đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ 01, địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

Tại Hợp đồng đặt cọc không ghi rõ ngày tháng năm (BL 59) thể hiện ông Cán Văn D có đặt cọc cho ông Ứng Văn C1, sinh năm 1966, thửa đất số 163, tờ bản đồ 01 tại địa chỉ thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Thửa đất này được tách ra một phần từ thửa số 390, tờ bản đồ số 85 tại Khu Đ, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình (BL08) đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh H cấp cho chủ sử dụng là ông Bùi Đình Q. Tại thời điểm ông T, ông D nhận đặt cọc từ bà O thì thửa đất vẫn đang đứng tên chủ sử dụng là ông Q. Đến ngày 09/02/2023 thì ông Q chuyển nhượng một phần thửa đất đứng tên ông Q sang cho ông Nguyễn Mậu K để hình thành thửa đất số 111, tờ bản đồ 85, địa chỉ thửa đất tại Khu Đ, thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình diện tích 202,1m<sup>2</sup> (BL 44). Trong khi đó, các bên không xác định ông K không có lần nào nhận tiền đặt cọc từ bà O, không có tài liệu nào thể hiện việc ông T, ông D, ông K cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng thửa đất. Tại thời điểm ông D nhận đặt cọc thì tài sản này cũng chưa thuộc quyền sử dụng của ông D mà vẫn là tài sản của ông Bùi Đình Q.

Do đó, việc ông D lập hợp đồng đặt cọc, tại Điều 1 xác định “Bên A đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại thửa đất số 163, tờ bản đồ 01. Địa chỉ thửa đất tại thị trấn B, huyện L, tỉnh Hòa Bình” là không đúng quy định pháp luật về giao

dịch đặt cọc tài sản. Vì tài sản này không phải là tài sản của ông D, ông K. Ông T, ông D có hành cung cấp thông tin không chính xác về tình trạng, chủ sử dụng thửa đất cho bà Lê Thị Kim O. Do đó thỏa thuận đặt cọc giữa ông D với bà O vô hiệu. Ông D phải chịu trách nhiệm trong việc hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Buộc ông D phải hoàn trả lại cho bà O toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận.

**[3] Về án phí:**Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì:

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên!

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 227, khoản 1 và khoản 2 Điều 266, Điều 235, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 120, 122, 131, 132 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim O.

Buộc ông Cán Văn D phải trả lại số tiền bà O đã đặt cọc là 400.000.000 đồng.

2. Về án phí: Ông Cán Văn D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho nguyên đơn, bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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 thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*Nguyễn Việt Dũng*