

Bản án số: 245/2024/DS-ST  
Ngày: 25-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thúy Liễu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Đỗ Thiết Lập
- Ông Tống Đức Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 280/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 230/2024/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* chị Đỗ Ngọc P, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* anh Nguyễn Khang V, sinh năm 1986; địa chỉ: Số F, Hẻm A, Tổ 35, Đường N, ấp T, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ A, ấp I, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Đỗ Ngọc P trình bày:*

Chị và anh Nguyễn Khang V thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 01 tờ bản đồ số 52, đất tại tổ A, ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Tây

Ninh, diện tích chuyển nhượng mỗi lô đất là 1.000 m<sup>2</sup> (ngang 10m dài 100m) với giá 200.000.000 đồng, chị đặt cọc mua 02 lô đất. Anh V có đưa cho chị xem hợp đồng ủy quyền của chủ đất cho anh V được quyền đại diện chuyển nhượng đất nên chị đồng ý mua. Ngày 27/6/2023, chị đưa cho anh V số tiền đặt cọc mỗi lô đất là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng và ký tên vào bên B trong hợp đồng đặt cọc nhưng do sơ suất nên trong hợp đồng đặt cọc chỉ ghi đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 27/6/2023 đến ngày 27/8/2023 các bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bên phía anh V có trách nhiệm ra giấy đất và chịu mọi chi phí khi làm thủ tục. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận anh V vẫn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa đất. Đến ngày 07/11/2023 các bên thỏa thuận đồng ý gia hạn thời gian cho anh V. Anh V có ghi nội dung gia hạn vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc nội dung như sau: tôi tên Nguyễn Khang V đồng ý thỏa thuận gia hạn đặt cọc, thời hạn cho đến khi bên A hoàn thiện phân tách thửa xong. Bên A tách thửa là chuyển nhượng cho bên B như đã thỏa thuận.

Tuy nhiên đến hiện nay anh V cũng chưa thực hiện được thỏa thuận, chưa làm hồ sơ tách thửa để ký hợp đồng chuyển nhượng với chị. Chị nhiều lần liên hệ nhưng anh V cố tình né tránh và hiện đã bỏ địa phương đi đâu không rõ.

Nay chị thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu anh Nguyễn Khang V trả lại cho chị số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Chị không yêu cầu chị H liên đới cùng anh V trả tiền vì chị H không biết sự việc giữa chị và anh V.

Đối với số tiền cọc 20.000.000 đồng còn lại do không có chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền cọc nên chị sẽ tự thỏa thuận với anh V, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Anh Nguyễn Khang V đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không đến Tòa án, không có ý kiến trình bày.*

*Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 52, diện tích 31.697,1 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06068 cấp ngày 19/7/2020 do chị Nguyễn Thị H1 đứng tên là tài sản mà chị được chị H1 tặng cho vào năm 2023, đã chỉnh lý trang 4

sang tên của chị. Ngày 08/6/2023 chị thỏa thuận bán toàn bộ diện tích đất cho anh Nguyễn Khang V với giá 4,2 tỷ đồng, anh V đặt cọc cho chị số tiền 700.000.000 đồng, các bên có làm biên nhận nhận tiền và hợp đồng ủy quyền. Lý do chị ký hợp đồng ủy quyền đất và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V là do anh V nói để anh V trực tiếp làm thủ tục tách thửa đất. Theo thỏa thuận, đến ngày 08/9/2023 anh V sẽ thanh toán cho chị đủ số tiền 3,5 tỷ đồng thì các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh V đã không giao tiền cho đến nay.

Chị hoàn toàn không biết sự việc anh V đi nhận cọc chuyển nhượng đất cho người khác. Chị chỉ nghĩ làm ăn hỗ trợ nhau ký ủy quyền để anh V làm thủ tục tách thửa. Hiện chị đã khởi kiện anh V tại Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, Tòa án thụ lý ngày 07/8/2024 về việc tranh chấp hợp đồng ủy quyền, trong đơn chị yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa chị và anh V đối với thửa đất trên. Tòa án đang trong quá trình giải quyết, trong đơn khởi kiện không yêu cầu giải quyết về số tiền 700.000.000 đồng chị đã nhận cọc của anh V, khi nào Tòa án mời làm việc chị sẽ chờ xem ý kiến của anh V như thế nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của chị như sau: số tiền này không liên quan đến chị, do anh V trực tiếp thỏa thuận giao dịch nên anh V phải tự chịu trách nhiệm đối với những khoản tiền trả cọc này. Đối với nội dung tranh chấp giữa chị và anh V sẽ giải quyết trong vụ án khác.

*Ý kiến của Viện kiểm sát:*

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Về nội dung: căn cứ Điều 328, 423, 424, 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Ngọc P đối với anh Nguyễn Khang V về tranh chấp hợp

đồng đặt cọc. Buộc anh Nguyễn Khang V có trách nhiệm trả cho chị Đỗ Ngọc P số tiền cọc 20.000.000 đồng.

Ghi nhận chị P không phạt cọc và không yêu cầu chị H liên đới cùng anh V trả tiền cọc.

Về án phí: anh V phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: chị Đỗ Ngọc P, chị Nguyễn Thị Thanh H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; anh Nguyễn Khang V đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng không đến Tòa án nên căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Chị P khởi kiện cung cấp 01 hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 27/6/2023 có chữ ký của anh V bên bán. Theo quy định tại Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nếu có phản đối yêu cầu của người khác thì phải thể hiện bằng văn bản và phải cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó, anh V từ khi thụ lý vụ án cho đến khi mở phiên tòa xét xử đã được tổng đạt hợp lệ giấy triệu tập nhưng không đến Tòa án nên vụ án sẽ được giải quyết theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ.

[3] Về nội dung vụ án: xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

[3.1] Đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là thửa đất 01 tờ bản đồ số 52, tổng diện tích 31.697,1 m<sup>2</sup> đất tại tổ A, ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06068 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/7/2022 cho chị Nguyễn Thị H1 đứng tên, chỉnh lý trang 4 cho chị Nguyễn Thị Thanh H, diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000 m<sup>2</sup> (ngang 10m dài 100m). Ngày 08/6/2023 chị Nguyễn Thị Thanh H và anh Nguyễn Khang V ký hợp đồng ủy quyền có công chứng tại Văn phòng C. Hợp đồng ủy quyền có nội dung: anh V được quyền đại diện chị H trong việc xác lập, ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc...đồng thời thực hiện các quyền, nghĩa vụ phát sinh trong các hợp đồng đã ký kết. Quá trình làm việc chị H xác định có sự việc ủy quyền cho anh V.

[3.2] Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 27/6/2023 giữa chị Đỗ Ngọc P và anh Nguyễn Khang V đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, 119, Điều 328 của Bộ Luật Dân sự 2015 nên căn cứ Điều 401 của Bộ Luật Dân sự 2015 hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

[3.3] Việc thực hiện hợp đồng: mục đích các bên thực hiện việc đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận thời hạn 60 ngày kể từ ngày 27/6/2023 đến ngày 27/8/2023 các bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi hết thời hạn thỏa thuận anh V vẫn chưa hoàn tất thủ tục tách thửa đất. Mặc dù đến ngày 07/11/2023 chị P cho anh V gia hạn thời gian làm thủ tục nhưng kéo dài cho đến nay vẫn chưa xong mà còn né tránh chị P, không chịu gặp để thương lượng giải quyết vấn đề. Hiện nay, Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đang thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thanh H đối với anh Nguyễn Khang V về việc yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền ngày 08/6/2023. Do các bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, anh V có trách nhiệm trả lại cho chị P số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng. Ghi nhận việc chị P không yêu cầu chị H liên đới cùng anh V trả tiền cọc.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chị Đỗ Ngọc P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006307 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Khang V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 147, 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, 119, 328, 401, 423, 424, 427 Bộ luật dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của chị Đỗ Ngọc P đối với anh Nguyễn Khang V.

Buộc anh Nguyễn Khang V có nghĩa vụ trả cho chị Đỗ Ngọc P số tiền cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ghi nhận chị Đỗ Ngọc P không yêu cầu chị Nguyễn Thị Thanh H liên đới cùng anh Nguyễn Khang V trả số tiền 20.000.000 đồng.

2. Về án phí:

Chị Đỗ Ngọc P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Chị P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) theo biên lai thu số 0006307 ngày 10/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Nguyễn Khang V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 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:*

- Dương sự;
- VKSND h Tân Châu;
- THADS h. Tân Châu;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu.