

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: 65/2024/DSST  
Ngày: 27-9-2024  
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 Đăng Khoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Mai Khanh;

Ông Nguyễn Văn Hòa.

**- 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 Võ Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bầu Bàng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2024/QĐST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự.

**- Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn L, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ B, ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Đậu Văn C, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2024).

**- Bị đơn:** Bà Trần Thi T, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

+ Bà Mai Thi X, sinh năm 1986; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Mai Thi L1, sinh năm 1988; địa chỉ: khu F, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Mai Văn L2, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Mai Văn L3, sinh năm 2001; địa chỉ: tổ A, ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 02-4-2024, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện nguyên đơn ông Đâu Văn C trình bày:*

Vào ngày 16 tháng 10 năm 2021, ông L và bà Trần Thị T có lập hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 10 diện tích 3.270m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS08211 do ông Mai Văn H đứng tên. Với tổng giá trị nhận chuyển nhượng 3.050.000.000 (ba tỷ không trăm năm mươi triệu) đồng. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc ông L có giao tiền đặt cọc cho bà T số tiền là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Hai bên có thỏa thuận đến ngày 04 tháng 11 năm 2021, ông L sẽ giao thêm cho bà T số tiền là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và trong vòng 50 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc tức là từ ngày 16 tháng 10 năm 2021 đến ngày 06 tháng 12 năm 2021 bà T phải thực hiện các thủ tục để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, ông L có trách nhiệm giao hết số tiền còn lại cho bà T là 2.750.000.000 (hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng. Đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thì ông Mai Văn H chết nên không hiện các thủ tục để ký chuyển nhượng. Thửa đất này được bà T mua của ông H và ông L là người mua lại thửa đất từ bà T. Sau khi ông H chết thì người nhà của ông H cũng đã trả lại số tiền đặt cọc mua đất cho bà T. Đối với số tiền mà ông L đặt cọc cho bà T là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, ông đã nhiều lần yêu cầu bà T trả lại nhưng bà T không chịu trả lại cho ông L, nay ông L giải quyết:

Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông L và bà Trần Thị T ngày 16 tháng 10 năm 2021 là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị T trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

*Tại bản tự khai ngày 20-5-2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị T trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 10 năm 2021, bà với ông L có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Mai Văn H đứng tên. Đồng ý nội dung thỏa thuận theo hợp đồng.

Bà T có nhận 200.000.000 đồng. Đất ông H đứng tên nhưng ông H đã bán cho bà T. Số tiền bà T nhận tiền của ông L bà đã giao lại cho ông H. Sau đó, ông H chết nên không thể làm thủ tục giấy tờ để ký công chứng cho ông L đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà T cũng không có nhận thêm số tiền đặt cọc đợt 2 vì không làm thủ tục được nên bà báo cho ông L là không giao cọc đợt 2.

Sau đó, ông L đã thỏa thuận với bà T nội dung: bà T đã giao cho ông L chiếc xe để cầm trừ số tiền mà bà T đã nhận ông L là 200.000.000 đồng, có hợp đồng mua bán xe rõ ràng, bà không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21 tháng 6 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Mai Thị X](#), bà [Mai Thị L1](#), ông [Mai Văn L2](#) và ông [Mai Văn L3](#) thống nhất trình bày: Trước đây ba của các ông bà là ông [H](#) có bán đất cho bà [T](#) bằng hợp đồng đặt cọc, sau khi ông [H](#) chết thì các chị em và bà [T](#) đã được Tòa án xét xử, các chị em đã giao tiền cho bà [T](#) đầy đủ số tiền theo thỏa thuận. Riêng việc tranh chấp giữa ông [L](#) và bà [T](#) các chị em không liên quan, việc bà [T](#) bán đất của của ông [H](#) cho ông [L](#) thì để ông [L](#) và bà [T](#) giải quyết với nhau không có không liên quan gì các chị em, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa:

Người đại diện nguyên đơn và nguyên đơn vắng mặt có gửi văn bản xác nhận yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập vào ngày 16-10-2021 là vô hiệu.

Bị đơn bà [T](#) trình bày: bà không thống nhất yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà [Mai Thị X](#), bà [Mai Thị L1](#), ông [Mai Văn L2](#) và ông [Mai Văn L3](#) vắng mặt không ghi nhận ý kiến.

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

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Phạm Văn L](#).

### **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 huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: ông [Phạm Văn L](#) khởi kiện bà [Trần Thị T](#) về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[1.3] Về thẩm quyền: Nguyên đơn ông [Phạm Văn L](#) khởi kiện bị đơn bà [Trần Thị T](#) về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; bị đơn bà [T](#) có nơi cư trú tại [xã L, huyện B, 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.

[1.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà [Mai Thi X](#), bà [Mai Thi L1](#), ông [Mai Văn L2](#) và ông [Mai Văn L3](#) vắng mặt tại phiên tòa nhưng có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Xét hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất hoặc đất đề ngày 16-10-2021. Về hình thức hợp đồng đặt cọc được lập giữa ông [L](#) với bà [T](#) có giá trị pháp lý, phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét nội dung của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất hoặc đất đề ngày 16-10-2021, bên bán nhận đặt cọc là bà [Trần Thị T](#), bên mua đặt cọc là ông [Pam Văn L4](#), hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay của bà [T](#), ông [L4](#) và người làm chứng. Số tiền đặt cọc, nguyên đơn ông [L4](#) đã giao 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bị đơn ngay khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2021 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2021, bị đơn bà [T](#) thống nhất không có ý kiến gì về vấn đề này. Do đó, có căn cứ xác định sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2021, nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận số tiền đặt cọc, có chữ ký, dấu vân tay của ông [L4](#), bà [T](#) và người chứng kiến là ông [Phan Đắc T1](#) trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2021 giữa các đương sự là có thật theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn đều biết phần đất đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà [T](#). Bà [T](#) không có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 với ông [L4](#) vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, ngay từ thời điểm ký kết, hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2021 giữa ông [L4](#) và bà [T](#) đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt có gửi đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2021 là vô hiệu và yêu cầu bà [T](#) có trách nhiệm thanh toán lại số tiền nhận cọc là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với ý kiến của bị đơn là đã bán xe cân trừ số tiền cọc. Căn cứ vào giấy thỏa thuận ngày 12 tháng 01 năm 2023 (thực là ngày 12 tháng 01 năm 2024) thể hiện nội dung là bà [T](#) bán cho ông [L4](#) chiếc xe tải Spark Van giá trị 40.000.000 đồng để bà [T](#) khắc phục hợp đồng đặt cọc đất ngày 16 tháng 10 năm 2021, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án có hướng dẫn bà [T](#) làm thủ tục khởi kiện phản tố nhưng bà [T](#) không yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với giấy thỏa thuận giữa ông [L4](#) và bà [T](#), khi nào có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] 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, Điều 259, 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Phạm Văn L](#) đối với bị đơn với bà [Trần Thị T](#) về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16-10-2021 giữa ông [Phạm Văn L](#) với bà [Trần Thị T](#) là vô hiệu.

Buộc bà [Trần Thị T](#) có nghĩa vụ thanh toán cho ông [Phạm Văn L](#) số tiền là 200.000.000 (hai 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông [Phạm Văn L](#) số tiền 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 3525 ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Bà [Trần Thị T](#) phải nộp 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng.

3. 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;
- Công 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 Đăng Khoa**