

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày: 27-3-2025
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 TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Huỳnh Sơn Tây;

Ông Nguyễn Thanh Cần.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Thuyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 390/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Minh H, sinh năm 1957; địa chỉ: 394/25B khu phố 1, phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: tổ 4C, ấp 5, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Năng K, sinh năm 2001; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

3. Bà Giang Võ Thục H1, sinh năm 2000; địa chỉ: Số 10, khu phố 3A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ liên hệ: 1680 đường N, tổ 1, khu phố 6, phường D, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền 29/7/2024).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ 12, ấp X, xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị K, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ 12, ấp X, xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 26/11/2024). Có mặt.

2. Bà Hồ Thị K, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ 12, ấp X, xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2024, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Minh H và vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Hồ Thị K có quan hệ họ hàng thân tộc. Vợ chồng ông P muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có dẫn ông H đến xem đất tại xã Y. Ngày 28/02/2020, ông P và ông H có ký Giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 1000m² tại xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương giá 1.600.000.000 đồng đặt cọc 02 lần là 800.000.000 đồng. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không biết số thửa, tờ bản đồ. Vợ chồng ông P thỏa thuận sau khi thực hiện thủ tục tách thửa đất và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì sẽ nhận số tiền còn lại nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được. Do đó, ngày 30/10/2023, ông H có đơn yêu cầu hòa giải với vợ chồng ông P tại ấp X, xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương hòa giải về việc trả lại tiền đặt cọc sang nhượng nhưng vợ chồng ông P không đồng ý nên ông H khởi kiện yêu cầu:

Tuyên hủy Giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa ông Phạm Văn P và ông Phạm Minh H.

Buộc ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K phải trả cho ông H 800.000.000 đồng tiền đặt cọc. Do hai bên không có thỏa thuận mức phạt cọc nên ông H yêu cầu mức phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự yêu cầu phạt cọc 800.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.600.000.000 đồng.

Bị đơn bà Hồ Thị K trình bày: Ngày 28/02/2020, ông Phạm Văn P và ông Phạm Minh H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 10m, dài hết đất. Bà K không nhớ số thửa tờ bản đồ đất tại xã Y, thành phố T, tỉnh Bình Dương do ông Phạm Văn M là anh ruột của ông Phạm Văn P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Phạm Văn M đã chết năm 2003, do ông M không có vợ con nên cha của ông M là Phạm Văn Q là người được thừa kế. Ông Q đã có lập di chúc phân chia di sản thừa kế. Năm 2004, ông Phạm Văn Q chết nhưng các đồng thừa kế của ông Quang chưa làm thủ tục phân chia di sản thừa kế. Do đất ông P chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông P đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá rẻ cho ông H.

Tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất H biết rõ đất ông P chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông P vẫn đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H theo thỏa thuận nhưng chưa thực hiện được do chưa thực hiện xong thủ tục hành chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P. Ông P muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do hợp đồng hai bên thỏa thuận vô hiệu nên đồng ý trả lại tiền đã nhận. Ông P không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận và yêu cầu Tòa án công nhận như sau:

Tuyên Giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2020 giữa ông Phạm Văn P và ông Phạm Minh H vô hiệu.

Ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K liên đới thanh toán cho ông H 800.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc 800.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T.

Về nội dung: Các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án đúng quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc nên đề nghị đình chỉ giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát,

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Minh H có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc 800.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

[3] Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án là tự nguyện; nội dung thỏa thuận giữa các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[5] Về án phí: Bị đơn chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 244, 246, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 126; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Phạm Minh H với bị đơn ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K.

Tuyên bố “Giấy đặt cọc V/v sang nhượng quyền sử dụng đất” ngày 28 tháng 02 năm 2020 giữa bên sang nhượng đất ông Phạm Văn P với bên nhận sang nhượng ông Phạm Minh H vô hiệu.

Ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K liên đới thanh toán cho ông Phạm Minh H 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

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

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh H buộc ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K thanh toán tiền phạt cọc 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

Ông Phạm Văn P và bà Hồ Thị K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Minh H được miễn án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Hồng Thêm

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Thị H Thêm

