

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 68/2025/DS-ST
Ngày: 31-03-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Ngọc Diệu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Thái Quân
- Ông Đặng Anh Doan

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 03 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 831/2024/TLST-**DS** ngày 26 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 18/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 03 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ A, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt);

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Ngọc G (T1), sinh năm 1996; địa chỉ: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

2.2. Bà Lê Tố Q (U), sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Ngày 10/3/2024, bà T với ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố

Q (Uyên) xác lập giao dịch mua bán nhà ở đất nền diện tích ngang 5,0m, dài 16,5m, tổng diện tích là 82,5m², lô số 12, nền số 14, với giá chuyển nhượng là 340.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang do hộ bà Lê Thị N (là mẹ ruột Phạm Ngọc G) đứng tên. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng ông G, bà Q thống nhất bà Nguyễn Thị T đặt cọc cho ông G, bà Q số tiền là 50.000.000 đồng, nếu phát sinh tranh chấp thì ông G (T1), bà Q (U) bồi thường tiền cọc gấp đôi. Sau khi, ông G, bà Q nhận tiền cọc của bà T theo văn bản giao dịch mua bán nhà ở đất nền và đặt cọc viết tay ngày 10/3/2024, không công chứng chứng thực, đến thời gian thực hiện hợp đồng phía bị đơn không thực hiện, mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu. Vì vậy, bà T yêu cầu ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U) phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện bao gồm: Tờ cam kết, Giao dịch mua bán nhà ở đất nền có chữ ký của ông G, bà Q (bản photo).

Bị đơn: ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (Uyên) đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Toà án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vẫn giữ quan điểm như đã trình bày và xác định không còn tài liệu chứng cứ nào khác để cung cấp thêm.

Bị đơn ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U) vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng Điều 117; 122; 123; 131; 328; 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U).

Tuyên hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/3/2024 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U) là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U) có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về thẩm quyền*: Nguyên đơn tranh chấp với bị đơn về hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và bị đơn có nơi cư trú tại địa bàn P, tỉnh An Giang. Nên, Tòa án nhân dân huyện Phú Tân thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1.2] *Về sự vắng mặt của đương sự*: Trước khi mở phiên toà, bị đơn ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (Uyên) đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia phiên toà đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Phạm Ngọc G và bà Lê Tố Q theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

[2] *Về nội dung vụ án*:

[2.1] Về việc xác lập và thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng thể hiện giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U), vào ngày 10/3/2024 xác lập giao dịch mua bán nhà ở đất nền diện tích 82,5m², lô số 12, nền số 14, với giá là 340.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang do hộ bà Lê Thị N (mẹ ruột ông G) đứng tên theo Quyết định giao đất Tuyến dân cư H - P cho hộ bà Lê Thị N thuộc đối tượng mua nền nhà trả chậm thời hạn 10 năm. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, các bên thoả thuận bà Phạm Thị T2 đặt cọc cho ông G (T1), bà Q (U) số tiền là 50.000.000 đồng. Sau khi, nhận số tiền trên thì ông G, bà Q không thực hiện hợp đồng. Đến ngày 28/5/2024, ông G, bà Q tiếp tục làm cam kết đến tháng 09/2024 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nếu không thực hiện sẽ trả thêm tiền cho bà T2 là 10.000.000 đồng, tổng tiền nhận cọc là 60.000.000 đồng.

Lời khai này của bà T2 phù hợp với nội dung: Quyết định số 2856/QĐ-UBND, ngày 23/09/2014 của Ủy ban nhân dân huyện P ban hành; Tờ cam kết, Giao dịch mua bán nhà ở đất nền có chữ ký của ông G, bà Q.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do và cũng không có ý kiến của phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, theo quy định Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì: chứng cứ do nguyên đơn cung cấp có giá trị pháp lý. Căn cứ vào tờ cam kết và tờ mua bán nhà ở đất nền và thoả thuận đặt cọc thì có đủ cơ sở để xác định ông Phạm Ngọc G và bà Lê Tố Q có nhận cọc của bà Nguyễn Thị T số tiền 50.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, vào thời điểm ông G, bà Q giao dịch mua bán nhà ở đất nền và thoả thuận nhận tiền cọc của bà T thì các bên đều biết diện tích đất 82,5m², lô số 12, nền số 14, tại ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang do hộ bà Lê Thị N (mẹ ruột ông G) đứng tên nhưng các bên vẫn xác lập hợp đồng mà không có ý kiến của đồng sở hữu của hộ bà Lê Thị N hoặc các đồng thừa kế của bà Lê Thị N là đã vi phạm chủ thể trong giao dịch dân sự. Bên cạnh đó, theo quyết định giao đất cho hộ bà Lê Thị N nội dung thể hiện nền đất trả chậm 10 năm, trong 10 năm không

được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn dưới mọi hình thức. Do đó, việc các bên xác lập giao dịch mua bán nhà ở đất nền và thoả thuận đặt cọc nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và có đối tượng không thể thực hiện được. Nên, Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 10/3/2024 giữa bà T với ông G, bà Q vô hiệu là phù hợp.

[2.2]. Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà T yêu cầu bị đơn ông G, bà Q có nghĩa vụ trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng. Như hội đồng xét xử đã phân tích ở mục [2.1]. Do việc xác lập giao dịch nêu trên là vô hiệu, nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn ông G, bà Q đã nhận tiền cọc là 50.000.000 đồng của bà T. Vì vậy, buộc ông G, bà Q có nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng cho bà T là có căn cứ.

[3]. Qua phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật về quan điểm giải quyết vụ án nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông G, bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 227; Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117; 122; 123; 131; Điều 328; Điều 408; Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9 và Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U).

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 10/3/2024 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Ngọc G (T1), bà Lê Tố Q (U) là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U) có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền cọc là 50.000.000 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Ngọc G (T1) và bà Lê Tố Q (U) phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng mà bà T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011712 ngày 25/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 qui định tại các điều 6, 7 luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo qui định tại Điều 30 luật thi hành.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

Trần Ngọc Diệu