

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TH
TỈNH HD**

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 21/5/2025

*“Về việc tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TH, TỈNH HD**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hoài

Các hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Ngọc Thành, bà Bùi Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Bôn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh HD.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện TH, tỉnh HD tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 21/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh HD xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2024/TLST- DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 đối với “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2025/QĐXXST-DS ngày 11/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2025/QĐST-DS ngày 06/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trịnh Văn Đ, sinh năm 1977 (có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Hà Thị Tuyết, SN 1985.

Đều cư trú tại: Số nhà 12b/246, Nguyễn Hữu Cầu, Phường Ngọc Châu, Thành phố HD, tỉnh HD (có mặt)

- Bị đơn: Chị Phạm Thị H, sinh năm 1992. Cư trú tại Xóm 3, thôn Cổ Chăm 1, xã Cẩm Việt, huyện TH, tỉnh HD (có mặt)

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trịnh Văn Đ, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do chị Hà Thị T; bị đơn chị Phạm Thị H đều thống nhất trình bày:

Ngày 24/01/2022, tại HD, Bên A (bên giao tiền đặt cọc) là anh Trịnh Văn Đ. Bên B (bên nhận tiền đặt cọc) là chị Phạm Thị H (BL22).

Nội dung: Hai bên tự nguyện, thống nhất thỏa thuận, không có sự ép buộc. việc đặt cọc giữ chỗ mua lô đất LK.12.1 diện tích 111m², với giá 33.000.000đ/m², anh Đ đặt cọc số tiền 500.000.000đ cho chị Huyền tại Khu dân cư phường Ngọc Châu, thành phố HD, tỉnh HD do Công ty cổ phần đầu tư HDLand là chủ đầu tư. **Hai bên cam kết:** - Nếu đến ngày chủ đầu tư mở bán dự án mà bên B không có lô

đất nêu trên giao cho bên A thì bên B phải bồi thường cho bên A bằng 50% số tiền đặt cọc ở trên tổng số tiền phải trả cho bên A là 750.000.000đ.

- Khi dự án được mở bán chính thức hoặc yêu cầu vào tên chính chủ hợp đồng ký trực tiếp với chủ đầu tư, thì bên B phải có trách nhiệm dẫn đại diện bên A vào tên hoặc ký hợp đồng với chủ đầu tư.

- Nếu bên A không thực hiện trách nhiệm nộp tiền theo đúng quy định của chủ đầu tư thì số tiền đặt cọc cho bên B không được hoàn lại. Biên bản có chữ ký điểm chỉ của anh Đ, chị H và người làm chứng là anh Đoàn Bá H.

Sau khi chủ đầu tư mở bán, không còn lô đất nêu trên vì chủ đầu tư đã bán cho người khác nên anh Đ đã khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện TH, tỉnh HD giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữ chỗ vô hiệu. Buộc chị H phải trả anh chị Đ, T số tiền 750.000.000đ trong đó 500.000.000đ tiền đặt cọc, 250.000.000đ tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa: Anh Đ và chị T giữ nguyên ý kiến đã trình bày. Bị đơn chị H trình bày thông qua chị Trần Thị G giới thiệu có lô đất nêu trên nên chị tin tưởng; chị biết anh Đ thông qua anh Đoàn Bá H giới thiệu, do anh Đ có nhu cầu mua đất nên chị và anh Đ đã thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ lô đất LK12.1, sau khi nhận tiền đặt cọc của anh Đ, chị đã chuyển tiền vào tài khoản của chị G; khi chủ đầu tư mở bán không còn lô đất trên nên chị đã có đơn tố cáo chị Giang gửi Công an tỉnh HD. Nay anh Đ khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu chị trả số tiền 750.000.000đ, chị nhất trí trả tiền cho anh Đ nhưng với điều kiện khi nào chị đòi được tiền của chị G chị sẽ trả tiền cho anh Đ.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật và chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán; hội đồng xét xử; thư ký phiên tòa; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/01/2022 giữa anh Đ và chị H vô hiệu. Ghi nhận sự tự nguyện của chị H trả anh Đ số tiền 750.000.000đ

+ Về án phí: Trả lại anh Trịnh Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp; chị Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết 326/QH và Luật án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định.

[1] Về Quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết: Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn có thể có yêu cầu Tòa án nội thực hiện hợp đồng để giải quyết. Tuy nhiên do bị đơn hiện đang cư trú tại xã Cẩm Việt, huyện TH, nguyên đơn có đơn lựa chọn Tòa án nhân dân huyện TH giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện TH theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ

luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn anh Đổng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị T đều thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữ chỗ ngày 24/01/2022 giữa anh Đ và chị H vô hiệu; buộc chị H phải trả anh chị số tiền 750.000.000đ, trong đó 500.000.000đ đặt cọc, 250.000.000đ phạt cọc.

Xét thấy: Bị đơn chị H không phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp và cũng không phải là cộng tác viên của Công ty cổ phần đầu tư HDLand mà thông qua chị Trần Thị G (không biết địa chỉ) giới thiệu có lô đất nêu trên, giữa chị H và anh Đ chỉ xem trên sơ đồ mà không ra thực địa, mặt khác theo cung cấp của Đại diện Công ty cổ phần đầu tư HDland, tại thời điểm giao kết, dự án chưa đủ điều kiện mở bán. Như vậy tại thời điểm hai bên thỏa thuận giao dịch đặt cọc đã vi phạm điều kiện về chủ thể. Căn cứ Điều 117, 122 của Bộ luật dân sự, giao dịch thỏa thuận đặt cọc giữ chỗ ngày 24/01/2022 giữa anh Đ và chị H vô hiệu. Anh Đ khởi kiện của anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữ chỗ vô hiệu, buộc chị H phải trả anh Đổng chị T số tiền 500.000.000đ tiền đặt cọc và 250.000.000đ tiền phạt cọc xác định lỗi hoàn toàn do chị H nên yêu cầu khởi kiện của anh Đ là có căn cứ được chấp nhận.

Bị đơn chị H nhất trí trả anh chị Đ T số tiền cọc và phạt cọc trên nhưng với điều kiện khi nào đòi được tiền của chị G chị H mới trả. Xét thấy, tại thời điểm hai bên thực hiện giao dịch. Anh Đ không quen biết chị G mà thông qua anh H , anh Đ biết chị H . Chị H trình bày hiện nay chị đang có đơn tố cáo chị G gửi đến Công an tỉnh HD đây là quan hệ pháp luật khác không liên quan đến anh Đ . Kể từ khi thụ lý cho đến tại thời điểm xét xử sơ thẩm, chị H không giao nộp được căn cứ chứng minh địa chỉ cụ thể của chị G và hợp đồng đặt cọc trên có sự thỏa thuận giữa anh Đ với chị H và chị G . Sau này có tranh chấp số tiền mà chị H đã chuyển vào tài khoản của chị G, nếu một trong bên có đơn khởi kiện hoặc tố cáo cơ quan có thẩm quyền sẽ giải quyết bằng vụ kiện dân sự hoặc vụ án hình sự khác nếu có dấu hiệu vi phạm.

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Chị H không thuộc diện được miễn giảm án phí nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, 122, 123, 328, 358, Khoản 2 Điều 363, 423, 427 của Bộ luật dân sự. Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015. 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, xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng

đặt cọc giữ chỗ ngày 24/01/2022 giữa anh Trịnh Văn Đ và chị Phạm Thị H vô hiệu.

[2]. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Phạm Thị H trả cho anh Trịnh Văn Đ và chị Hà Thị T số tiền 750.000.000^d(Bảy trăm năm mươi triệu đồng)(Trong đó có số tiền 500.000.000đ tiền đặt cọc và số tiền 250.000.000đ tiền phạt cọc).

Kể từ ngày người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì phải chịu lãi suất trên số tiền chậm thi hành cho đến khi thi hành xong. Mức lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3]. Về án phí: Chị Phạm Thị H phải chịu số tiền 34.000.000^d án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Trịnh Văn Đ số tiền 17.000.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số BLTU/23 số 0006016 ngày 06/12/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện TH, tỉnh HD.

[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 theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo các quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh HD.
- VKSND huyện TH;
- Chi cục THADS huyện THà;
- UBND xã Cẩm Việt, huyện TH
- UBND Phường Ngọc Châu, TPHD
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

NGUYỄN THỊ THU HOÀI