

Bản án số: 104/2021/DS-ST  
Ngày: 16 - 11 - 2021  
“V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Mai Văn Hiệp.

*Các hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Trần Thị Đồi.
2. Ông Lý Văn Hùng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hảo là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2021/TLST - DS ngày 14 tháng 01 năm 2021 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 180/2021/QĐXXST - DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 107/2021/QĐST - DS ngày 29 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Huỳnh Gia U, sinh năm 1976

Địa chỉ: Ấp L, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông U:* Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp Vàm X, xã Đông H, huyện An Minh, tỉnh Kiên Giang.

Chỗ ở hiện nay: Số 43, Ô 6, khu B, thị trấn H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/11/2020), xin vắng mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp L, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, vắng mặt không lý do.

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

1. Bà Ngô Thị M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp L, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

2. Bà Lại Thị V, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Rừng S, xã Mỹ Hạnh B, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, xin vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 12 năm 2020 cùng các lời khai tiếp theo tại Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nguyên đơn ông Huỳnh Gia U do ông Mai Thanh N trình bày như sau:*

Vào ngày 04 tháng 3 năm 2019, ông Huỳnh Gia U có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T có vợ là bà Ngô Thị M 02 nền đất, mỗi nền ngang 05m dài 22m loại đất ONT thuộc thửa 313 tờ bản đồ số 16 tại ấp Rừng S, xã Mỹ Hạnh B, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày 04/3/2019). ông U có giao cho ông T số tiền 400.000.000đồng đặt cọc và hai bên hẹn nhau ngày 04 tháng 8 năm 2019 ra công chứng trả đủ tiền nhưng đến hẹn ra công chứng thì ông T không thực hiện vì không có giấy tờ đất. Nay ông U yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 04/3/2019. Đồng thời buộc ông T và bà M có trách nhiệm liên đới trả cho ông U số tiền 400.000.000đồng và phạt cọc số tiền 800.000.000đồng. Tổng cộng số tiền 1.200.000.000đ. Sau đó, ông N đại diện ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 04 tháng 3 năm 2019 và buộc ông T và bà M có trách nhiệm liên đới trả cho ông U số tiền 400.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T: Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông T không đến Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An làm việc hoặc phản hồi ý kiến của ông T về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị M trình bày: Bà là vợ của ông T, việc chuyển nhượng đất giữa ông U và ông T bà không biết. ông T đã bỏ nhà đi từ ngày 30 tháng 4 năm 2020 đến nay không biết đi đâu. Nay ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 04 tháng 3 năm 2019 và buộc ông T và bà M có trách nhiệm liên đới trả cho ông U số tiền 400.000.000đ thì bà M không đồng ý. Đồng thời bà M xin vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lại Thị V trình bày: Bà là chủ sở hữu hai nền đất mà ông T chuyển nhượng cho ông U. Do trước đó, ông T có nhận chuyển nhượng hai nền đất trên của bà và đặt cọc cho bà V số tiền 250.000.000đồng nhưng đến nay ông T không làm thủ tục chuyển nhượng nên bà V không bán nữa. Nay giữa ông U và ông T phát sinh tranh chấp thì bà V không có ý kiến gì do bà V không có liên quan gì. Đồng thời bà V xin vắng mặt suốt trong quá trình giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu:

Vê tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa đúng và đầy đủ người vào tham gia tố tụng, việc thu thập chứng cứ và xác minh làm rõ vụ án được tiến hành khách quan, đúng pháp luật; việc thụ lý là đúng thẩm quyền; không có đương sự khiếu nại trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung: Vào ngày 04/3/2019, ông U có nhận chuyển nhượng của ông T 02 nền đất, mỗi nền ngang 05m dài 22m loại đất ONT thuộc thửa 313 tờ bản đồ số 16 tại ấp Rừng S, xã Mỹ Hạnh B, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày

04/3/2019) và ông U có đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000đồng không được công chứng chứng thực. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thì ông T không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể chuyển nhượng nên hợp đồng này vô hiệu cả về hình thức và nội dung. Do đó, không có khả năng thực hiện trên thực tế. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày các bên đương sự tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng đặt cọc; Bị đơn ông Nguyễn Văn T có hộ khẩu thường trú tại ấp L, xã Mỹ Hạnh N, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An theo quy định tại Điều 35, Điều 36 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] ông N đại diện cho ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện “Yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 04 tháng 3 năm 2019 và buộc ông T và bà M có trách nhiệm liên đới trả cho ông U số tiền 400.000.000đồng”. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông N đại diện cho ông U là phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Qua yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Gia U với ông Nguyễn Văn T thì Hội đồng xét thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết là: Tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” và ông U cho rằng ông T đã xâm phạm quyền lợi của ông U nên ông U có quyền khởi kiện là phù hợp theo các quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Đại diện nguyên đơn ông Mai Thanh N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị M, bà Lại Thị V xin vắng mặt và bị đơn ông Nguyễn Văn T vắng mặt dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông N, bà M, bà V và ông T.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của ông Mai Thanh N trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào ngày 04/3/2019, ông U có ký thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông T 02 nền đất, mỗi nền ngang 05m dài 22m loại đất ONT thuộc thửa 313 tờ bản đồ số 16 tại ấp Rừng S, xã Mỹ Hạnh B, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 800.000.000đồng (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày 04/3/2019). ông U cho rằng đến ngày hẹn nhưng ông T không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục công chứng cũng như ông U biết ông T không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phân đất bán cho ông U mà ông T chỉ mới đặt cọc mua lại của bà V chưa được sang tên nên ông U yêu cầu hủy hợp đồng và buộc ông T trả lại tiền cọc đã nhận là 400.000.000đ còn ông T không

đến Tòa để làm việc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ. Xét về thỏa thuận đặt cọc ngày 04/3/2019, khi các bên ký kết hợp đồng thì ông U và ông T không tiến hành công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật. Mặt khác, ông T không phải là chủ sở hữu hợp pháp diện tích đất bán cho ông U mà phần đất này do bà Lại Thị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giao dịch đặt cọc ngày 04 tháng 3 năm 2019 giữa ông U và ông T là không thể thực hiện trên thực tế (Vi phạm cả về hình thức và nội dung). Từ đó thấy rằng, giao dịch đặt cọc ngày 04/3/2019 (thể hiện qua giấy nhận cọc ngày 04/3/2019) giữa ông U và ông T là vô hiệu ngay từ khi ký kết và ông U yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 04 tháng 3 năm 2019. Đồng thời buộc ông T và bà M có trách nhiệm liên đới trả cho ông U số tiền 400.000.000đồng đã nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Xét theo lời đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] ông U yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 04 tháng 3 năm 2019. Đồng thời buộc ông T và bà M có trách nhiệm liên đới trả cho ông U số tiền 400.000.000đồng còn bà M cho rằng bà M không biết nên không đồng ý liên đới. Xét thấy, bà M khai nhận là vợ chồng với ông T và ông T bỏ nhà đi từ ngày 30/4/2020. Nghĩa là trước ngày đó ông T còn ở nhà và bà M phải biết thủ tục chuyển nhượng đất có liên quan đến việc cả hai vợ chồng cùng ký mới chuyển nhượng được. Mặt khác, ông T là người chuyên kinh doanh về đất nên bà M nói không biết việc ông T chuyển nhượng đất cho ông U là không có căn cứ. Ngoài ra, ông T kinh doanh đất cũng nhằm phát sinh lợi nhuận trang trải gia đình nên ông U yêu cầu bà M có trách nhiệm liên đới với ông T trả lại tiền cho ông U là phù hợp theo quy định tại Điều 27 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và khoản 1 Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Đối với bà Lại Thị V xác định có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T 02 nền đất mà ông T chuyển nhượng lại cho ông U nhưng do ông T vi phạm hợp đồng nên không bán nữa. Trong vụ án này, bà V không có yêu cầu gì cũng như không có ý kiến gì nếu sau này phát sinh tranh chấp với ông T sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

[3] Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị M phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 702 của Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

**Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Gia U tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2019 (thể hiện qua giấy nhận tiền cọc ngày 04/3/2019) giữa ông Huỳnh Gia U với ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị M có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Huỳnh Gia U số tiền 400.000.000đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị M có trách nhiệm liên đới phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng đặt cọc và 20.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc trả tiền sung vào ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho ông Huỳnh Gia U số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 7332 và 24.000.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 7331 cùng ngày 13/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Án này là sơ thẩm, các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“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, 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 nhân :**

- TAND tỉnh Long An.
- VKSND huyện Đức Hòa.
- Các đương sự
- Chi cụcTHA.
- Lư hồ sơ.
- Lưu án văn.-

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Mai Văn Hiệp