

Bản án số: 12/2024/DS-ST  
Ngày 20-5-2024  
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 GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phạm Văn Trung;
- Bà Lê Thị Phương Dung

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2023/DS-ST ngày 21/3/2023 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS ngày 02/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn M**, sinh năm 1974; địa chỉ: **Ấp B, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**.

Đại diện theo ủy quyền của ông **M**: Bà **Nguyễn Thị Kim T**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Ấp V, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Trần Quốc T1**, sinh năm 1979; địa chỉ: **Số nhà A, đường Đ, tổ E, ấp L, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Phạm Quốc L**, sinh năm 1982; địa chỉ: **Ấp K, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương**. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Châu L1**, sinh 1974; địa chỉ: **Khu phố C, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương**. Có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng: Ông **Phạm Hoàng D**, sinh năm 1983; địa chỉ: **Khu phố B, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương**. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; đơn yêu cầu thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, các bản tự khai, quá trình hòa giải đại diện nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Kim T** trình bày:

Ngày 15/3/2020 ông **Trần Quốc T1** và ông **Bùi Văn M** ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất và tài sản gắn liền với đất thửa số 363, tờ bản đồ số 25 tọa lạc **khu phố D, thị trấn P, huyện P** diện tích 1.100m<sup>2</sup> giá chuyển nhượng 1.580.000.000đ. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng đặt cọc ông **M** giao cho ông **T1** 200.000.000đ vào ngày 15/3/2020. Hai bên thỏa thuận kể từ ngày 15/3/2020 đến ngày 30/5/2020 ra Văn phòng Công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện hợp đồng ông **T1** cho biết ông có người trả giá cao hơn giá bán cho ông **M** nên ông **T1** chuyển nhượng cho họ, ông **T1** hẹn 30/5/2020 ông **T1** sẽ trả lại cọc 200.000.000đ và bồi thường cọc 200.000.000đ (thỏa thuận miệng với nhau) sau đó ông **T1** không thực hiện hợp đồng vào ngày 30/5/2020. Do ông **T1** vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông **T1** phải trả cho ông **M** 200.000.000đ tiền đặt cọc, không yêu cầu bồi thường cọc, không yêu cầu lãi.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày ông **T1** và ông **M** cùng mua đất thửa số 363, tờ bản đồ số 25 chiều ngang khu đất 74m, mỗi người 37m ngang mặt tiền đường, sau khi mua xong ông **M** ký hợp đồng mua bán với ông **T1** bên phần đất của ông **T1** được chia 37m. Theo tập quán khi ký kết hợp đồng đặt cọc là phải giao tiền ngay, khi ký Hợp đồng có mặt ông **D** tại quán nhà ông **M** và ông **D** ký người làm chứng, khi giao tiền ông **D** có việc nên đi về không chứng kiến việc giao tiền giữa hai bên. Đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn, yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 200.000.000đ.

*Tại bản tự khai, quá trình hòa giải, tại phiên tòa đại diện bị đơn ông **Phạm Quốc L** trình bày:* Khoảng tháng 3/2020, ông **T1** nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Châu L1** 01 thửa đất ngang 50m dài hết đất tọa lạc tại **khu phố D, thị trấn P, huyện P**. Hiện thửa đất này ông **T1** đã chuyển nhượng cho người khác.

Việc mua bán giữa ông **T1** và ông **L1** chưa được công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để chuyển QSD đất từ ông **L1** sang tên ông **T1** tại thời điểm đặt cọc với ông **T1**. Cùng thời điểm ông **T1** mua đất của ông **L1** nêu trên giữa ông **T1** và ông **M** có hợp tác làm ăn mua bán đất với nhau để chia lợi nhuận

Sau khi ông **T1** đặt cọc mua đất của ông **L1**, ông **T1** và ông **M** đang hợp tác làm ăn mua bán chia lợi nhuận nên ông **T1** và ông **M** bàn bạc thống nhất phân lô đất đặt cọc của ông **L1** để bán kiếm lời.

Để thuận tiện và có cơ sở để ông **M** rao bán, ông **M** đứng ra ký Hợp đồng đặt cọc với người mua đất, giữa ông **T1** và ông **M** thỏa thuận làm 01 hợp đồng đặt cọc đất giả cách để làm cơ sở ông **M** đứng ra rao bán phần đất của ông **L1**. Thực tế, khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020 ông **T1** không nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ của ông **M**. Nay, với yêu cầu khởi kiện của ông **M**, ông **T1** không đồng ý trả 200.000.000đ, đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020.

*Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Châu L1** trình bày:* Khoảng năm 2020, ông có bán đất cho ông **Trần Quốc T1** thửa đất số 363 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại **khu phố D, thị trấn P** diện tích hơn 01ha, giá 05 tỷ đồng, ông **T1** đặt cho ông 01 tỷ đồng, một thời gian sau khoảng năm 2021 mới sang tên. Nghe nói ông **T1** và ông **M** hùn hạp làm ăn với nhau, ông **M** có chuyển khoản cho ông khoảng hơn 01 tỷ để trả tiền đất. Số tiền còn lại do ông **T1** trả cho ông toàn bộ. Sau đó, ông làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông **T1**, thời gian đầu ông nghĩ ông **M** mua đất của ông nhưng sau đó do hai ông hùn hạp mua chung đất. Việc

ông **T1** và ông **M** ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020 nhận tiền như thế nào ông không được biết, thời điểm đặt cọc ông vẫn chưa sang tên cho phía ông **T1**.

Tại bản tự khai người làm chứng ông **Phạm Hoàng D** trình bày: Vào ngày 15/3/2020, ông được ông **Bùi Văn M** và ông **Trần Quốc T1** nhờ làm chứng hai bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất thửa 363, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại **khu phố D, thị trấn P**. Ông xác nhận là có ký kết hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên việc giao nhận tiền như thế nào ông không biết.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án vi phạm thời hạn xét xử, đề nghị khắc phục.

- Về nội dung vụ án: Về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 15/3/2020, căn cứ vào biên bản xác minh tại thời điểm 15/3/2020 thửa đất 363, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại **khu phố D, thị trấn P** vẫn đứng tên ông **Châu L1**, bà **Đỗ Thị Q**. Bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn trong khi chưa có giấy chứng nhận QSD đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Về số tiền các bên giao nhận: Căn cứ tập quán giao dịch đặt cọc xác định bị đơn đã nhận 200.000.000đ của nguyên đơn. Vì vậy, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ là có căn cứ.

Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 423, 427 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn nên đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bị đơn cư trú tại **huyện P, tỉnh Bình Dương** và đất đặt cọc tại **huyện P**, nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung vụ án:

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 15/3/2020 thuộc thửa số 363, tờ bản đồ số 25 tọa lạc **khu phố D, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương** nên HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận này.

[4] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ, không yêu cầu bồi thường cọc, không yêu cầu trả lãi với lý do bị đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là do lỗi bị đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không đồng ý trả 200.000.000đ tiền đặt cọc với lý do hai bên ký hợp đồng giả cách bị đơn không nhận tiền cọc.

[5] HĐXX nhận thấy: Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải các đương sự thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng tích 1.100m<sup>2</sup> (có 100m<sup>2</sup> thổ cư) giá chuyển nhượng 1.580.000.000đ thuộc 363, tờ bản đồ số 25 tọa lạc **khu phố D, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương**, chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020 có chữ ký của các bên chuyển nhượng nguyên đơn đã giao số tiền cọc cho bị đơn số tiền là 200.000.000 đồng, thỏa thuận ngày 15/3/2020 đến ngày 30/5/2020 sẽ ra Văn phòng công chứng và sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, nguyên đơn không thực hiện được do thửa đất trên vẫn của ông **Châu L1** sau đó bị đơn đã thấy bán cho người khác giá cao hơn nên chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho người khác. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng bị đơn không nhận cọc 200.000.000đ như nguyên đơn khai vì thửa đất trên nguyên đơn và bị đơn cùng hùn tiền với nhau để mua đất của ông **Châu L1**, nguyên đơn có bỏ tiền hơn 01 tỷ đồng để trả cho ông **Châu L1**, hợp đồng đặt cọc chỉ là giả tạo để nguyên đơn đứng ra bán đất dễ dàng và bị đơn không nhận số tiền 200.000.000đ nhưng không có chứng cứ chứng minh cho việc ký kết hợp đồng đặt cọc giả tạo, nguyên đơn có chứng cứ cho việc nhận tiền của bị đơn là hợp đồng đặt cọc và căn cứ vào tập quán giao dịch hợp đồng đặt cọc tại địa phương các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là đã giao tiền cho nhau, nhận tiền và nhận hợp đồng đặt cọc bản chính.

[6] Từ lời khai và chứng cứ của các bên cung cấp HĐXX xét thấy chứng cứ nguyên đơn đưa ra phù hợp lời khai của nguyên đơn là hợp đồng đặt cọc các bên ký kết, phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ, phù hợp với lời khai người làm chứng. Bị đơn cho rằng hợp đồng giả cách nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự và sự ghi nhận của các đương sự thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn và xử lý hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc.

[7] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng bị hủy thì các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, bị đơn ông **Trần Quốc T1** phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông **Bùi Văn M** số tiền 200.000.000đ là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 423, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo Điều 23, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

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, các Điều 147, 184, 228, 229, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Các Điều 117, 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 27 của 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.

### Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Bùi Văn M** đối với bị đơn ông **Trần Quốc T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.
2. Huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán đất thuộc thửa số 363, tờ bản đồ số 25 tọa lạc **khu phố D, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương** ngày 15/3/2020 giữa nguyên đơn ông **Bùi Văn M** với bị đơn ông **Trần Quốc T1**.
3. Buộc ông **Trần Quốc T1** trả lại cho ông **Bùi Văn M** số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).
4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.
5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Trần Quốc T1** phải nộp số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông **Bùi Văn M** số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005140 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Phú Giáo.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

*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 thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.*

### Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Thị Hiền**