TÒA ÁN NHÂN DÂN **TP. HẢI DƯƠNG - TỈNH HẢI DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2025/DS - ST
Ngày: 30 - 5 - 2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. HẢI DƯƠNG - TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Ngô Thị Thời.
2. Bà Nguyễn Thị Tiến.

- ***Thư ký phiên tòa****:* Ông Vũ Đức Thiên - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa*:* Bà Đỗ Vân Anh- Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2024/QĐXX ST- DS ngày 30 tháng 12 năm 2024; Quyết định ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 07 tháng 5 năm 2025; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số … phường H, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Xuân T, sinh năm 1974; địa chỉ: Số …, phường L, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1958; ĐKHKTT: Số …, phường N, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương; hiện trú tại: ổ dân phố M…, MDD37, phường N, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố M…., MDD37, phường N, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

1. Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ dân phố M…., MDD37, phường N, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang

2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn C, xã Việt H, huyện Thanh Hà, tỉnh Hải Dương;

3. Anh Vũ Trí N, sinh năm 1987; ĐKHKTT: Thôn Đ, xã T, huyện Gia Lộc, tỉnh Hải Dương; nơi làm việc: Văn phòng Star Thành Đông Land; địa chỉ: Tòa nhà B, trung tâm giáo dục việc làm số 8/3 Đỗ Ngọc Du, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

(Ông T, anh D, chị H, anh N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình chuẩn bị xét xử vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ngày 20/5/2024, chị Trần Thị H và anh Vũ Trí N có trao đổi về việc anh N được bà L nhờ môi giới bán thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 tại 34 Tống Duy Tân, khu 6, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Tại văn phòng làm việc của anh N, anh N có đưa thông tin về thửa đất cho chị H xem và hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất là 3.350.000.000 đồng. Chị H đã đặt cọc tiền mua nhà, đất. Anh N trao đổi với chị H là bà L đã uỷ quyền cho anh N thay mặt bà L ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc, chị H và anh N đã ký Hợp đồng đặt cọc, tại phần người bán có nội dung nhận cọc thay. Chị H đã chuyển cho anh N số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Sau đó hẹn đến ngày 21/5/2024 sẽ ký hợp đồng đặt cọc với bà L, nhưng do chị H có việc bận nên đã nhờ chị H ký hợp đồng đặt cọc mua đất với bà L. Sau đó chị H có tìm hiểu được biết thửa đất của bà L nằm trong quy hoạch nên không thể mua nữa, nên chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà L phải trả cho chị số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị L trình bày: Bà là chủ sở hữu thửa đất số 83 tờ bản đồ số 34 tại số 34 Tống Duy Tân, khu 6, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất là của vợ cH bà (cH bà đã chết năm 2006), sau đó các con của bà đã từ chối di sản để bà được toàn quyền sử dụng thửa đất trên. Do không còn có nhu cầu sử dụng nên bà nhờ anh D là con trai chuyển nhượng thửa đất trên. Anh D đã nhờ văn phòng bất động sản Star Thành Đông để tìm người mua. Ngày 21/5/2024 tại văn phòng môi giới bất động sản bà, chị H và anh N đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung chị H đồng ý mua thửa đất của bà L với số tiền 3.350.000.000 đồng, đồng ý đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, các bên hẹn đến ngày 10/6/2024 thực hiện công chứng và chuyển thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến ngày thực hiện thì chị H không thanh toán số tiền còn lại, số tiền đặt cọc hiện bà đang giữ. Quan điểm của bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan:

- Chị Trần Thị H trình bày: Qua người quen chị biết anh N có bán nhà và đất tại số 34 Tống Duy Tân, khu 6, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương. Chị có thông tin lại cho chị H, sau khi đi xem chị H thấy hợp lý nên nhờ chị hỏi giá và làm việc để mua. Khi gặp anh N để kiểm tra thông tin nhà đất chị có hỏi anh N là nhà đất này có bị quy hoạch gì không, anh N nói với chị là đã kiểm tra rồi và khách của anh cũng kiểm tra nhưng chưa được giá nên chưa bán. Chị có báo lại cho chị H thông tin thửa đất anh N cung cấp. Chị H nhờ chị L hệ với anh N đặt cọc vì bà L đang ở cùng với anh D ở Bắc Giang, còn nhà đất trên đang cho thuê nên anh N đã đứng ra thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc

200 triệu của chị H thay cho chủ nhà vào ngày 20/5/2024. Ngày 21/5/2024 do chị H bận việc có bảo chị ký với chủ nhà hộ chị H. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2024 khi chị ký xong Hợp đồng giữa chị và bà L thì anh N có thu lại giấy đặt cọc ngày 20/5/2024 giữa anh N, chị H. Sau đó chị được biết thửa đất trên đã bị quy hoạch làm đường, nên chị H đã không thực hiện tiếp nội dung hợp đồng nữa, chị xác định do thiếu hiểu biết khi tham gia ký hợp đồng là không đúng, do vậy đề nghị Tòa án buộc bà L trả lại chị H số tiền 200.000.000 đồng.

- Anh Nguyễn Tiến D trình bày: Nhất trí với phần trình bày của bà L, anh có lên mạng xã hội vào trang bất động sản nên anh nhờ anh N bán thửa đất trên. Sau đó anh N có L lạc với anh và chuyển tiền cọc cho anh số tiền 200.000.000 đồng, số tiền này anh đã đưa cho bà L, đồng thời anh N hẹn với anh và bà L ngày 21/5/2024 về văn phòng bất động sản của anh N để viết hợp đồng đặt cọc với anh N. Ngày 21/5/2024, anh và bà L về văn phòng của anh N để ký hợp đồng, tại hợp đồng thể hiện ngày 10/6/2024 sẽ giao dịch bên nào không tiếp tục chuyển thì sẽ phạt theo hợp đồng đặt cọc. Nay anh không đồng ý với yêu cầu của chị H.

- Anh Vũ Trí N trình bày: Anh là nhân viên của Văn phòng bất động sản Star Thành Đông. Ngày 15/5/2024 anh D L hệ với anh để nhờ môi giới chuyển nhượng giúp anh D quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số 34 diện tích 80,4m2 tại số 34 Tống Duy Tân, phường Ngọc Châu. Anh D gửi cho anh GCNQSDĐ do UBND thành phố Hải Dương cấp ngày 18/7/2017 cho bà L. Sau khi thống nhất anh đã công khai đăng tin chuyển nhượng quyền sử dụng đất lên facebook. Ngày 17/5/2024 chị H có L hệ với anh để hỏi về thông tin. Quá trình trao đổi giá chuyển nhượng hẹn cọc ngày 20/5/2024. Nhưng do bà L, anh D bận nên không về ký hợp đồng đặt cọc với khách hàng của chị H được, nên hẹn ký vào ngày 21/05/2024. Chị H đã bảo anh L hệ với gia đình anh D để cho anh nhận đặt cọc thay cho bà L rồi bà L và khách của chị H sẽ trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc sau, khi bà L trực tiếp về ký hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc mà anh nhận thay bà L sẽ không còn hiệu lực. Anh L hệ với anh D theo đề xuất của chị H và được gia đình anh D đồng ý, anh D gửi cho anh căn cước công dân của bà L và nhờ anh nhận đặt cọc giúp, tiền đặt cọc sau khi anh nhận từ khách sẽ chuyển trực tiếp vào tải khoản ngân hàng của anh D. Anh D đã nhắn tin ứng dụng Zalo "*Nhờ Vũ Tri N - Văn phòng Star Thành Đông Land nhận cọc hộ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 34, địa chỉ: 34 Tống Duy Tân, khu 6, phường Ngọc Châu- tp Hải Dương nhé.*". Khi trực tiếp gặp khách hàng nhận chuyển nhượng là chị H, tôi đã cho chị H xem nội dung tin nhắn, nói rõ với chị H về việc thỏa thuận nhận đặt cọc thay và chị H đồng ý nên chúng tôi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc, anh ghi bên bán là bà Phạm Thị L, sinh năm 1958; bên mua là chị Trần Thị H, sinh năm 1983, hai bên thỏa thuậnsố tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng, sau 20 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (ngày 10/06/2024), hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và trả nốt số tiền còn lại là 3.150.000.000 đồng; nếu hai bên muốn ký hợp đồng chuyển nhượng trước ngày trên thì phải báo cho bên còn lại trước 05 ngày. Tại phần chữ ký và điểm chỉ của bên bán, được sự đồng ý của

người bán tôi đã ký, điểm chỉ thay và ghi rõ "Nhận cọc thay". Tại văn phòng, chị H chuyển khoản cho anh số tiền 200.000.000 đồng từ tài khoản ngân hàng của chị H số 104878031990 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam đến tài khoản ngân hàng của anh số 0341007164734 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Ngay sau đó anh đã chuyển khoản toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đến tài khoản của anh Nguyễn Tiến D số 0351000839804, tại Ngân hàng Vietcombank, nội dung: "*chuyển tiền đặt cọc lô đất thửa 83 tờ bản đồ 34 tổng duy tân khu 6 phường ngọc châu tp thải dương. Cọc thưởng phạt 1-1*".

Ký xong hợp đồng đặt cọc và anh nhận tiền của chị H và hẹn chị H và chị H sáng mai (ngày 21/05/2024) đến văn phòng của anh để ký hợp đồng đặt cọc trực tiếp với bà L, nhưng chị H nói rằng ngày mai chị H có việc bận nên chị H sẽ đến ký hợp đồng đặt cọc với bà L. Ngày 21/05/2024, tại Văn phòng Star Thành Đông Land, chị H ký hợp đồng đặt cọc với bà L, chị H không phải giao số tiền đặt cọc vì anh đã giao tiền đặt cọc cho bà L theo hợp đồng đặt cọc hộ ngày 20/05/2024. Sau khi chị H và bà L ký kết hợp đồng đặt cọc xong, tại Văn phòng chúng tôi đã hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/05/2024. Chiều ngày 21/05/2024, chị H có L hệ với anh nói rằng thửa đất của bà L bị nằm trong quy hoạch đường giao thông, nên không muốn nhận chuyển nhượng nữa. Chị H, chị H đã cùng anh L hệ với gia đình bà L để được hỗ trợ hủy hợp đồng đặt cọc và nhận lại tiền đặt cọc. Ban đầu gia đình bà L đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng sau đó không biết vì lý do gì nên chị H, chị H và gia đình bà L không đạt được thỏa thuận. Hiện nay số tiền 200.000.000 đồng vẫn do gia đình bà L quản lý.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng; các đương sự chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng các điều 117, 328 BLDS; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Đề nghị Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị H, xác định hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2024 là vô hiệu. Bà L phải có trách nhiệm trả lại chị H số tiền 200.000.000 đồng; Về án phí bà L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận việc ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/5/2024 là nhằm mục đích thực hiện việc mua bán nhà đất, tại số … T, khu .., phường N, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Căn cứ vào các điều 26, 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Nguyên đơn, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan đã có văn bản trình bày ý kiến và có yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan.

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

[2.1]Các đương sự đều thừa nhận vào ngày 21/5/2024 bà Phạm Thị L và chị Trần Thị H (chị H ủy quyền miệng) để ký kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bà Phạm Thị L chuyển nhượng cho chị Trần Thị H thửa đất 83, tờ bản đồ số 34 diện tích 80,4m2 trên đất có nhà ở cấp 3, diện tích xây dựng 54,8m2, diện tích sàn 109,6m2; tại …. T, khu…., N, thành phố Hải Dương với giá 3.350.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc trước 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 10/6/2024 thanh toán số tiền còn lại, nếu bên mua không nhận chuyển nhượng thì mất tiền đặt cọc. Bên bán cam kết nhà đất nêu trên không tranh chấp, không bị quy hoạch, nếu tranh chấp hoặc quy hoạch sẽ hoàn trả tiền cọc và bị phạt cọc.

[2.2]Theo kết quả xác minh tại UBND phường Ngọc Châu thì thửa đất số 83, tờ bản đồ số 34, diện tích 80,4m2 tại …T, khu 6, Ngọc Châu, thành phố Hải Dương đã được UBND thành phố Hải Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Phạm Thị L có nằm trong quy hoạch tại thời điểm tháng 5/2024 - tháng 6/2024 thì toàn bộ thửa đất trên nằm trong quy hoạch đường giao thông.

[2.3]Diện tích đất của bị đơn bà L nằm trong quy hoạch, do đó việc bà L ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2024 và nhận số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc là vi phạm. Theo quy định tại các điều 122 và 123 BLDS thì hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/5/2024 nêu trên bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[2.4]Theo khoản 2 Điều 131 BLDS "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..." Nên buộc bà L trả cho chị H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng

[3] Ngoài ra, anh N, chị H xác định chỉ giới thiệu cho các bên mua bán nhà đất, anh N, chị H không nhận thù lao, chi phí gì từ nguyên đơn và bị đơn, không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ của mình. Hai bên nguyên đơn, bị đơn cũng xác nhận do giao dịch mua bán nhà đất không thành nên không thanh toán bất cứ chi phí gì cho anh N, chị H. Nên Hội đồng xét xử không xem

xét đến quyền lợi, nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đặt cọc của chị H.

[4]Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu được Tòa án chấp nhận, bị đơn đã trên 60 tuổi nên được miền tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 122, 123, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị H; Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/5/2024 giữa bà Phạm Thị L và chị Trần Thị H vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị L phải trả lại cho chị Trần Thị H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án khoản tiền phải trả, mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền phải trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.Về án phí: Bà Phạm Thị L được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại chị Trần Thị H số tiền tạm ứng án phí chị đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai số 0006212 ngày 11 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục THADS thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (ông T nộp biên lai cho Tòa án ngày 16/10/2025)

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết

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, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hải Dương;
- Chi cục THADS tp Hải Dương;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(đã ký)

Nguyễn Văn Tú