

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LÂM HÀ  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 86/2023/DS - ST.

Ngày: 31/7/2023.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Dũng.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Ngô Thị Luân.

Ông Phạm Ngọc Diện.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Phương - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 308/2022/TLST - DS ngày 21 tháng 12 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2023/QĐXXST - DS ngày 26 tháng 6 năm 2023 và quyết định hoãn phiên Tòa số 63/2023/QĐST - DS ngày 13/7/2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Thôn Thạch H, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Hùng C, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu đô thị mới, đường Võ Thị Sáu, tổ dân phố Đ, thị trấn Đình V, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hương Gi.

Địa chỉ: KHC 4, Liên B, huyện V, tỉnh Vĩnh Ph.

(Ông Ch có mặt; ông C, bà G vắng mặt không có lý do)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn Ch trình bày:* Do có nhu cầu chuyển nhượng đất nên ông được ông Bình giới thiệu ông C có một lô đất đang cần chuyển nhượng nên ông xuống xem đất và thấy hợp vị trí, giá tiền nên ông đồng ý nhận chuyển nhượng. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là 494m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thôn 2, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Ngày 26/6/2021, các bên đã lập hợp đồng đặt cọc. Ông đã đặt cọc cho ông C số tiền là 100.000.000đ. Số tiền cọc trên ông giao bằng tiền mặt cho ông C. Tại thời điểm ông giao tiền cho ông C thì có 04 người: ông C, ông Bình, ông và con trai út của ông là Nguyễn Văn Thanh. Do ông không biết chữ nên khi lập hợp đồng thì con trai của ông ký thay nhưng ông là người điếm chỉ. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận thời gian đặt cọc là 60 ngày (tức ngày 26 tháng 08 năm 2021) sẽ giao hết số tiền còn lại và lập hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Mặt khác, do ông tin tưởng ông C vì ông C có Công ty kinh doanh bất động sản nên khi nhận chuyển nhượng ông C có nói diện tích đất trên đứng tên bà Nguyễn Thị Hương Gi, sinh năm 1973, địa chỉ: KHC 4, Liên Bảo, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc. Nhưng bà G đã giao toàn quyền cho ông C chuyển nhượng, ông cứ đặt cọc trước sau đó đến 60 ngày như trong hợp đồng thì bà G sẽ vào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên đến hạn thì ông có liên hệ để thực hiện thủ tục sang tên thì ông C không chịu hợp tác. Ông yêu cầu trả tiền đặt cọc thì ông C trốn tránh. Nhận thấy, ông C đã gian dối khi sử dụng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của người khác để ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chiếm đoạt tài sản của ông là 100.000.000đ nên đây là sai nguyên tắc trong sự việc thỏa thuận dân sự.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 giữa ông với ông C. Buộc ông C phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và số tiền phạt cọc là 100.000.000đ. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

*Bị đơn ông Nguyễn Hùng C trình bày:*

Vào ngày 26/6/2021 ông Ch có đặt cọc cho ông số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 494m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thôn 2, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Ngày 26/06/2021, các bên đã lập hợp đồng đặt cọc. Diện tích đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Hương Gi, địa chỉ cụ thể của bà G thì ông không biết, ông chỉ biết theo địa chỉ được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Ngoài ra các bên thỏa thuận đến thời hạn ngày 26/8/2021 ông Ch không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thì sẽ mất tiền đặt cọc còn bên bán không bán sẽ đền cọc là 200.000.000đ. Đồng thời ông Ch phải thanh toán cho ông toàn bộ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Tại hợp đồng đặt cọc ông có ký tên và đóng dấu của Công ty TNHH Hùng C, tuy nhiên việc ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Ch chỉ là cá nhân với cá nhân chứ không phải trên danh nghĩa công ty. Ông đóng dấu công ty chỉ để ông Ch tin tưởng.

Tuy nhiên đến thời hạn như đã thỏa thuận thì ông Ch đã không thực hiện theo đúng cam kết. Ông Ch đã đi mua diện tích đất nơi khác nên ông không phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông Ch. Qua yêu cầu khởi kiện của ông Ch thì ông không đồng ý trả lại cho ông Ch số tiền đã đặt cọc là 100.000.000đ, tiền phạt cọc là 100.000.000đ. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Ch. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Hương Gi đã được Tòa án ủy thác thu thập chứng cứ tuy nhiên tại địa chỉ KHC 4, Liên Bảo, huyện Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc không có ai tên là Nguyễn Thị Hương Gi nên không làm được với bà G.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Ch về việc hủy hợp đồng đặt cọc với ông C. Hủy hợp đồng đặt cọc đất lập ngày 26/6/2021 đối với diện tích đất 494m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại thôn 2, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà giữa ông Trần Văn Ch với ông Nguyễn Hùng C. Buộc ông Nguyễn Hùng C phải trả cho ông Ch số tiền là 100.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Ch.

Về án phí: Do ông Trần Văn Ch là người cao tuổi nên không phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn ông

Nguyễn Hùng C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn và án phí đối với hủy hợp đồng đặt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông Nguyễn Hùng C; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hương Gi vắng mặt tại phiên Tòa lần thứ hai không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên căn cứ khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà G theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc vào ngày 26/6/2021 ông Trần Văn Ch với ông Nguyễn Hùng C có xác lập lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Ch đã đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 494m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, bộ bản đồ địa chính xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Đồng thời các bên thỏa thuận đến ngày 26/8/2021 sẽ ra Văn phòng công chứng để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên. Tuy nhiên ông Ch cho rằng đến thời hạn để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông C không hợp tác nên các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của đương sự thì thấy rằng: Vào ngày 26/6/2021 ông Trần Văn Ch với ông Nguyễn Hùng C có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc ông Ch đã đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 494m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, bộ bản đồ địa chính xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Giá chuyển nhượng là 1.350.000.000đ. Đồng thời các bên thỏa thuận đến ngày 26/8/2021 sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên theo quy định. Tuy nhiên ông Ch cho rằng đến thời hạn để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông C không thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng. Còn ông C cho rằng do ông Ch đã

nhận chuyển nhượng đất nơi khác nên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết.

Qua xem xét thì thấy rằng:

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Ch với ông C viết tay đề ngày 26/6/2021, không được công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí, tự nguyện của các bên, không bị ép buộc. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 494m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 547, tờ bản đồ số 02, bộ bản đồ địa chính xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà. Diện tích đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Minh, bà Chu Thị Cải, đã được điều chỉnh sang tên bà Nguyễn Thị Hương Gi.

Như vậy, phần diện tích đất ông C đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Ch thì phần đất này không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C mà là của bà Nguyễn Thị Hương Gi. Việc ông C đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc của ông Ch là vi phạm điều cấm của pháp luật. Hơn nữa trong quá trình giải quyết vụ án ông C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho việc bà G ủy quyền cho ông C để đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc hay không. Đồng thời ông Ch cũng thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông Ch biết phần đất này không phải của ông C nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất giữa ông Ch với ông C là vô hiệu. Vì vậy, cần hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đất giữa ông Ch với ông C được xác lập ngày 26/6/2021 theo yêu cầu của ông Ch, ông C là phù hợp. Do hợp đồng đặt cọc giữa ông Ch với ông C đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc nên cần buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông C phải trả lại cho ông Ch số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đối với việc ông C cho rằng đến thời hạn như đã cam kết nhưng ông Ch không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng. Vì vậy, ông không đồng ý trả cho ông Ch số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000đ. Như đã nhận định và phân tích nêu trên hợp

đồng đặt cọc giữa ông Ch với ông C đã vô hiệu từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông C.

Về yêu cầu phạt cọc: Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên Tòa hôm nay ông Ch yêu cầu ông C phải trả lại số tiền phạt cọc là 100.000.000đ. Qua yêu cầu của ông Ch thì ông C không đồng ý.

Qua xem xét thì thấy rằng: Việc ông Ch ký kết hợp đồng với ông C để nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là vô hiệu ngay tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng. Đồng thời nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên. Vì vậy, cần không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Ch là có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2021 có đóng dấu của Công ty TNHH Hùng C. Qua làm việc với các đương sự thì các bên đương sự đều thừa nhận các bên đương sự giao kết hợp đồng đặt cọc là giữa cá nhân ông Ch với cá nhân ông C. Việc ông C đóng dấu công ty là chỉ để làm tin với ông Ch. Vì vậy, cần xác định giao dịch giữa ông Ch với ông C là giao dịch giữa cá nhân với cá nhân.

Đối với bà Nguyễn Thị Hương Gi Tòa án đã ủy thác thu thập chứng cứ. Tuy nhiên theo địa chỉ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tại địa chỉ nêu trên không có bà G. Vì vậy, Tòa án không tiến hành làm việc được với bà G. Đồng thời ông C cũng không biết được địa chỉ cụ thể của bà G. Vì vậy, không xác định được bà G có ủy quyền cho ông C hay không.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Ch với ông C. Buộc ông C phải trả cho ông Ch số tiền đặt cọc là 100.000.000đ là hoàn toàn phù hợp và đúng với quy định của pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Ch.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên ông Ch đã trên 60 tuổi là người cao tuổi nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Ch. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn và án phí hủy hợp đồng.

*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; Điều 147; Khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Ch về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Nguyễn Hùng C.

Hủy hợp đồng đặt cọc đất “V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 26/6/2021 giữa nguyên đơn ông Trần Văn Ch với bị đơn ông Nguyễn Hùng C.

Buộc ông Nguyễn Hùng C phải trả lại cho ông Trần Văn Ch số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Ch về việc yêu cầu ông Nguyễn Hùng C phải trả lại cho ông Trần Văn Ch số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

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

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Hùng C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm ngàn đồng). (Trong đó có 300.000đ là án phí đối với hủy hợp đồng đặt cọc và 5.000.000đ là án phí trên tổng số tiền phải trả cho ông Ch).

Ông Trần Văn Ch là người cao tuổi nên không phải nộp, chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên Tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/7/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được

bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 nhận:***

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

**Nguyễn Hữu Dũng**