

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**  
**HUYỆN C**  
**TỈNH G**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**  
**Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-ST

Ngày: 14/8/2023

V/v: “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH G**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Đức R.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị B và bà Hoàng Thị H.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Hà Văn S - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G ghi biên bản.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân* huyện C, tỉnh G tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh D - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 94/2022/TLST-DS ngày 01/12/2022; về việc *tranh chấp hợp đồng đặt cọc*; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2023/QĐXXST-DS ngày 02/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2023/QĐXXST-DS ngày 30/6/2023 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số: 42/2023/QĐXXST-DS ngày 24/7/2023; giữa:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986;

*Địa chỉ:* Thôn 5, xã Nghĩa Hòa, huyện C, tỉnh G.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994; *Địa chỉ:* Số 627 Hùng Vương, thị trấn Chư Sê, huyện Chư Sê, tỉnh G; Theo văn bản ủy quyền ngày 14/12/2022; tại Văn phòng công chứng Mai Phụng; *Địa chỉ:* 27 Lê Lợi, thị trấn Phú Hòa, huyện C, tỉnh G; có mặt.

*Bị đơn:* Bà Rơ Châm P, sinh năm 1980;

*Địa chỉ:* Làng Mrông Yố 2, xã Ia Ka, huyện C, tỉnh G; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 23/11/2022, bản tự khai cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, *đại diện theo ủy quyền* của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ngày 19/7/2022, bà Nguyễn Thị N có sang nhượng của bà Rơ Châm P thửa đất số 723, 724, 704, tờ bản đồ số 10 có diện tích là ngang mặt đường thị trấn Phú Hòa đi thị trấn Ia Ly huyện C có chiều rộng là 10m, chiều dài dọc theo thửa đất là 40m với giá tiền là 570.000.000đồng. Vị trí thửa đất thuộc làng Mrông Yố 2, xã Ia Ka, huyện C, tỉnh G; Để đảm bảo việc sang nhượng đất bà N đã đặt cọc cho bà P số tiền 135.000.000đồng; ngày 19/7/2022 hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, thời gian đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 19/7/2022, bà P cam kết trong thời gian 90 ngày kể từ ngày đặt cọc bà P sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; nếu bà P không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà N thì bà P ph bồi thường gấp ba lần số tiền bà N đã đặt cọc. Hết thời gian thỏa thuận bà P vẫn không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2022; Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bà P ph trả bà N số tiền đã đặt cọc là 135.000.000đồng và không yêu cầu tiền phạt cọc nữa.

Về án phí: Yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Rơ Châm P trình bày: (các lần khai tại Tòa án).

Ngày 19/7/2022, bà N có sang nhượng của tôi thửa đất số 723, 724, 704 tờ bản đồ số 10 có diện tích chiều ngang mặt đường thị trấn Phú Hòa đi thị trấn Ia Ly rộng 10m, chiều dài dọc theo thửa đất là 40m với giá là 570.000.000đồng; vị trí thửa đất tại làng Mrông Yố 2, xã Ia Ka, huyện C, tỉnh G. Để đảm bảo việc sang nhượng đất bà N đã đặt cọc cho tôi số tiền là 120.000.000đồng và tiền lãi là 15.000.000đồng, nhưng bà N lại cộng cả tiền cọc và lãi thành tổng số tiền cọc là 135.000.000đồng, khi đặt cọc có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 19/7/2022, thời gian đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 19/7/2022, tôi cam kết trong thời gian 90 ngày sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Trường hợp tôi không thực hiện việc chuyển nhượng thì ph bồi thường gấp ba (theo nội dung hợp đồng). Nhưng hết hạn thời gian đặt cọc tôi không chuyển nhượng đất cho bà N được vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp trong ngân hàng. Số tiền giao dịch đặt cọc 135.000.000đồng là đúng, nhưng số tiền trên đã nằm trong khoản nợ số tiền 623.000.000đồng mà bà N đã khởi kiện tôi ở vụ án khác.

Về án phí:tôi đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh G phát biểu quan điểm về tố tụng:

Căn cứ Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 01 Điều 36; Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 116; 117; 122; 131; 132; khoản 1 Điều 328; 357; 407; khoản 01 điều 408; Điều 423; 427 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điểm b khoản 01 Điều 24; khoản 02 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đầy đủ, từ khâu thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra giao

nộp, tiếp cận...và hòa giải, các bước tổng đạt quy trình tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định, đúng thẩm quyền giải quyết, thời gian giải quyết vụ án đảm bảo, giải quyết theo yêu cầu nội dung khởi kiện; Hội đồng xét xử thực hiện đầy đủ trình tự các bước của phiên tòa dân sự sơ thẩm.

Về nội dung Tranh chấp hợp đồng đặt cọc do phát sinh từ giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng.

Nguyên đơn yêu cầu bên bị đơn ph trả tiền cọc là 135.000.000đồng; tại phiên

tòa Đại diện cho nguyên đơn rút **không yêu cầu đòi tiền phạt cọc.**

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn; về việc yêu cầu Tranh chấp hợp đồng đặt cọc do phát sinh từ giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với những lý do sau:nội dung đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn ph trả tiền cọc là 135.000.000 đồng và tiền phạt cọc; Nhưng tại phiên tòa Đại diện cho nguyên đơn rút **không yêu cầu đòi tiền phạt cọc.**

Theo Hợp đồng đặt cọc và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, thì bên nguyên đơn đã đặt cọc tiền cho bên bị đơn nhằm bảo đảm cho giao kết thực hiện hợp đồng; được quy định theo Điều 328 Bộ luật dân sự. Tại hợp đồng thể hiện đặt cọc nhằm bảo đảm các thủ tục về pháp lý tiếp theo để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được hai bên cam kết tại phần 2 Điều 3 về Mục đích đặt cọc; thì bên đặt và bên nhận cọc đều biết GCNQSDĐ mà các bên hướng đến thỏa thuận chuyển nhượng đang thể chấp tại Ngân hàng; nhưng mục đích cũng như nội dung hợp đồng không thể hiện cam kết bên nhận cọc ph có nghĩa vụ trả tiền ngân hàng để giải chấp, mà các bên chỉ thể hiện chung chung ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Nhà nước như đã ghi tại hợp đồng ngày 19/7/2022 khi chưa trả tiền ngân hàng để xóa thế chấp; như vậy việc giao kết hợp đồng có sự vi phạm của cả bên đặt và bên nhận cọc cùng có lỗi, dẫn đến hợp đồng sẽ không thực hiện được và làm cho hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Nên việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng để xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung.

Tài liệu đương sự cung cấp thể hiện GCNQSDĐ mà bà P được thừa kế diện tích đất; quá trình giải quyết các đương sự không yêu cầu đưa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài gòn - Chi nhánh G; có địa chỉ 78 - 80 Hai Bà Trưng, Tp Plei ku, tỉnh G; về phía Tòa án cũng không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài gòn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử, xét các bên chỉ mới thực hiện việc giao dịch ở giai đoạn đặt cọc, nên chưa phát sinh quyền và nghĩa bên thứ ba; vì vậy việc không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng trong cùng vụ án là có cơ sở.

Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên buộc bị đơn ph chịu tiền án phí 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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án đã điều tra xác minh, thu thập chứng cứ theo yêu cầu của đương sự, cũng như tổng đạt các văn bản tố tụng theo đúng quy định của pháp luật, mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, đối chất nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nên Tòa án ph đưa vụ án ra xét xử theo qui định tại Điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự; tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần thứ nhất, nên ph hoãn phiên tòa; mở phiên toà xét xử lần thứ hai theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Vụ án kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, giao dịch hợp đồng và tài sản đặt cọc tranh chấp tại huyện C, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc 135.000.000 đồng và tiền phạt cọc 135.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn về phạt cọc.

[3] Nguyên đơn đã đặt cọc số tiền 135.000.000 đồng cho bị đơn; để nhận sang nhượng thửa đất số 723, 724, 704, tờ bản đồ số 10 có diện tích vị trí như hợp đồng ký kết ngày 19/7/2022, về thông tin trong nội dung hợp đồng số tiền thỏa thuận sang nhượng, số tiền nhận cọc, đồng thời cam kết bên sang nhượng (bị đơn) nếu sau này đổi ý thì đền gấp ba; Nhưng quá trình giải quyết nguyên đơn yêu cầu phạt cọc gấp 02 lần, xét yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện, không trái đạo đức xã hội, không trái pháp luật; nên yêu cầu phạt cọc gấp 02 lần là hoàn toàn ý chí tự nguyện của nguyên đơn.

Xét nguyên đơn đặt cọc tiền cho bị đơn, là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, để cam kết cho việc giao kết hợp đồng nhằm bảo đảm các thủ tục về pháp lý tiếp theo để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hai bên cam kết tại phần 2 Điều 3 về Mục đích đặt cọc; thì bên đặt và bên nhận cọc đều biết rõ GCNQSDĐ mà các bên hướng đến thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng; nhưng mục đích cũng như nội dung hoặc phụ lục của hợp đồng; thì các bên không thể hiện cam kết bên nhận cọc hay bên đặt cọc ph có nghĩa vụ trả tiền ngân hàng để giải chấp, mà các bên chỉ thể hiện chung chung ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng Nhà nước như đã ghi tại hợp đồng ngày 19/7/2022 khi chưa trả tiền ngân hàng để xóa thế chấp; như vậy việc giao kết hợp đồng có sự vi phạm của cả bên đặt và bên nhận cọc cùng có lỗi, vì các bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của phần đất cần chuyển nhượng sẽ không thực hiện được khi và chỉ khi thanh toán đầy đủ tiền cho Ngân hàng để giải chấp, dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, sẽ làm cho hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Nên việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng để xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung đúng quy định của Bộ luật dân sự; Nhưng tại phiên tòa Đại diện cho nguyên đơn

rút một phần không yêu cầu đòi tiền phạt cọc. Xét rút yêu cầu phạt cọc của Đại diện cho nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện và đúng theo quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử không xem xét đề cập trong phần quyết định của bản án về yêu cầu đòi phạt cọc của nguyên đơn.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 19/7/2022 giữa bà N và bà P là vô hiệu, nên phHủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 19/7/2022; chi giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà N để buộc bà P ph trả số tiền đặt cọc 135.000.000đồng và đây cũng là yêu cầu của Đại diện cho nguyên đơn tại phiên tòa.

[5] Bị đơn (bà P) thừa nhận ngày 19/7/2022 có ký nhận hợp đồng đặt cọc số tiền là 135.000.000đồng; bị đơn còn cho rằng số tiền 135.000.000đồng trong đó 120.000.000đồng tiền gốc còn lãi 15.000.000đồng, nhưng bà N cộng cả gốc và lãi là 135.000.000đồng; bị đơn còn khai tiền giao dịch đặt cọc bà N đang kiện ở vụ án khác là 623.000.000đồng, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết đúng theo quy định của Pháp luật. Nhưng quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cũng không đưa ra được bất cứ một tài liệu chứng cứ nào để chứng minh nội dung mình khai là có cơ sở; trong khi bị đơn công nhận ngày 19/7/2022 ký nhận hợp đồng đặt cọc số tiền là 135.000.000đồng và thừa nhận đó chữ ký của bị đơn; xét việc khai báo của bị đơn về việc vay mượn tiền và đặt cọc là hai phạm trù hoàn toàn khác nhau về quan hệ pháp luật; vì vậy nội dung khai báo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Tài liệu đương sự cung cấp thể hiện GCNQSDĐ mà bà P được thừa kế diện tích đất; quá trình giải quyết các đương sự không yêu cầu đưa Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Chi nhánh G; có địa chỉ 78 - 80 Hai Bà Trưng, Tp Plei ku, tỉnh G; Về phía Tòa án cũng không đưa Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử thấy các bên chỉ mới thực hiện việc giao dịch ở giai đoạn đặt cọc, nên chưa phát sinh quyền và nghĩa đối với bên thứ ba liên quan khi các bên không yêu cầu; vì vậy việc không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng trong cùng vụ án là có cơ sở.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phchiu tiền án phí của số tiền nhận đặt cọc là 135.000.000đồng là 6.750.000đồng.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 01 Điều 36; Điều 39; khoản 1 Điều 147 và điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ các Điều 116; 117; 122; **131; 132; khoản 1 Điều 328;** 357; 407; khoản 01 điều 408; Điều 423; 427 của Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điểm b khoản 01 Điều 24; khoản 02 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N đối với bà Rơ Châm P; về yêu cầu đặt cọc.

+ Buộc: bà Rơ Châm P phải hoàn trả lại bà Nguyễn Thị N số tiền đặt cọc là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng người phải thi hành án (bên có nghĩa vụ) chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, được quy định theo điều 357 Bộ luật dân sự.

+ Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 19/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Rơ Châm P đối với thửa đất số 723, 724, 704 tờ bản đồ số 10 có diện tích là ngang mặt đường thị trấn Phú Hòa đi thị trấn Ia Ly huyện C có chiều rộng là 10m, chiều dài dọc theo thửa đất là 40m. Vị trí thửa đất thuộc làng Mrông Yô 2, xã Ia Ka, huyện C, tỉnh G do vô hiệu.

Về án phí: + Buộc bà Rơ Châm P phải chịu 6.750.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả bà Nguyễn Thị N số tiền 10.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007336 ngày 01/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh G.

*Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (14/8/2023) các đương sự có quyền kháng cáo bản án. Riêng bà P vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật. Để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử Phúc thẩm.*

*Trường hợp quyết định này 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, 7a, 7b 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 nhận: TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

-Tòa án tỉnh; **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

-VKSND.H C;

-Chi cục THADS.H C;

-Người tham gia tố tụng;

-Lưu HS.

## **Bùi Đức R**