

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 150/2025/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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh
- Ông Đặng Minh Lý

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 106/QĐST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số C đường N, khu phố N, thị trấn L, tỉnh Bình Phước, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Xuân T1; địa chỉ: Số D, Khu dân cư C, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Thanh T2, sinh năm 1984; địa chỉ: Số C đường N, khu phố N, thị trấn L, tỉnh Bình Phước, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố N, thị trấn L, tỉnh Bình Phước, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Quốc T trình bày:** Qua môi giới, ông T biết được ông Đỗ Xuân T1 có 02 lô đất nền LK01-34 và LK01-35 tại Khu đô thị - Trung tâm hành chính TM-DV - dân cư huyện L do Công ty CP K là đơn vị bán hàng Khu đô thị - Trung tâm hành chính TM-DV - dân cư huyện L. Tuy nhiên, 02 lô đất này ông T1 chỉ mới đặt cọc của Công ty CP K địa ốc Thành Phương L1 chứ chưa sang tên, nhưng ông T1 có nhu cầu bán lại 02 lô đất này

nên qua tìm hiểu thì ông T, bà T2 đã đồng ý mua lô LK01-35, còn nền LK01-34 bạn ông T là bà Nguyễn Thị Thùy L mua.

Sau khi thống nhất, ngày 20/4/2021 bà Phạm Thị Thanh T2 (vợ ông T) đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Anh D là người môi giới bán lô đất LK01-35 phần đất của ông T1 với giá 2.100.000.000đ (còn lô LK01-34 là bạn tôi Nguyễn Thị Thùy L mua với giá 2.050.000.000đ).

Do bà L, bà T2 ký 02 lô đất trên với ông D cùng một thời điểm nên khi đặt cọc tiền thì phần mỗi lô đặt cọc 235.000.000đ, tổng 02 lô là 470.000.000đ. Vì ông T và bà L là bạn bè nên khi ông D nói là chuyển tiền trực tiếp cho chủ đất ông T1 nên bà L đã chuyển tiền cọc của 02 lô vào tài khoản khoản của ông T1 theo yêu cầu của ông D. Do trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông D cho xem chủ đất của 02 lô trên là của ông T1 nên khi ông D nói chuyển tiền vào tài khoản của ông T1, thấy hợp lý nên bà L đã chuyển số tiền 470.000.000đ (bao gồm số tiền của ông T, bà T2).

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc xong, đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, do phần đất trên chưa đứng tên ông T1 mà là đứng tên của Công ty CP K nên khi ký hợp đồng chuyển nhượng là ký với Công ty CP K. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt ông T1 mà chỉ có đại diện của Công ty CP K. Ông T có nói trừ ra số tiền đã đặt cọc nhưng ông T1 nói là cứ thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho Công ty CP K, còn số tiền 470.000.000đ mà ông T1 đã nhận thì ông T1 sẽ trả lại cho ông T và bà L sau. Khi nghe ông T1 nói vậy, ông T và bà L cũng sợ nhưng nếu không ký thì sẽ mất cọc nên buộc ông T và bà L phải tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty CP K và thanh toán đủ số tiền đối với 02 lô đất nhận chuyển nhượng trên.

Đối với số tiền 470.000.000đ bà L đã chuyển cho ông T1 là đã bao gồm số tiền của ông T, bà T2 235.000.000đ vì khi đó do không có tiền trong tài khoản nên ông T, bà T2 đã đưa tiền mặt cho bà L để bà L chuyển cho ông T1, ngoài ra số tiền 235.000.000đ phần của bà L thì giữa ông T, bà T2 và bà L đã thỏa thuận xong nên số tiền ông T đang khởi kiện ông T1 không liên quan gì đến bà L mà toàn bộ là tiền của ông T. Đến nay, ông T, bà T2 và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng số tiền 470.000.000đ mà ông T1 đã nhận thì ông T1 mới trả cho ông T 77.000.000đ, số tiền còn lại 393.000.000đ đến nay chưa trả được mặc dù ông T đã yêu cầu rất nhiều lần nhưng ông T1 cứ hứa mà không trả nên buộc ông T phải khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Xuân T1 trả số tiền 393.000.000đ.

*** Bị đơn ông Đỗ Xuân T1:** Quá trình giải quyết, Tòa án đã thực hiện tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng gồm thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; quyết định xét xử; quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm, nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T2 trình bày:** Bà T2 là vợ của ông Đỗ Quốc T. Qua tìm hiểu thì biết được ông T1 có 02 lô đất nền LK01-34 và LK01-35 tại Khu đô thị - Trung tâm hành chính TM-DV - dân cư huyện L do Công ty CP K là đơn vị bán hàng Khu đô thị- Trung tâm hành chính TM-DV- dân cư huyện L. Tuy nhiên, 02 lô đất này ông T1 chỉ mới đặt cọc của Công ty CP K chứ chưa sang tên, ông T1 có nhu cầu bán lại 02 lô đất này nên qua tìm hiểu thì ông T, bà T2 và bà L đã đồng ý mua.

Sau khi thống nhất, ngày 20/4/2021 bà T2 đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Anh D là người môi giới bán lô đất LK01-35 phần đất của ông T1 với giá 2.100.000.000đ, còn lô LK01-34 Nguyễn Thị Thùy L mua với giá 2.050.000.000đ. Do bà L và bà T2 ký 02 lô đất trên với ông D cùng một thời điểm nên khi đặt cọc tiền thì phần mỗi lô đặt cọc 235.000.000đ, tổng 02 lô là 470.000.000đ. Ông D nói chuyển tiền trực tiếp cho chủ đất là ông T1 nên bà L đã chuyển tiền cọc của 02 lô vào tài khoản

của ông T1 theo yêu cầu của ông D, số tiền 470.000.000đ là của bà T2, ông T 235.000.000đ, còn bà L 235.000.000đ nhưng do bà T2, ông T không có tiền trong tài khoản nên có đưa tiền mặt cho bà L để bà L chuyển khoản cho ông T1. Tuy nhiên, sau đó số tiền 235.000.000đ phần của bà L thì giữa bà T2, ông T và bà L đã tự thỏa thuận xong nên số tiền hiện tại ông T đang khởi kiện là của bà T2, ông T chứ không liên quan gì đến bà L. Do yêu cầu nhiều lần nhưng ông T1 chỉ mới trả được 77.000.000đ, số tiền còn lại 393.000.000đ đến nay chưa trả nên buộc ông T phải khởi kiện, bà T2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Người làm chứng Nguyễn Thị Thùy L trình bày:** Ngày 20/4/2021 đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Xuân T1 nền LK01-34 tại Khu đô thị - Trung tâm hành chính TM-DV - dân cư huyện L do Công ty CP K là đơn vị bán hàng Khu đô thị - Trung tâm hành chính TM-DV - dân cư huyện L, còn ông T và bà T2 mua lô LK01-35. Sau khi thống nhất, theo yêu cầu của người môi giới thì bà L đã chuyển số tiền 470.000.000đ bao gồm tiền bà đặt cọc của lô LK01-34 là 235.000.000đ và tiền đặt cọc lô LK01-35 của ông T và bà T2 là 235.000.000đ. Tuy nhiên, do giữa bà L và ông T, bà T2 đã có sự thỏa thuận xong về số tiền 470.000.000đ mà bà L đã chuyển để đặt cọc cho ông T1 nên số tiền hiện ông T đang khởi kiện ông T1 là tiền của ông T, bà T2 chứ không liên quan gì đến bà L nên bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Nguyên đơn đã chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

+ Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Quốc T đối với bị đơn ông Đỗ Xuân T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Nguyên đơn ông Đỗ Quốc T có đơn khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Xuân T1 phải hoàn trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc còn lại là 393.000.000đ.

Từ những nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền:* Yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc T là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn cư trú tại thành phố T nhưng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến phần đất tọa lạc tại huyện L, tỉnh Bình Phước. Tại công văn số 260/CV-TANDTC ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân Tối cao về việc trao đổi thẩm quyền giải quyết án thì xác định nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tiền cọc, phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, không tranh chấp về quyền sử dụng đất thì thẩm quyền của Tòa án nơi bị đơn cư trú. Trong vụ án này, ông T xác định hợp đồng đặt cọc đã hoàn tất, phần đất ông T đặt cọc để nhận chuyển nhượng thì đã được sang tên cho ông T nhưng do số tiền trước đó ông T

đặt cọc cho ông T1 thì đến nay ông T1 chưa trả lại đủ nên ông T khởi kiện yêu cầu ông T1 trả lại tiền nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức Một theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] *Về việc tham gia của đương sự tại phiên tòa:* Nguyên đơn ông Đỗ Quốc T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Đỗ Xuân T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh T2 và người làm chứng bà Nguyễn Thị Thùy L có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:* Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông T yêu cầu ông Đỗ Xuân T1 phải hoàn trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc còn lại là 393.000.000đ.

Xét thấy: Theo như Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Lê Anh D với bà Phạm Thị Thanh T2 (vợ ông T) có ký thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 100.27m², lô 35, tọa lạc tại huyện L, tỉnh Bình Phước. Các bên thỏa thuận tiến độ thanh toán hợp đồng như sau:

+ Ngày 20/4/2021, thanh toán số tiền 235.000.000đ;

+ Sau 30 ngày kể từ ngày 20/4/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên mua phải thanh toán số tiền phần trăm theo hợp đồng mà dự án D -Khu đất trung tâm hành chính thương mại dịch vụ dân cư Huyện L do phía Công ty CP K làm chủ đầu tư.

Như vậy, mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ vào Điều 117, Điều 294, Điều 295 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2021 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Nguyên đơn ông T cho rằng: Ngày 20/4/2021, ngoài vợ chồng ông T1 (do bà T2) đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với người môi giới thì còn có bà Nguyễn thị Thùy L cùng đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô LK01-34 với giá 235.000.000đ, nên bà L là người chuyển tiền cọc cho ông T1 của 02 lô với số tiền 470.000.000đ do khi đó bà T2 không đủ tiền trong tài khoản nên bà T2 và ông T đã đưa tiền mặt cho bà L để bà L chuyển khoản cho ông T1. Ngoài ra, số tiền 235.000.000 phần tiền cọc của bà L thì do giữa ông T và bà L đã có sự thỏa thuận khác với nhau trong giao dịch làm ăn, nên số tiền này là tiền của ông T.

Tại bản tự khai đề ngày 11/4/2025, bà L cũng xác định bà là người chuyển khoản toàn bộ số tiền 470.000.000đ cho ông T1. Tuy nhiên, do giữa bà L và ông T, bà T2 đã có sự thỏa thuận xong về số tiền này nên số tiền hiện ông T đang khởi kiện ông T1 là tiền của ông T, bà T2 chứ không liên quan gì đến bà L nên bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Qua xem xét sao kê tài khoản thì ngày 20/4/2021, bà L có chuyển khoản lần 1 số tiền 300.000.000đ, lần 2 số tiền 170.000.000đ với nội dung “*cọc lô 34,35 đường Nguyễn Tat Thanh du an D1*”. Như vậy, số tiền chuyển khoản này trùng khớp với số tiền cũng như toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2021 mà hai bên ký kết cũng như phù hợp với lời khai của ông T, bà L, bà T2. Ngoài ra, theo như sao kê tài khoản mà ông T cung cấp thì ngày 27/01/2023, ông T1 có chuyển cho ông T số tiền

45.000.000đ, ngày 22/7/2023 chuyển tiếp 20.000.000đ, ngày 29/3/2023 chuyển thêm 12.000.000đ, tổng cộng là 77.000.000đ. Tại tin nhắn qua Zalo giữa ông T và ông T1 thì ông T1 cũng xác định đang còn nợ tiền của ông T và hứa sẽ trả.

Như vậy, từ những chứng cứ cũng như phân tích nêu trên có căn cứ xác định ông T1 đang còn nợ của ông T số tiền 393.000.000đ nên ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T1 trả số tiền 393.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 328, 351, Điều 352 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ 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 bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, 227, 228, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các 328, 351, 352, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Quốc T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Đỗ Xuân T1.

Buộc ông Đỗ Xuân T1 phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Quốc T số tiền cọc đã nhận là 393.000.000đ (Ba trăm chín mươi ba 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Đỗ Xuân T1 phải chịu số tiền 19.650.000đ (Mười chín triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một hoàn trả cho ông Đỗ Quốc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 9.825.000đ (Chín triệu tám trăm hai mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009026 ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

3. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo luật định.

4. 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 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Hồ Thị Hằng