

**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: 23/2022/DS-ST

Ngày: 28/4/2022

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 Vũ Thị Nga.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Nữ;
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Cẩm Thơ – 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, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2022/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 3 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 26/2022/QĐST-DS ngày 06/4/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tran Trung D, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 775, đường ĐX 002, Tổ 15, Khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt;
2. *Bị đơn:* Bà Nguyen Thi H, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 22, Tổ 42, Khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Theo đơn khởi kiện ngày 07/7/2021 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/8/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tran Trung D trình bày:

Do có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 20/01/2021, ông Tran Trung D và bà Nguyen Thi H đã thỏa thuận và đồng ý lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 56, diện tích là 154m<sup>2</sup> tại khu tái định cư Phú Chánh, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương với giá 2.500.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng ông Tran Trung D đã giao cho bà Nguyen Thi H số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sẽ thanh toán vào ngày 20/4/2021, sau khi hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 26/01/2021, ông Tran Trung D tiếp tục giao cho bà H số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền ông D đã đặt cọc cho bà H là 130.000.000 đồng. Theo như hợp đồng nếu bà H không bán đất cho ông D nữa thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, ông D nhiều lần yêu cầu bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà có tình

tránh né không ký hợp đồng và cũng không trả tiền cho ông, bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác.

Do đó ông D yêu cầu bà H phải trả tiền cọc cho ông là 130.000.000 đồng và phạt cọc là 130.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H phải thanh toán là 260.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà H. Yêu cầu bà H trả tiền cọc cho ông là 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H phải thanh toán là 200.000.000 đồng. Đối với số tiền ông giao cho bà H vào ngày 26/01/2021, do khi giao tiền ông và bà H viết giấy vay nên ông sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

\* Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà H không đến Tòa án làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến đối với nguyên đơn và không có yêu cầu phản tố đối với vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Trần Trung D có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H vắng mặt không có lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã tiến hành hòa giải, thu thập chứng cứ, tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, tổng đạt các văn bản tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự.

3. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71 Bộ Luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 72 Bộ Luật tố tụng dân sự.

4. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

\* Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không.

### **NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Trần Trung D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 20/01/2021 với bị đơn bà Nguyễn Thị H và yêu cầu bà H trả số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, đây là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn bà Nguyễn Thị H có hộ khẩu thường trú tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của **Bộ luật tố tụng dân sự** vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về tham gia của đương sự: Bị đơn bà Nguyen Thi H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa. Nguyên đơn ông Tran Trung D có đơn xin giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[1.4] Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà H phải trả tiền cọc cho ông là 130.000.000 đồng và phạt cọc là 130.000.000 đồng. Tổng số tiền bà H phải thanh toán là 260.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 20/01/2021 với bị đơn bà Nguyen Thi H và yêu cầu bà H trả số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 244, Hội đồng xét xử chấp nhận.

## [2]. Về nội Dng tranh chấp:

[2.1] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Tran Trung D và bà Nguyen Thi H được lập ngày 20/02/2021 theo mẫu soạn sẵn, các bên điền nội Dng hợp đồng và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, đây là loại hợp đồng 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 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; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. 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](#).

[2.2] Xét về nội Dng của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 154m<sup>2</sup> thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại khu tái định cư Phú Chánh, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội Dng của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Tran Trung D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/01/2021, yêu cầu bà Nguyen Thi H trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Xét thấy: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2021, hai bên thỏa thuận bà Nguyen Thi H chuyển nhượng cho ông Tran Trung D quyền sử dụng đất diện tích 154m<sup>2</sup> thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại khu tái định cư Phú Chánh, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng là 2.500.000.000 đồng; lần 1 vào ngày 20/01/2021, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; ngày 20/4/2021, giao số tiền 2.400.000.000 đồng. Hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên B (ông Tran Trung D) sẽ thanh toán tiền cho bên A (bà Nguyen Thi H).

[2.4] Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ngày 20/4/2021 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên đến ngày 20/4/2021, bà H không thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo như cam kết với ông D. Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyen Thi H không đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không giao nộp chứng cứ có liên quan đến giao dịch mua bán của hai bên, không có văn bản trình bày ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, và bị đơn cũng không đến Tòa án tham dự phiên tòa và không có đơn yêu cầu phản tố đối với vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ lời khai của nguyên đơn, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/01/2021, cùng các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án để giải quyết vụ án.

[2.5] Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/01/2021 thể hiện rõ ngày 20/01/2021, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận “*Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đôi ý không bán phải bồi thường gấp 2 lần mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A*”. Ông D đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng bà H không thực hiện. Qua thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đăng ký biến động của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại khu tái định cư Phú Chánh, phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một cung cấp thể hiện: ngày 08/02/2022, bà Nguyen Thi H đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 150 cho ông Tạ Quang Khánh Trình. Đến ngày 16/02/2022, chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Trình. Như vậy việc bà Nguyen Thi H không thực hiện các thỏa thuận tại hợp đồng ngày 20/01/2021 là vi phạm hợp đồng.

[2.6] Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*”. Do bà Nguyen Thi H đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn ông Tran Trung D yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/01/2021 và yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và phải bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), tổng cộng hai khoản là **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tran Trung D với bị đơn bà Nguyen Thi H.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn bà Nguyen Thi H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.600.000 đồng; Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn ông Tran Trung D không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 238, Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ: Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tran Trung D đối với bị đơn bà Nguyen Thi H về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 20/01/2021 giữa ông Tran Trung D với bà Nguyen Thi H.

- Buộc bà Nguyen Thi H phải trả lại cho ông Tran Trung D số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Tổng cộng số tiền là **200.000.000** đồng (Hai 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyen Thi H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.600.000 đồng (năm triệu sáu trăm ngàn đồng).

- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho ông Tran Trung D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.550.000 đồng (ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000509 ngày 28/9/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 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 TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Vũ Thị Nga**

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CC THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

**Nguyễn Thị Minh Nga**