

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 83/2025/DS-ST
Ngày: 10/6/2025
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng
vay tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Ánh Nhung.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Thạch.
- Ông Võ Quang Truyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Thanh Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Lâm Thúy Vi – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 524/2024/TLST-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1, Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Kh, sinh năm 1980. Địa chỉ: số 31, hẻm 92, đường Trần Ph, khu phố Long K, phường Long Thành Trung, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Lê Phước Y, sinh năm 1995; trú tại: số 208, đường Lý Thường K, Khu phố 4, phường Long H, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Bà Huỳnh Thị Mỹ Q, sinh năm 2002; trú tại: ấp Trường, xã Trường Đông, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

2, Bị đơn: Ông Trần Nghĩa Th, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Bé H, sinh năm 1962. Trú tại: Số 20, hẻm 24, đường Trịnh Phong Đ, ấp Trường L, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

(Ông Y, bà Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, ông Th, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/11/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Y, bà Q trình bày:***

Ngày 04/10/2024, bà Kh có đặt cọc số tiền: 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Trần Nghĩa Th và bà Nguyễn Thị Bé H để mua nhà đất tại thửa đất số 221; tờ bản đồ số 07, diện tích: 707 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 457918, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12194 do ông Trần Nghĩa Th đứng tên.

Giá thỏa thuận mua bán là: 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm triệu đồng). Bà Kh đặt cọc trước: 150.000.000 đồng, còn lại số tiền: 3.050.000.000 đồng, bà Kh sẽ thanh toán khi các bên tiến hành công chứng.

Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 04/10/2024 đến ngày 04/11/2024.

Tuy nhiên, hiện nay, ông Th, bà H cố ý không tiến hành công chứng nên không chịu chuộc giấy đất từ ngân hàng về, còn tiền cọc thì không đồng ý trả.

Như vậy, ông Th, bà H cố ý chiếm đoạt của bà Kh số tiền cọc là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và ông Th, bà H đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên bà Kh yêu cầu phạt cọc số tiền: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Nay bà Kh yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Trần Nghĩa Th và bà Nguyễn Thị Bé H có nghĩa vụ trả lại cho bà Kh số tiền đặt cọc là: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04/10/2024 và phạt cọc số tiền: 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

****Bị đơn ông Trần Nghĩa Th, bà Nguyễn Thị Bé H vắng mặt nên không trình bày***

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành phát biểu ý kiến:***

Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung vụ án: Căn cứ 328, 408, 427 BLDS và Nghị quyết 326 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án nhân dân đề nghị hội đồng xét xử:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/10/2024 giữa ông Trần Nghĩa Th ký với bà Trần Thị Ngọc Kh thỏa thuận ông Th bán nhà đất tại thửa đất số 221; tờ bản đồ số 07, diện tích: 707 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 457918, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12194 do ông Trần Nghĩa Th đứng tên, vô hiệu.

Buộc ông Trần Nghĩa Th phải trả cho bà Trần Thị Ngọc Kh số tiền nhận cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Xác định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm của đương sự theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn ông Y, bà Q có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bị đơn ông Th, bà H đã được tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt nên HĐXX xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] xét Hợp đồng đặt cọc:

Nhận thấy, ông Th, bà H có nhu cầu bán nhà đất tại thửa đất số 221; tờ bản đồ số 07, diện tích: 707 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 457918, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12194 do ông Trần Nghĩa Th đứng tên.

Ngày 04/10/2024, bà Kh thông qua người giới thiệu là ông Huỳnh Đức Tr có đặt cọc số tiền: 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Trần Nghĩa Th và bà Nguyễn Thị Bé H để mua nhà đất tại thửa đất số 221; tờ bản đồ số 07, diện tích: 707 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 457918, sổ vào sổ cấp GCN: CS 12194 do ông Trần Nghĩa Th đứng tên.

Giá thỏa thuận mua bán là: 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ, hai trăm triệu đồng). Bà Kh đặt cọc trước: 150.000.000 đồng, còn lại số tiền: 3.050.000.000 đồng, bà Kh sẽ thanh toán khi các bên tiến hành công chứng.

Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 04/10/2024 đến ngày 04/11/2024.

Hợp đồng thỏa thuận bên bán bảo đảm giao ranh, bao tranh chấp, bao quy hoạch, nếu bên bán không bán phải bồi thường cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc. Do ông Th, bà H cố ý không tiến hành công chứng nên không chịu chuộc giấy đất từ ngân hàng về, còn tiền cọc thì không đồng ý trả.

Xét tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc bà Nguyễn Thị Bé H không ký tên, không chứng minh được việc ông Th bán chuyển nhượng toàn bộ tài sản nhà đất nêu trên là có sự đồng ý của bà H, đồng thời phần đất đang được thế chấp cho ngân hàng, chưa có sự đồng ý của ngân hàng, khả năng thực hiện hợp đồng chưa được đảm bảo. Các bên ký kết thỏa thuận chưa đúng quy định, nên xét thấy hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

[2.2] về phạt cọc: do các bên thực hiện Hợp đồng đặt cọc chưa đúng quy định, hợp đồng vô hiệu nên các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Kh đối với ông Trần Nghĩa Th,

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Kh đối với bà Bé H. Buộc ông Trần Nghĩa Th phải trả cho bà Trần Thị Ngọc Kh số tiền nhận cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Trần Thị Ngọc Kh đối với ông Trần Nghĩa Th, bà Nguyễn Thị Bé H.

[3] Về án phí:

Bà Trần Thị Ngọc Kh không phải chịu án phí.

Ông Trần Nghĩa Th phải chịu án phí.

[4] Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật và phù hợp với những nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, 408, 427 Bộ luật Dân sự và 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, lệ phí Tòa án:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 04/10/2024 giữa ông Trần Nghĩa Th ký với bà Trần Thị Ngọc Kh thỏa thuận ông Th bán nhà đất tại thửa đất số 221; tờ bản đồ số 07, diện tích: 707 m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 457918, số vào sổ cấp GCN: CS 12194 do ông Trần Nghĩa Th đứng tên, vô hiệu.

Buộc ông Trần Nghĩa Th phải trả cho bà Trần Thị Ngọc Kh số tiền nhận cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà Trần Thị Ngọc Kh số tiền tạm ứng án phí là 7.500.000 (Bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0011782, ngày 19/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành.

Ông Trần Nghĩa Th phải nộp 7.800.000 (Bảy triệu, tám trăm nghìn) đồng.

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 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.

Án dân sự sơ thẩm xử công khai, báo cho các đương sự biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TX Hòa Thành;
- Chi cục THADS TX Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Dương Thị Ánh Nhung