

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ PHỦ LÝ  
TỈNH HÀ NAM

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

Bản án số: 10/2023/DS-ST  
Ngày 15 - 9 - 2023  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHỦ LÝ - TỈNH HÀ NAM

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Ngân.
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Nguyễn Thị Huệ và ông Lê Chí Trung.

**Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Chính - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phủ Lý tham gia phiên tòa:**  
Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trần Đình D, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số nhà 11, ngõ 244 đường L, tổ 8, phường M, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

**2. Bị đơn:** Bà Đào Thị L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số nhà 5, ngõ 228 đường L, tổ 13, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Chị Tăng Thị H, sinh năm 1982.

Nơi đăng ký HKTT: Xóm 2, xã K, thành phố P, tỉnh Hà Nam; Chỗ ở: Tòa nhà B, phòng 210, số 275 đường N, phường T, quận T, thành phố Hà Nội.

(Phiên tòa có mặt ông D; vắng mặt bà L, chị H có đơn xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Đình D trình bày: Do quen biết với bà Đào Thị L và có nhu cầu muốn mua đất nên bà L đã giới thiệu cho ông mua mảnh đất tại xã K, thành phố P. Trước khi hai bên tiến hành thủ tục đặt cọc tiền mua bán lô đất thì bà L có đưa cho ông 01 bản phôi tờ sơ đồ thửa đất, theo đó thửa đất có số thửa là 30 và mang tên chị H, ông cũng không hỏi bà L về nguồn gốc thửa đất cũng không tìm hiểu tại cơ quan có thẩm quyền nào, ông cũng không gặp và làm việc với chị H;

ông có được bà L đưa đến thửa đất để xem thực địa thửa đất; ông biết rõ thửa đất này không phải của bà L nhưng ông vẫn đồng ý mua và đặt cọc tiền cho bà L. Hai bên đã lập biên bản đặt cọc mua lô đất ngày 31 tháng 3 năm 2021 giữa ông và bà L (giấy viết tay) để đảm bảo cho việc mua bán lô đất trên; theo đó, hai bên đã thống nhất thỏa thuận: Lô đất mua bán có một số đặc điểm như sau: Tổng diện tích 727m<sup>2</sup>, trong đó thổ cư (ONT) 560m<sup>2</sup>; UB 167m<sup>2</sup>; ngõ từ đường to (phía đông bắc) vào lô đất rộng 3m; thửa đất số 30; tiền mua lô đất 2.800.000.000đ (hai tỷ tám trăm triệu đồng); tiền đặt cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng); ông đã đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000đ, bà L đã nhận đủ số tiền trên. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đặt cọc thì bà L có trách nhiệm hoàn thành thủ tục công chứng và bàn giao mốc giới của thửa đất cho bên mua; hai bên cam kết nếu bên mua vi phạm sẽ mất tiền cọc, nếu bên bán vi phạm sẽ bị phạt gấp 3 lần tiền đặt cọc. Việc ký kết biên bản đặt cọc mua đất là hoàn toàn tự nguyện, không bên nào bị lừa dối hay ép buộc gì. Sau khi ký kết biên bản đặt cọc và hết thời hạn 10 ngày ghi trong biên bản nhưng bà L không làm các thủ tục công chứng mua bán lô đất cho ông, ông có hỏi bà L thì bà L nói sổ đỏ chủ đất đang thế chấp ở Ngân hàng nên chưa lấy ra được, bà L xin ông cho chậm thời gian làm thủ tục lại và ông đồng ý. Sau khi hai bên đặt cọc mua bán thửa đất khoảng 30 ngày thì ông có thuê đơn vị san lấp đến lô đất để khảo sát, san lấp thì phát hiện ngõ vào thửa đất không phải rộng 3m như thỏa thuận trong biên bản đặt cọc mà ngõ vào chỉ rộng 2,3m, ông đã thông báo cho bà L và chủ động nói với bà L là không mua thửa đất này nữa. Sau khi ông nói với bà L là không mua thửa đất này nữa thì vào ngày 02/5/2021 bà L đã mang 100.000.000đ tiền đặt cọc trả lại cho ông. Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu bà L phải trả cho ông 300.000.000đ tiền phạt cọc; tại biên bản lấy lời khai ngày 13/12/2021, ông D thay đổi quan điểm yêu cầu bà L phải bồi thường cho ông số tiền 30.000.000đ tiền chi phí về môi quan hệ vay vốn ngân hàng và chi phí cho các hoạt động xúc tiến chuẩn bị đầu tư; tại đơn trình bày đề ngày 22/2/2022 và tại biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2022, ông D thay đổi quan điểm yêu cầu bà L phải bồi thường cho ông số tiền 50.000.000đ; tại biên bản hòa giải ngày 20/7/2023, ông D thay đổi quan điểm yêu cầu bà L phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Tại bản tự khai và tại biên bản lấy lời khai cùng ngày 04/11/2021 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đào Thị L trình bày: Do bà có quen biết và biết ông D có nhu cầu mua đất nên bà đã môi giới cho ông D mua mảnh đất của chị Tăng Thị H ở xã K, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Trước khi tiến hành thủ tục đặt cọc mua bán đất thì bà có dẫn ông D đến xem thửa đất và bà có nói với ông D là thửa đất này không phải của bà mà là của chị Tăng Thị H đồng thời bà đưa cho ông D 01 bản phôi tờ sơ đồ thửa đất; ông D đã đến thửa đất để kiểm tra thực địa và xem trong sơ đồ thửa đất được mang tên chị H nhưng vẫn đồng ý đặt cọc tiền với bà để mua thửa đất này. Sau khi thống nhất thì hai bên đã lập “Biên bản đặt cọc tiền mua lô đất” vào ngày 31/3/2021, nội dung thỏa thuận giữa hai bên như ông D trình bày là đúng; bà và ông D thỏa thuận với nhau ông D đặt cọc cho bà số tiền 100.000.000đ để mua thửa đất số 30, tổng diện tích

727m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư là 560m<sup>2</sup>, đất UB là 167m<sup>2</sup> với giá là 2.800.000.000đ; hai bên thống nhất sau 10 ngày kể từ ngày đặt cọc thì bên bán phải hoàn thành thủ tục công chứng và biên bản bàn giao các mốc giới của lô đất, tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên chị H đang thế chấp tại Ngân hàng và do tình hình dịch bệnh Covid 19 phức tạp, chị H không về để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà nên bà cũng không thể làm thủ tục với ông D được, bà đã xin ông D lùi thời gian lại để chờ chị H lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra thì bà mới làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất với ông D, ông D đồng ý. Nhưng một thời gian sau thì ông D gọi điện thoại cho bà nói là không mua thửa đất này nữa và yêu cầu bà trả lại số tiền đặt cọc, ngày 02/5/2022 bà đã trả cho ông D số tiền 100.000.000đ. Nay ông D khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho ông D số tiền phạt cọc là 300.000.000đ, bà không nhất trí.

Tại bản tự khai đề ngày 08/6/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Tăng Thị H trình bày: Chị có thửa đất số 30, tổng diện tích 727m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư là 560m<sup>2</sup>, đất UB là 167m<sup>2</sup>; địa chỉ tại xã K, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Vào năm 2021 chị có bán cho bà Đào Thị L thửa đất này với giá 2.400.000.000đ, bà L đã đặt cọc cho chị 100.000.000đ vào ngày 09/4/2021, còn việc bà L bán thửa đất này cho ai chị không biết, chị không ủy quyền cho bà L, chị không biết ông D là ai và cũng không liên quan gì đến ông D. Sau khi chị nhận tiền đặt cọc của bà L thì một thời gian thì bà L bảo không mua thửa đất nữa nên chị đã trả lại cho bà L 100.000.000đ tiền đặt cọc và sau đó đã bán thửa đất này cho người khác. Nay chị đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

\* Tại phiên tòa: Nguyên đơn ông Trần Đình D có mặt thay đổi quan điểm, ông yêu cầu bà Đào Thị L phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 150.000.000đ.

\* Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt là: HĐXX), những người tham gia tố tụng; ý kiến về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký:

+ Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn như: Thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự, thủ tục trong giai đoạn chuẩn bị xét xử.

+ Việc tuân theo pháp luật của HĐXX và Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa HĐXX và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

+ Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm HĐXX nghị án đã thực hiện cơ bản đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi trình bày và phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và xem xét quan điểm, nguyện vọng của các đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX xem xét, quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 68, 144, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Luật phí và lệ phí năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

+ Tuyên bố “Biên bản đặt cọc tiền mua lô đất” đề ngày 31/3/2021 giữa ông Trần Đình D và bà Đào Thị L vô hiệu.

+ Bác yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình D về việc yêu cầu bà Đào Thị L phải trả cho ông số tiền phạt tiền cọc là 150.000.000đ.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp Hợp đồng dân sự về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bị đơn có nơi cư trú tại tổ 12, phường T, thành phố P, tỉnh Hà Nam. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì tranh chấp về giao dịch dân sự giữa các bên đương sự thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có quan điểm về việc giải quyết vụ án và có đơn xin xét xử vắng mặt nên HĐXX căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt.

[3] Về nội dung: Xét “Biên bản đặt cọc tiền mua lô đất” lập ngày 31/3/2021 giữa ông Trần Đình D và bà Đào Thị L, HĐXX thấy: Biên bản đặt cọc nêu trên được hai bên giao kết hoàn toàn tự nguyện, nội dung thể hiện: Ông D và bà L thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 30, tổng diện tích 727m<sup>2</sup>, trong đó đất thổ cư là 560m<sup>2</sup>, đất UB là 167m<sup>2</sup> tại xã K, thành phố P với giá là 2.800.000.000đ. Cùng ngày ông D đặt cọc cho bà L số tiền 100.000.000đ và hẹn 10 ngày sau bà L phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng công chứng và biên bản bàn giao các mốc giới của lô đất; ông D sẽ trả đủ tiền cho bà L ngay sau khi nhận đủ hồ sơ, tiền đặt cọc được trừ vào tiền mua bán lô đất. Sau đó, vì một số lý do nên ông D và bà L thống nhất thời gian bà L bàn giao giấy tờ, hồ sơ thửa đất cho ông D chậm lại; thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không phải là của bà L mà là của chị Tăng Thị H, trước khi đặt cọc tiền thì ông D đã đến xem thửa đất và biết rõ điều này. Các bên đều thừa nhận có việc thỏa thuận này. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự các tình tiết, sự kiện trên các đương sự đều thừa nhận nên không phải chứng minh.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc (Biên bản đặt cọc): Biên bản đặt cọc tiền mua lô đất lập ngày 31/3/2021 giữa ông D và bà L, khi giao kết đã vi phạm

các điều cấm của pháp luật, cụ thể: Bên chuyển nhượng là bà L không phải là chủ sở hữu thửa đất, thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị Tăng Thị H, chị H không ủy quyền cho bà L chuyển nhượng thửa đất nên bà L không có quyền chuyển nhượng; bên nhận chuyển nhượng là ông D cũng biết rõ điều này nhưng vẫn thực hiện giao dịch là vi phạm các Điều 168, 188 Luật đất đai 2013. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc của các bên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của ông D và lỗi của các bên:

Đối với số tiền đặt cọc: Các bên xác định, sau khi ông D từ chối không mua thửa đất nữa thì bà L đã trả lại cho ông D số tiền 100.000.000đ, các bên không yêu cầu giải quyết đối với số tiền đặt cọc này nên HĐXX không xem xét.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Tại phiên tòa ông D yêu cầu phạt cọc đối với bà L số tiền 150.000.000đ. Theo quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định thì “Bên nào có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Tuy nhiên, về phía bà L thì thửa đất này là của chị Tăng Thị H, không phải của bà L, bà L không có quyền chuyển nhượng nhưng vẫn nhận tiền đặt cọc của ông D để chuyển nhượng. Về phía ông D trước khi đặt cọc tiền cho bà L thì ông D cũng đã đến xem thực trạng thửa đất, ông D đã được bà L gửi cho ông sơ đồ thửa đất mang tên chị H (bản phô tô), ông D biết rõ thửa đất không phải của bà L, nhưng vẫn đồng ý đặt cọc tiền để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất, sau khi đặt cọc thì ông D cho rằng ngõ vào thửa đất không đúng như hai bên thỏa thuận trong “Biên bản đặt cọc” nên ông D đã chủ động từ chối không mua thửa đất nữa. Vì vậy, cả hai bên đều có lỗi khiến hợp đồng vô hiệu nên theo hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc. Do đó, yêu cầu của ông D buộc bà L phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 150.000.000đ không được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình D không được chấp nhận nên ông D phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông D là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên HĐXX miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông D theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 227, 228, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 168, 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 “Biên bản đặt cọc tiền mua lô đất” lập ngày 31/3/2021 giữa ông Trần Đình D và bà Đào Thị L vô hiệu.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đình D về việc buộc bà Đào Thị L phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng).

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Trần Đình D.

Án xử công khai sơ thẩm, ông Trần Đình D có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Đào Thị L, chị Tăng Thị H 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 theo quy định của pháp luật.

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.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Hà Nam;
- VKSND thành phố Phủ Lý;
- Chi cục THADS thành phố Phủ Lý;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, VP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Kim Ngân**