

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN D
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 61/2022/DS-ST
Ngày: 26-9-2022.
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Duy.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hùng.

2. Bà Tô Thị Hồng Thảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hoàn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện D tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Khuê - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 26 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. “Có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án”

Bị đơn: Bà Lê Thị O, sinh năm 1965.

Hộ khẩu thường trú: 462 B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tạm trú: Tổ N, ấp T, xã DA, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

“Có mặt”

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ N, ấp T, xã DA, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

“Vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện; bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T trình bày:

Ngày 23/6/2020, bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị O diện tích đất 1.500m² thuộc một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D, đất do vợ chồng bà O đứng tên, với giá 895.000.000 đồng. Cùng ngày bà T đã đặt cọc cho bà O số tiền 150.000.000 đồng; hai bên có làm hợp đồng đặt cọc bằng văn bản; thỏa thuận thời gian công chứng chuyển nhượng đất là sau khi tách thửa đất xong; việc giao tiền thỏa thuận làm 03 lần: Lần 1, ngày 23/6/2020 đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng; Lần 2, giao số tiền 350.000.000 đồng vào ngày 23/7/2020 và số tiền còn lại 395.000.000 giao sau khi ra sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại Phòng công chứng khi hai bên ra công chứng sang tên. Nhưng sau khi tách thửa xong từ thửa 176 ra thửa 604 thì bà O và chồng là ông H không chuyển nhượng cho bà T mà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương T1 ở Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, bà T khởi kiện để yêu cầu bà O trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc gấp 02 lần tương đương số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2022 và tại phiên tòa bà T trình bày:

Ngày 23/7/2020, bà T dẫn bà Võ Thị Hồng N tới gặp bà O để sang nhượng (bán cọc) giữa bà T với bà O ngày 23/6/2020 cho bà N đối với diện tích đất 1.500m² thuộc một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D để lấy lại tiền đặt cọc và tiền chênh lệch giá. Bà T đã tự viết lại hợp đồng đặt cọc đề ngày 23/7/2020 để bà N và bà O ký vào hợp đồng đặt cọc này, chữ viết, chữ ký trong hợp đồng này là của bà T. Do bà T cần tiền gấp nên sang nhượng lại hợp đồng đặt cọc cho bà N để bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O. Khi sang nhượng cọc bà T có nói với bà N và bà O khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì liên hệ với bà T để hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020. NH sau đó bà O và bà N tự giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Bà T sang cọc cho bà N nhưng bà N chưa trả cho bà T số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc và tiền chênh lệch giá 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Bà T đã liên lạc với bà O để cùng phối hợp, yêu cầu bà N trả số tiền 300.000.000 đồng NH bà O không đồng ý và bà T cũng không liên lạc được với bà N để đòi tiền. Do toàn bộ giấy tờ giao dịch ký với bà O và không thể liên lạc được với bà N để đòi tiền nên bà T khởi kiện yêu cầu bà O trả tiền cho bà T số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng ngày 23/6/2020.

Tại phiên tòa bà T xin rút yêu cầu phạt cọc đối với bà O số tiền 300.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng bà T không yêu cầu bà O phải trả lại cho bà T.

Bị đơn bà Lê Thị O trình bày:

Ngày 23/6/2020, bà O có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Phương T để chuyển nhượng một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D, diện tích chuyển nhượng là 1.500m² trong tổng diện tích đất 4.592,3m² do bà O và chồng là ông Nguyễn Hữu H là chủ sử dụng; giá

chuyển nhượng là 895.000.000 đồng; bà T đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận thời hạn hợp đồng là sau khi tách thửa xong sẽ công chứng sang tên cho bà T; việc giao tiền thỏa thuận giao làm 03 lần: Ngày đặt cọc 23/6/2020 giao số tiền 150.000.000 đồng; ngày 23/7/2020 giao số tiền 350.000.000 đồng; số tiền còn lại 395.000.000 giao sau khi có giấy chứng nhận tại Phòng công chứng.

Đến hạn giao tiền lần 2 là ngày 23/7/2020 bà T không giao tiền cho bà O mà dẫn bà Võ Thị Hồng N đến để sang nhượng việc đặt cọc cho bà N đối với diện tích đất đã đặt cọc cho bà O là 1.500m² thuộc một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D. Bà T viết lại hợp đồng đặt cọc và nhờ bà O ký vào hợp đồng này. Bà T nói do cần tiền nên bán hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020 giữa bà T và bà O cho bà N để bà O ký trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N bằng hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020, bà T không còn liên quan gì tới việc đặt cọc ngày 23/6/2020 với bà O nữa.

Sau khi nhận cọc với bà N thì bà O đã thực hiện việc tách một phần thửa 176 thành thửa 604, diện tích 2.048m² và được cấp giấy chứng nhận số DA 035437 ngày 18/12/2020. Ngày 22/3/2021, bà O và chồng là ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương T1 theo yêu cầu của bà N. Thời gian này bà T cũng không còn liên lạc gì với bà O, khi bà O gọi điện hỏi số điện thoại của bà N để liên hệ bà N hỗ trợ tiền lên thổ cư để tách thửa thì bà T nói không còn liên quan gì, tự liên hệ với bà N.

Bà O không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, vì hợp đồng đặt cọc giữ bà O và bà T đã thực hiện xong và đã kết thúc, bà T đã bán hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020 với bà O cho bà N nên bà T và bà O không còn ràng buộc về hợp đồng đặt cọc trên.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/8/2022, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Ngày 23/6/2020, vợ ông H là bà O có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Phương T để chuyển nhượng một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D, diện tích chuyển nhượng là 1.500m² trong tổng diện tích 4.592,3m², giá chuyển nhượng là 895.000.000 đồng; bà T đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng; hai bên không thỏa thuận thời hạn đặt cọc cụ thể, mà thỏa thuận sau khi tách thửa xong sẽ công chứng sang tên cho bà T; thỏa thuận ngày 23/7/2020 giao tiếp số tiền 350.000.000 đồng và số tiền còn lại 395.000.000 giao sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 23/7/2020, bà T dẫn bà Võ Thị Hồng N tới để sang nhượng việc đặt cọc cho bà N đối với việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.500m² thuộc một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D do vợ chồng ông H đứng tên.

Quyền sử dụng đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông H, nH cả 02 lần bà O nhận đặt cọc nêu trên ông H đều đi làm nên chỉ mình bà O nhận đặt cọc, ký hợp đồng.

Sau đó ông H và bà O thực hiện xong việc tách một phần thửa 176 thành thửa 604, diện tích 2.048m² và được cấp giấy chứng nhận số DA 035437 ngày 18/12/2020. Ngày 22/3/2021, vợ chồng ông H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Phương T1 theo yêu cầu của bà N.

Ông H không đồng ý việc bà T khởi kiện bà O tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020 với bà O, vì hợp đồng này bà T đã bán cho bà N và nay đã thực hiện xong.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với các đương sự: Nguyên đơn và bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không tham gia tố tụng là chưa chấp hành pháp luật.

Về nội dung: Ngày 23/6/2020, bà T và bà O đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà T đã giao cho bà O số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì ngày 23/7/2020 bà T phải tiếp tục giao cho bà O số tiền 350.000.000 đồng, nh ngày 23/7/2020 bà T đã chuyển nhượng quyền nhận chuyển nhượng cho bà N và đồng ý ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 giữa bà O với bà N, hợp đồng này cũng không thể hiện việc bà O có trách nhiệm phải trả cọc hoặc bồi thường cọc cho bà T nếu không thực hiện hợp đồng với bà N. Do đó, hợp đồng giữa bà T và bà O đã chấm dứt kể từ khi bà T chuyển quyền, nghĩa vụ của mình cho bà N ngày 23/7/2020 nên bà T không còn quyền yêu cầu bà N thực hiện nghĩa vụ và việc bà N không thanh trả tiền cho bà T không liên quan đến bà O.

Căn cứ các Điều 328, 365, 367, 368, 370, 371, 373, 375 Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà O. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút của bà T về việc phạt cọc đối với bà O số tiền 300.000.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Tòa án nhân dân huyện D nhận định:

[1]. *Về tố tụng:*

Bà Lê Thị O và quyền sử dụng đất đặt cọc chuyển nhượng ở xã DA, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bà Võ Thị Hồng N: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã có văn bản yêu cầu Công an phường TP, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp thông tin của bà N NH không có kết quả nên không có căn cứ để thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà N. Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020, không yêu cầu gì đối với bà N nên không đưa bà N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa bà T rút yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng đối với bà O. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện trên là tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 235 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của bà T đối với bà O số tiền 300.000.000 đồng.

Bà T không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[3]. Về nội dung.

Ngày 23/6/2020, bà T đặt cọc cho bà O số tiền 150.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.500m² thuộc một phần thửa đất số 176, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D, có tổng diện tích 4.592,3m² do bà O và ông H đứng tên; giá chuyển nhượng là 895.000.000 đồng; hai bên có lập hợp đồng bằng văn bản; thời hạn đặt cọc từ ngày đặt cọc đến khi ra sổ hoàn thiện (giấy chứng nhận); việc giao tiền thỏa thuận: Lần 1 giao 150.000.000 đồng ngày 23/6/2020; lần 2 giao 350.000.000 đồng vào ngày 23/7/2020 và số tiền còn lại 395.000.000 đồng giao khi ra công chứng sang tên quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận giao kết hợp đồng với nội dung như trên nên đây là sự kiện pháp lý đã được các đương sự thừa nhận không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn bà T cho rằng, bà O đã nhận tiền cọc của T để chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 1.500m², NH không chuyển nhượng cho bà T mà tiếp tục nhận đặt cọc của bà bà Võ Thị Hồng N và chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác là vi phạm hợp đồng đặt cọc với bà T nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà O trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

Bị đơn bà O không đồng ý yêu cầu của bà T, vì ngày 23/7/2020 bà T dẫn bà Võ Thị Hồng N đến gặp bà O thỏa thuận chuyển nhượng việc đặt cọc với bà O ngày 23/6/2020 cho bà N nên bà T không còn quyền gì đối với bà O và bà O không còn nghĩa vụ gì với bà T trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020.

[4]. Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2022 và tại phiên tòa, bà T thừa nhận ngày 23/7/2020 đã sang nhượng việc đặt cọc (sang nhượng quyền nhận chuyển nhượng đất) với bà O tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020 cho bà N. Như vậy, quyền nhận chuyển nhượng của bà T đối với bà O đã được chuyển giao cho bà N và bà N sẽ là người nhận quyền của bà T để thực hiện việc

chuyển nhượng đất với bà O nên quyền và nghĩa vụ của bà T đối với bà O trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2020 đã chấm dứt kể từ khi chuyển giao cho bà N (ngày 23/7/2020). Do đó, việc bà O ký hợp đồng đặt cọc với bà N ngày 23/7/2020 và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được tách ra từ thửa 176 là thửa 604, tờ bản đồ số 33 xã DA, huyện D theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2020 với bà N là phù hợp.

Bà T cho rằng sang nhượng hợp đồng đặt cọc với bà O cho bà N NH chưa nhận tiền từ bà N nên yêu cầu bà O phải trả lại cho bà T là không phù hợp, vì đây là thỏa thuận sang nhượng giữa bà T và bà N đối với quyền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà O nên trách nhiệm trả tiền cho bà T không thuộc về bà O; tại hợp đồng ngày 23/7/2020 giữa bà O với bà N, chính bà T là người viết hợp đồng và ký tại mục người làm chứng trong hợp đồng, đồng thời hợp đồng này cũng không ghi số tiền 150.000.000 đồng là của bà T, không thể hiện nghĩa vụ của bà O với bà T.

Từ những định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu bà O trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng.

[5]. *Về án phí và chi phí tố tụng*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

Về án phí:

- Nguyên đơn bà T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận, NH được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 7.500.000 đồng theo Biên lai thu số 0004677 ngày 01/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí 7.200.000 đồng.

- Bị đơn bà O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Bà T phải chịu 324.000 đồng (đã làm tròn số) chi phí sao lục hồ sơ và đã nộp đủ.

[6]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 365, Điều 367, Điều 368, Điều 370, Điều 371, Điều 373 và 375 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T đối với bị đơn bà Lê Thị O.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T về việc yêu cầu bị đơn bà Lê Thị O trả lại số tiền đặt cọc ngày 23/6/2020 là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nH được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0004677 ngày 01 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Phương T số tiền tạm ứng án phí 7.200.000 đồng (Bảy triệu hai trăm nghìn đồng).

- Bị đơn bà Lê Thị O không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; án văn.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Duy