

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 237/2023/DS-ST  
Ngày: 29-5-2023  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH - TP. HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Chiến.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Vũ Huy Hoàng.
2. Ông Phạm Văn Tuyền.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Không.**

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 552/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 196/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: D2/3, ấp 4, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Quốc Toàn, sinh năm 1973.

Đại chỉ: 200/13 Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1968. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: C15/24, ấp 3A, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Võ Thị Trì, sinh năm 1968.

Địa chỉ: C15/24, ấp 3A, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

-Bà Nguyễn Thị Thu Cúc, sinh năm 1988.

Địa chỉ: D2/3, ấp 4, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Hoàng T có ông Vũ Quốc Toàn là người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ông Nguyễn Văn U được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí

Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 014312, sổ vào sổ CH03112, ngày 12/11/2012, cập nhật ngày 08/12/2017

Do có nhu cầu về đất ở nên ông Lê Hoàng T thỏa thuận với ông U nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 186 m<sup>2</sup> thuộc thửa 671, tờ bản đồ số 37, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 700.000.000 đồng; ông T đặt cọc cho ông U số tiền 400.000.000 đồng. Ngày 21/4/2022 hai bên có lập văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất nêu trên .

Cùng ngày 21/4/2022 hai bên có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn lập vi bằng số 5137/2022/VB-TPL về việc ông T có đưa cho ông U số tiền 400.000.000 đồng; đồng thời cùng ngày hai bên có lập thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với nội dung “ông U chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 9.20 m x 20 m = 186 m<sup>2</sup> , thuộc thửa 671, tờ bản đồ 37, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng; đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; ngày 21/4/2022 cho đến 03 tháng sau, bên ông T thanh toán cho ông U nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng; nếu bên ông T không có khả năng thanh toán thì làm lại hợp đồng”.

Cùng ngày 21/4/2022 hai bên có lập biên bản giao nhận tiền với nội dung “bên B có giao số tiền lần 2 cho bên A nhận số tiền là 400.000.000 đồng để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung thỏa thuận được hai bên giao kết ngày 21/4/2022. Bằng văn bản này bên A xác nhận đã nhận đủ toàn bộ số tiền là 700.000.000 đồng do bên B giao qua 2 đợt”.

Sau đó thì ông U không giao đất cũng như không trả lại tiền cọc cho ông T; nay yêu cầu Tòa án giải quyết:

-Yêu cầu ông U trả cho ông T số tiền cọc là 400.000.000 đồng. Đồng ý nhận số tiền hỗ trợ 20.000.000 đồng từ bị đơn.

-Tuyên hủy văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 21/4/2022.

-RU yêu cầu tính lãi suất từ ngày 21/4/2022 cho đến khi xét xử.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai, biên bản hòa giải-Bị đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:**

Ông Nguyễn Văn U được Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 014312, sổ vào sổ CH03112, ngày 12/11/2012, cập nhật ngày 08/12/2017.

Vào ngày 21/4/2022 ông và ông Lê Hoàng T, hai bên có lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại huyện Hóc Môn lập vi bằng số 5137/2022/VB-TPL về việc ông T có đưa cho ông U số tiền 400.000.000 đồng; đồng thời cùng ngày hai bên có lập thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở với nội dung “ông U chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 9.20 m x 20 m = 186 m<sup>2</sup> , thuộc thửa 671, tờ bản đồ 37, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng;

Cùng ngày 21/4/2022 hai bên có lập biên bản giao nhận tiền với nội dung “bên B có giao số tiền lần 2 cho bên A nhận số tiền là 400.000.000 đồng để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung thỏa thuận được hai bên giao kết ngày 21/4/2022.

Nay nguyên đơn yêu cầu tòa án:

-Yêu cầu ông U trả cho ông T số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

-Tuyên hủy văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 21/4/2022.

Ông Nguyễn Văn U đồng ý toàn bộ với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn U tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 20.000.000 đồng.

Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Võ Thị Trì trình bày: Bà Trì xác nhận lời trình bày của ông U là đúng; vợ chồng bà đã nhận tiền cọc của ông T là 400.000.000 đồng, nay bà đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng và hỗ trợ cho ông T số tiền 20.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

**Tại bản tự khai-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị Thu Cúc trình bày: Bà Cúc xác nhận lời trình bày của ông T là đúng, bà yêu cầu ông U trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng và đồng ý nhận số tiền hỗ trợ 20.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu khác.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Lê Hoàng T khởi kiện ông Nguyễn Văn U về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp có liên quan đến đất đai tại địa bàn huyện Bình Chánh, căn cứ vào quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh.

[2] Về sự vắng mặt ông Nguyễn Văn U, bà Võ Thị Trì, bà Nguyễn Thị Thu Cúc; tất cả đều có bản tự khai và có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông U, bà Trì và bà Cúc theo quy định tại Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu tuyên hủy văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 21/4/2022; yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc 400.000.000 đồng. Lý do bị đơn vi phạm về thời hạn sang tên tách thửa và bàn giao quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

[3.1]. Xét thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở ngày 21/4/2022 với nội dung “ông U chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích ngang 9.20 m x 20 m = 186 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 671, tờ bản đồ 37, xã Vĩnh Lộc A, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; giá chuyển 700.000.000 đồng; các bên thỏa thuận sau 03 tháng sẽ thực hiện việc chuyển nhượng. Cùng ngày 21/4/2022 hai bên có lập biên bản giao nhận tiền với nội dung “bên B có giao số tiền lần 2 cho bên A nhận số tiền là 400.000.000 đồng để thực hiện điều khoản thanh toán theo nội dung thỏa thuận được hai bên giao kết ngày 21/4/2022.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải và tại phiên tòa, các bên đều thừa nhận và xác nhận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng; ông U đã nhận đủ số tiền này. Do đó, có cơ sở xác định nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền cọc 400.000.000 đồng và bị đơn đã nhận đủ số tiền này.

[3.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022: Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở; nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc theo đúng thỏa thuận, đã giao số tiền 400.000.000 đồng cho bị đơn. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Văn U đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận, không ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn theo thỏa thuận; ông U là bên có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

[4] Về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;*

- b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
- c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 có quy định:

“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...;

Do đó, giao dịch giữa các bên phù hợp điều kiện về nội dung và hình thức, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa Lê Hoàng T và ông Nguyễn Văn U có hiệu lực pháp luật và các bên phải thực hiện đúng theo thỏa thuận.

[5] Tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc như sau:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 các bên không nêu rõ là để đảm bảo giao kết hay thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, việc giao kết của các bên là phù hợp, không bị pháp luật cấm nên phát sinh quyền và nghĩa vụ. Việc ông U tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng là lỗi.

[6]. Xét về lỗi và yêu cầu hủy bỏ hợp đồng; Tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hủy bỏ hợp đồng:

“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

- a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;
- b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

Như đã nhận định ở trên; Do bị đơn là bên vi phạm hợp đồng, có lỗi nên nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên ký kết ngày 21/4/2022 là có cơ sở và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 427 của Bộ luật dân sự quy định về: Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng; không yêu cầu bồi thường thiệt hại, bị đơn cũng đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu này, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng.

[8]. Xét yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn tính từ ngày 21/4/2022 cho đến ngày xét xử; trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không yêu cầu và cụ thể tại bản tự khai ngày 15/5/2023 và tại phiên tòa nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi suất chậm trả.

Xét thấy, việc nguyên đơn tự nguyện rU yêu cầu tính lãi suất là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất.

[9]. Xét yêu cầu của bị đơn là hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng; đây là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Căn cứ vào những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ để hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Văn U.

Buộc ông Nguyễn Văn U trả cho ông Lê Hoàng T số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Văn U hỗ trợ cho ông Lê Hoàng T số tiền 20.000.000 đồng.

[11]. Trong quá trình giải quyết vụ án chỉ có ông U và ông T có mặt tại các buổi hòa giải; bà Trì vợ ông U và bà Cúc vợ ông T vắng mặt tại các buổi hòa giải nhưng có bản tự khai đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; do người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại các buổi hòa giải nên Tòa án không thể lập biên bản hòa giải thành theo quy định pháp luật.

[12] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng 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.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227; 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 328, 422; 423; 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 49; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng T về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Văn U.

1.1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/4/2022 giữa ông Lê Hoàng T và ông Nguyễn Văn U .

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn U trả cho ông Lê Hoàng T số tiền 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U hỗ trợ cho ông Lê Hoàng T số tiền 20.000.000 đồng.

Các bên thực hiện việc giao nhận tiền tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

1.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi suất chậm trả từ ngày 21/4/2022 cho đến ngày xét xử.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn U phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Lê Hoàng T số tiền tạm ứng án phí là 12.300.000 (Mười hai triệu, ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0042142 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

3/ Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

4/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (4);
- VKSND H. Bình Chánh (2);
- Chi cục THADS H. Bình Chánh (1);
- Lưu hồ sơ vụ án (4).



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

**Vũ Ngọc Chiến**