

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN CHÂU ĐỨC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2023/DSST
Ngày: 15-6-2023
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Hạnh.
2. Bà Đỗ Thị Ngân.

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 15 tháng 6 năm 2023, tại Phòng xét xử, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 262/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023; Thông báo hoãn phiên tòa số 10/2023/TB-HPT ngày 24/4/2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 05/2023/TB-TA ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị D, sinh năm 1987.

Địa chỉ: 183/29 B, phường P, quận 01, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thái Thanh T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ 27, thôn H, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn S, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ 04, khu phố H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 8/15A đường 13, khu phố 01, Phường B, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng:

Bà Phan Thị D1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ 42, ấp L, xã X, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

(Ngày 13/6/2023 ông T, ông T có mặt; bà D, ông S, bà H, bà D1 có đơn xin vắng mặt. Ngày 15/6/2023 ông T có mặt nhưng xin vắng mặt ở phần tuyên án; ông T có mặt; bà D, ông S, bà H, bà D1 có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị D do ông Thái Thanh T làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 22/12/2021, bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu T có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho bà D một phần diện tích của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 555,7m² tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Cùng ngày bà D đặt cọc cho ông T số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), số tiền còn lại hẹn đến ngày 22/02/2022 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi thỏa thuận đặt cọc xong, bà D vẫn thường xuyên liên lạc với ông T để hoàn tất thủ tục công chứng. Trước ngày 22/02/2022 bà D có gọi cho ông T để ra công chứng thì ông T nói với bà D không ra công chứng được vì chưa làm thủ tục giấy tờ xong tại cơ quan có thẩm quyền. Qua đó, ông T có xin bà D gia hạn thêm ít thời gian. Bà D cũng đồng ý gia hạn thêm thời gian cho ông T là 02 (*hai*) tháng.

Tuy nhiên, đến nay cũng đã quá thời gian bà D có gọi điện cho ông T để yêu cầu ông T phải thực hiện hoàn tất thủ tục công chứng sang tên cho bà D, còn nếu không hoàn tất thủ tục công chứng thì phải trả lại số tiền bà D đã đặt cọc và lãi suất theo ngân hàng từ ngày 22/12/2021 nhưng ông T không đồng ý. Đồng thời, ông T cứ phớt lờ và cứ cố tình trốn tránh trách nhiệm. Bà D thương lượng rất nhiều lần nhưng ông T nhất quyết không chịu trả. Điều đó đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích của bà D.

Cho nên, bà D đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án Nhân dân huyện Châu Đức để xem xét và giải quyết. Cụ thể, yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy viết tay) đề ngày 22/12/2021 giữa bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu T liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 555,7m² tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức.

- Buộc ông T phải hoàn trả cho bà D số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 và lãi suất theo ngân hàng từ ngày 22/12/2021 đến ngày 25/11/2022 là 18.000.000 (*Mười tám triệu đồng*), tổng cộng là 168.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi tám triệu đồng*).

Nay tại phiên tòa bà Lê Thị D yêu cầu ông T phải hoàn trả cho bà D số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), bà D rút lại phần yêu cầu tính tiền lãi.

Tại các văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Ông T xác nhận vào ngày 22/12/2021, ông T và bà Lê Thị D có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng viết tay) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, có diện tích 555,7 m², đất tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Bà Lê Thị D đã đặt cọc cho ông T số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận, hai bên hẹn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (22/12/2021) cho đến ngày 22/02/2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lê Thị D sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.350.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng).

Theo hợp đồng đặt cọc này thì giữa bà D và ông T có thỏa thuận là sau khi hợp đồng được ký kết nêu bên bán không bán thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền bên mua đã đặt cọc. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 300.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), ngoài ra còn có thỏa thuận khác là trong thời gian 02 tháng nếu trục trặc về pháp lý chưa ra sổ kịp thì cho thêm thời gian có sổ báo trước 10 ngày. Nếu bên mua không mua thì sẽ bị mất cọc.

Tại phiên tòa hôm nay, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc viết tay được lập ngày 22/12/2021 liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 555,7m² tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức được ký kết giữa bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu T. Đồng thời buộc ông T phải hoàn trả cho bà D số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 thì ông T không đồng ý với yêu cầu của bà Lê Thị D. Hiện nay theo quy định của nhà nước là chưa được phép tách thửa nên ông T yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, đợi đến khi nào Nhà nước có chính sách làm thủ tục tách thửa thì ông T sẽ liên hệ bà D ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Lê Thị D.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 15/5/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn S trình bày:

Ông Dương Văn S là chủ sử dụng đất của thửa đất có diện tích 4.248 m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 553187 ngày 14/8/2012 cho ông Dương Văn S (Nay được cấp đổi lại theo bản đồ năm 2020 với diện tích 3.818 m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 061227 ngày 31/8/2022 cho ông Dương Văn S).

Ngày 13/12/2021 thì bà Lê Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Dương Văn S để mua thửa đất có diện tích 4.248 m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 553187 ngày 14/8/2012 cho ông Dương Văn S với giá chuyển nhượng là 7.150.000.000 đồng (Bảy tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 thì bà Lê Thị H đã đặt cọc trước cho ông S số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và hai bên cùng thỏa thuận kết hợp hoàn thành giấy tờ

pháp lý thì sẽ tiến hành công chứng, nếu tới ngày công chứng mà hồ sơ pháp lý chưa xong thì gia hạn thêm thời gian. Số tiền còn lại là 6.650.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng) thì khi nào công chứng xong thì bà Lê Thị H sẽ giao đủ tiền cho ông Dương Văn S. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì ông S đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BL 553187 ngày 14/8/2012 cho bà Lê Thị H và ông Ngô Văn Nguyên để đi làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, bà Lê Thị H và ông Ngô Văn Nguyên đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông S. Ông S cũng không biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S đã được cấp đổi lại hay chưa. Ông S chỉ nghe bà Lê Thị H có hứa với ông S đến tháng 6/2023 thì bà H và ông S sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng sang tên và bà H có trách nhiệm trả cho ông S số tiền còn lại là 6.650.000.000 đồng (Sáu tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).

Nay bà Lê Thị D đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án Nhân dân huyện Châu Đức yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy viết tay) đề ngày 22/12/2021 giữa bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu T liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 555,7m² tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, đồng thời buộc ông T phải hoàn trả cho bà D số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/2021 thì ông S không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì Hợp đồng đặt cọc này được ký kết giữa bà D và ông T, ông S không biết sự việc này và không liên quan gì đến ông S. Ông S chỉ biết là ông S bán thửa đất cho bà H, giữa ông S và bà H đang thỏa thuận để hoàn tất thủ tục công chứng. Còn việc bà H bán đất lại cho ai và bán lại cho những người khác như thế nào thì ông S hoàn toàn không biết và không có trách nhiệm gì.

Vì bận công việc và đi lại khó khăn nên ông S xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, H giải và phiên tòa tiếp theo.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 18/5/2023, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 13/12/2021 thì bà Lê Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Dương Văn S, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khu phố Hoàng Giao, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để mua thửa đất có diện tích 4.248 m², thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 553187 ngày 14/8/2012 cho ông Dương Văn S (Nay được cấp đổi lại theo bản đồ năm 2020 với diện tích 3.818 m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 061227 ngày 31/8/2022 cho ông Dương Văn S) với giá chuyển nhượng là 7.150.000.000 đồng (Bảy tỷ một trăm năm mươi triệu đồng). Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 thì bà Lê Thị H đã đặt cọc trước cho ông S số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và hai bên cùng thỏa thuận kết hợp hoàn thành giấy tờ pháp lý về khu đo và tách thửa thì sẽ tiến hành công chứng, nếu tới ngày công chứng mà hồ sơ pháp lý chưa xong thì gia hạn thêm thời gian. Số tiền còn lại là 6.650.000.000 đồng (Sáu tỷ

sáu trăm năm mươi triệu đồng) thì khi nào công chứng xong thì bà Lê Thị H sẽ giao đủ tiền cho ông Dương Văn S.

Hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì bà H không giữ và đồng thời bà H đang theo dõi về vấn đề pháp lý để hỗ trợ cho ông S.

Vào ngày 20/12/2021 thì bà Lê Thị H có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 27, thôn Hiệp Long, xã Kim Long, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 500 m² (Lô số 05) là một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ 30, đất tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá trị chuyển nhượng là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Ông Nguyễn Hữu T đã đặt cọc cho bà H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận, hai bên thỏa thuận trong vòng 02 tháng nếu pháp lý chưa xong thì hai bên gia hạn thêm thời gian để công chứng, sau khi ra sổ bên bán báo trước 10 ngày để công chứng, số tiền còn lại là 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) thì sau khi tách thửa xong ra sổ công chứng thì ông Nguyễn Hữu T thanh toán hết.

Hiện nay, giữa bà H và ông S đang thỏa thuận làm thủ tục sang tên đổi với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức. Còn đối với Hợp đồng đặt cọc với ông T thì khi nào ông S sang tên thửa đất nêu trên cho bà H và Nhà nước có chính sách cho tách thửa thì bà H sẽ có trách nhiệm sang tên cho ông T phần diện tích 500 m² (Lô số 05), là một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ 30, tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao.

Nay bà Lê Thị D đã làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án Nhân dân huyện Châu Đức yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy viết tay) đề ngày 22/12/2021 giữa bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu T liên quan đến thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 555,7m² tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, đồng thời buộc ông T phải hoàn trả cho bà D số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/12/ thì bà H không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật vì Hợp đồng đặt cọc này được ký kết giữa ông T và bà D, không liên quan gì đến bà H và bà H cũng không có trách nhiệm gì.

Vì bận công việc và đi lại khó khăn nên bà H xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, H giải và phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật nhưng còn chậm so với thời gian quy định. Về nội dung vụ án: Bà D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông T trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), yêu cầu của bà D là phù hợp nên Tòa án cần xử chấp nhận yêu cầu của bà D. Bà D rút lại phần yêu cầu tính tiền lãi thì 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Lê Thị D khởi kiện ông Nguyễn Hữu T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông T trả lại tiền cọc đây là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; ông T cư trú tại xã Kim Long, huyện Châu Đức; diện tích đất các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện và trình bày thì bà D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông T trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Bị đơn ông T không đồng ý với yêu cầu của bà D, ông T cho rằng đợi đến khi tách thửa đất được rồi thì ông T sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà D.

Bà D rút lại phần yêu cầu tính tiền lãi đối với số tiền đã đặt cọc cho ông T nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phần này.

Qua nội dung tranh chấp, xét các chứng cứ thấy rằng:

Ngày 22/12/2021, bà Lê Thị D và ông Nguyễn Hữu T có lập hợp đồng đặt cọc để ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho bà D diện tích đất 555,7m² là một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, diện tích 4.248m² tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 553187 ngày 14/8/2012 cho ông Dương Văn S (Nay được cấp đổi lại theo bản đồ năm 2020 với diện tích 3.818 m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 145, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 061227 cấp ngày 31/8/2022 cho ông Dương Văn S).

Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng với giá 1.500.000.000 đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*). Cùng ngày bà D đặt cọc cho ông T số tiền 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*), số tiền còn lại hẹn đến ngày 22/02/2022 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trong hợp đồng bà Phan Thị D1 ký làm chứng.

Sau khi thỏa thuận đặt cọc xong, bà D vẫn thường xuyên liên lạc với ông T để hoàn tất thủ tục công chứng. Trước ngày 22/02/2022 bà D có gọi cho ông T để ra công chứng thì ông T nói với bà D không ra công chứng được vì chưa làm thủ tục giấy tờ xong tại cơ quan có thẩm quyền. Qua đó, ông T có xin bà D gia hạn thêm ít thời gian. Bà D cũng đồng ý gia hạn thêm thời gian cho ông T là 02 (*hai*) tháng. Tuy nhiên, đến nay cũng đã quá thời gian nhưng vẫn chưa thực hiện hợp đồng được, bà D yêu cầu ông T phải thực hiện hoàn tất thủ tục công chứng sang tên cho bà D, còn nếu không hoàn tất thủ tục công chứng thì hủy hợp đồng đặt cọc, ông T phải trả lại số tiền bà D đã đặt cọc.

Xét thấy phần diện tích đất 555,7m² mà vào ngày 22/12/2021 ông T làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng cho bà D là một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 30, có diện tích 4.248m² tọa lạc tại thị trấn Ngãi Giao, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 553187 ngày 14/8/2012 cho ông Dương Văn S (Nay được cấp đổi lại theo bản đồ năm 2020 với diện tích 3.818 m² thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 145 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 061227 cấp ngày 31/8/2022 cho ông

Dương Văn S). Trước đó vào ngày 13/12/2021 thì ông S lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng toàn bộ đất này cho bà Lê Thị H. Bà H chưa làm thủ tục hợp đồng sang tên qua cho bà H thì ngày 20/12/2021 bà H lại sang nhượng một phần diện tích cho ông T cũng bằng hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 22/12/2021 ông T làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng cho bà D. Như vậy ông S nhận cọc từ bà H, bà H chưa làm thủ tục sang tên qua cho bà H thì bà H nhận cọc sang nhượng cho ông T, rồi ông T lại tiếp tục nhận cọc sang nhượng cho bà D. Qua đây cho thấy tại thời điểm khi ông T làm hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho bà D và cho đến nay là ông T chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đó ông T không đủ điều kiện để sang nhượng đất cho bà D theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; Đồng thời theo thỏa thuận, hai bên hẹn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (22/12/2021) cho đến ngày 22/02/2022 sẽ tiến hành ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D sẽ thanh toán số tiền còn lại. Ngoài ra còn có thỏa thuận khác là trong thời gian 02 tháng nếu trực trặc về pháp lý chưa ra sổ kịp thì hai bên cho thêm thời gian. Tuy nhiên cho đến nay là thêm hơn 1 năm sau mà ông T cũng chưa thể làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D được nên bà D mới yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt. Như vậy việc bà D yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là phù hợp với khoản 3 Điều 278 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích và nhận định trên căn cứ khoản 1 Điều 188 luật Đất đai; các Điều 117, Điều 278; Điều 328; Điều 363; Các Điều 400; 401; khoản 1 Điều 423; Điều 427; Điều 428 Bộ luật Dân sự để xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D đối với ông Nguyễn Hữu T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2021 giữa bà Lê Thị D với ông Nguyễn Hữu T; và buộc ông T hoàn trả cho bà D số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

Ông Nguyễn Hữu T nộp tiền án phí là: $150.000.000 \text{ đồng} \times 5 \% = 7.500.000 \text{ đồng}$.

Hoàn trả cho bà Lê Thị D số tiền tạm ứng án phí 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai số: 0008448 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 188 luật Đất đai; các Điều 117; 278; 328; 363; các Điều 400; 401; khoản 1 Điều 423; Điều 427; Điều 428; 468 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị D đối với ông Nguyễn Hữu T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22/12/2021 giữa bà Lê Thị D với ông Nguyễn Hữu T;

Buộc ông Nguyễn Hữu T hoàn trả cho bà Lê Thị D số tiền đặt cọc là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đình đình giải quyết phần ông Kiệt yêu cầu ông T trả tiền lãi trên số tiền mà ông Kiệt đã đặt cọc cho ông T.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Hữu T phải nộp án phí là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị D số tiền tạm ứng án phí 4.200.000 (Bốn triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai số: 0008448 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (15/6/2023), đương sự có quyền kháng cáo; đối với bà D, ông S, bà H vắng mặt, ông T vắng mặt ở phần tuyên án thì thời hạn này được tính kể từ ngày nhận được bản án do Tòa án tổng đạt hoặc niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 BR - VT;
- VKSND H. Châu Đức;
- Cơ quan THA dân sự H. Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Hữu Loan