| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**HUYỆN CHỢ MỚI**<br>TỈNH AN GIANG | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 146/2023/DS-ST
Ngày: 11 - 8 - 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 CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Lê Phước Sang

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. Ông Nguyễn Thanh Liêm

2. Ông Trịnh Văn Bé

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Cẩm Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Phước Lợi – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 157/2023/TLST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Trương Thị D, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số C, tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

*2. Bị đơn:* Bà Đoàn Thị Thu H, sinh năm 1966

Địa chỉ: Tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Vạn Đ, sinh năm 1995

Địa chỉ: Số C, tổ B, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị D trình bày:*

Ngày 15/11/2022, bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 180m$^2$ (ngang 06m x dài 30m) với giá 360.000.000 đồng. Phần diện tích 180m$^2$ bà Trương Thị D nhận chuyển nhượng của bà Đoàn Thị Thu H thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H. Việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 180m$^2$ giữa bà D và bà Đoàn Thị Thu H có lập văn bản theo "Biên nhận ngày 15/11/2022".

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà D và bà H thỏa thuận đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng. Bà D đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H theo Biên nhận ngày 15/11/2022. Bà D và bà H có thỏa thuận khi nào có bản vẽ tách thửa thì bà D và H sẽ ra Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và bà D đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng; còn lại số tiền 60.000.000 đồng khi nào bà D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì đưa thêm 60.000.000 đồng. Hiện nay, bản vẽ tách thửa đối với diện tích mà bà D nhận chuyển nhượng đất của bà H đã có cách nay khoảng 03 tháng nhưng bà D yêu cầu bà H đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H cứ hứa hẹn mà không thực hiện do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng đang được thế chấp tại Ngân hàng. Nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của bà H vì bà H hứa lo tiền chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho bà D nhưng bà H không thực hiện.

Nay bà Trương Thị D yêu cầu bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại bà Trương Thị D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng mà bà Đoàn Thị Thu H đã nhận và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đoàn Thị Thu H trình bày:*

Ngày 15/11/2022, bà  Đoàn Thị Thu H và bà Trương Thị D có thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất khoảng 180m$^2$ với giá 360.000.000 đồng. Phần diện tích 180m$^2$ bà Đoàn Thị Thu H chuyển nhượng cho bà Trương Thị D thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H. Việc thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 180m$^2$ giữa bà H và bà Trương Thị D chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập văn bản.

Bà Đoàn Thị Thu H và bà Trương Thị D thỏa thuận việc thực hiện hợp đồng như sau: Vào ngày 15/11/2022, bà D sẽ đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng và bà D đã giao số tiền 200.000.000 đồng này cho bà H theo Biên nhận ngày 15/11/2022; khi nào có bản vẽ tách thửa đối với diện tích chuyển nhượng thì hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp

đồng chuyển nhượng và bà D đưa thêm 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 60.000.000 đồng khi nào bà D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà H thì bà D sẽ đưa đủ số tiền này cho H.

Đến ngày 31/3/2023, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh C ban hành Bản trích đo địa chính đối với diện tích mà bà H chuyển nhượng cho bà D. Tuy nhiên, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H đang bị thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà H cho ngân hàng nên bà H không thể đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho bà D.

Nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà D không tiếp tục thực hiện được vì hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng cho bà D đang được thế chấp tại ngân hàng, bà H có nói với bà D cho thêm thời gian để chuyển nhượng thêm một phần diện tích nữa để có tiền chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng, sau khi bà H chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng thì sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà D nhưng bà D không đồng ý nên mới khởi kiện tại Tòa án.

Nay bà H chỉ đồng ý trả lại bà Trương Thị D số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc đối với số tiền 100.000.000 đồng theo yêu cầu của bà Trương Thị D.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vạn Đ trình bày:*

Bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 180m$^2$ thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà Trương Thị D có đặt cọc số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho Đoàn Thị Thu H. Việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng do bà Trương Thị D trực tiếp thỏa thuận với bà Đoàn Thị Thu H. Số tiền 200.000.000 đồng mà bà Trương Thị D đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thu H là tài sản của bà Trương Thị D.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D về việc buộc bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại bà Trương Thị D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc thì ông Đ không có ý kiến.

*Tại phiên tòa,*

Bà Trương Thị D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày:

Bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 180m$^2$ (ngang 06m x dài 30m) thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H, giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà D sẽ đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng và bà D đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H theo Biên nhận ngày 15/11/2022 (biên nhận được viết tay). Bà D và bà H thỏa thuận đến khi nào có Bản vẽ tách thửa (Bản trích đo địa chính) đối với diện tích đất mà bà D nhận chuyển nhượng của bà H thì bà D và H sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất gồm: Hai bên đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà D đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng; còn lại số tiền 60.000.000 đồng khi nào bà D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì đưa cho bà H; thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ do bà H thực hiện.

Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H không có cho bà D biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H đang thế chấp tại ngân hàng. Đến ngày 31/3/2023, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh C đã có Bản trích đo địa chính đối với diện tích đất mà bà D nhận chuyển nhượng của bà H nhưng bà D yêu cầu bà H đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H cứ hứa hẹn mà không thực hiện. Đến ngày 02/4/2023, bà H mới cho bà D biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng đang được thế chấp tại ngân hàng. Sau đó, bà D đồng ý hỗ trợ số tiền 150.000.000 đồng để bà H chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H cũng không thực hiện. Bà D đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mà bà D nhận chuyển nhượng nhưng bà H không thực hiện. Nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H không thực hiện được là do lỗi của bà H vì bà H hứa lo tiền chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho bà D nhưng bà H không thực hiện.

Nay bà Trương Thị D yêu cầu bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại bà Trương Thị D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đoàn Thị Thu H trình bày:

Bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H có thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích đất 180m$^2$ (ngang 06m x dài 30m) thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H, giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà D đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng và bà D đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H theo Biên nhận ngày 15/11/2022. Bà D và bà H không có thỏa thuận cụ thể ngày nào sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ thỏa thuận khi nào có Bản vẽ tách thửa (Bản

trích đo địa chính) đối với diện tích mà bà D nhận chuyển nhượng của bà H thì bà D và bà H sẽ đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà D đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng; còn lại số tiền 60.000.000 đồng khi nào bà D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì đưa cho bà H. Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ do bà H thực hiện.

Thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H không có cho bà D biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H đang thế chấp tại ngân hàng. Ngày 31/3/2023, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh C ban hành Bản trích đo địa chính đối với diện tích mà bà D nhận chuyển nhượng đất của bà H. Sau đó, bà H mới cho bà D biết là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng đang được thế chấp tại ngân hàng. Khi bà D đồng ý hỗ trợ số tiền 150.000.000 đồng để chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng nhưng do bà H không có đủ tiền trả cho ngân hàng nên mới không thực hiện được. Nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H không tiếp tục thực hiện được là do lỗi của bà H vì thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D thì bà H nghĩ sẽ chuộc được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đến hạn thực hiện hợp đồng nhưng do không chuyển nhượng được đất nên không có đủ tiền để trả cho ngân hàng và không thể chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho bà D.

Nay bà Đoàn Thị Thu H đồng ý trả lại bà Trương Thị D số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng cho bà Trương Thị D.

Ông Nguyễn Vạn Đ trình bày: Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc là do bà D trực tiếp thỏa thuận với bà H. Sau khi có Bản trích đo địa chính đối với diện tích nhận chuyển nhượng, bà D đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không thực hiện. Việc hợp đồng không tiếp tục thực hiện là do lỗi của bà H. Số tiền 200.000.000 đồng mà bà D đặt cọc cho bà H là của bà D. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà D1 thì ông Đ không có ý kiến và thống nhất theo yêu cầu của bà D.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn sơ thẩm: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D. Buộc bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị D tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Trương Thị D khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc là tranh chấp về "Hợp đồng đặt cọc". Đồng thời, bà Đoàn Thị Thu H (bị đơn) có nơi cư trú tại tổ A, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh An Giang nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án, bà Đoàn Thị Thu H cho rằng đã giao phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Trương Thị D quản lý, sử dụng cho đến nay và bà Đoàn Thị Thu H có yêu cầu bà Trương Thị D trả lại tiền thu huê lợi trên đất để trừ vào số tiền cọc mà bà H đã nhận. Bà Trương Thị D cho rằng sau khi đặt cọc, bà Trương Thị D có trồng một số cây chuối trên phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng hiện nay bà Trương Thị D không có tranh chấp đối với các cây trồng này và phần diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện nay vẫn do bà Đoàn Thị Thu H quản lý, sử dụng. Tòa án đã ra thông báo cho bà Đoàn Thị Thu H thực hiện thủ tục tố tụng đối với yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bà Đoàn Thị Thu H không thực hiện và không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các cây trồng của bà D trên đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vạn Đ không có không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D yêu cầu bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị D tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H thống nhất xác định: Bà Đoàn Thị Thu H và bà Trương Thị D có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 180m$^2$ (ngang 06m x dài 30m) thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H, giá chuyển nhượng là 360.000.000 đồng. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng và bà D đã giao số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà H theo Biên nhận ngày 15/11/2022 (Biên nhận được viết tay). Bà D và bà H thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đến khi nào có Bản trích đo địa chính đối

với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng thì bà D và H sẽ đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà D đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng, còn lại số tiền 60.000.000 đồng khi nào bà D nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì bà D đưa cho bà H; thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sẽ do bà H thực hiện. Đến ngày 31/3/2023, đã có Bản trích đo địa chính đối với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng được thể hiện tại các điểm 10, 11, 13, 14, 15 theo Bản trích đo địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh C lập ngày 31/3/2023 nhưng bà Đoàn Thị Thu H không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này đang thế chấp tại tổ chức tín dụng. Nguyên nhẫn dẫn đến hợp đồng không tiếp tục thực hiện là do lỗi của bà Đoàn Thị Thu H.

Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, có đủ căn cứ xác định giữa bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H có xác lập giao dịch dân sự là hợp đồng đặt cọc với số tiền là 200.000.000 đồng để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 180m$^2$ (ngang 06m x dài 30m) thuộc phần diện tích 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H; đã đến hạn thực hiện hợp đồng nhưng bà Đoàn Thị Thu H đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được như lời trình bày của bà Trương Thị D.

Xét thấy, việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 116, 117, 118, 119, 144 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được pháp luật thừa nhận và bảo vệ, đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng đã giao kết.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Trương Thị D và bà Đoàn Thị Thu H thỏa thuận đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi có Bản trích đo địa chính đối với diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất. Ngày 31/3/2023, Văn phòng Đ1 – Chi nhánh C đã ban hành Bản trích đo địa chính đối với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Căn cứ khoản 2 Điều 144 Bộ luật Dân sự quy định *"Thời hạn có thể được xác định bằng phút, giờ, ngày, tuần, tháng, năm hoặc bằng một sự kiện có thể sẽ xảy ra",* do đó, có căn cứ xác định thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà D là ngày 31/3/2023.

Thời điểm hai bên thỏa thuận đạt cọc (ngày 15/11/2022), quyền sử dụng đất của bà H đang được thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của bà H tại tổ chức tín dụng, bà H cho rằng có khả năng thanh toán nợ để xóa thế chấp đối với

phần diện tích đất 3.474,2m$^2$, thửa số 9, tờ bản đồ số 102 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 24/9/2019 cho bà Đoàn Thị Thu H khi đến hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D nên bà H mới thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà D, tuy nhiên, khi đến thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà H không thanh toán nợ của bà H tại tổ chức tín dụng và xóa thế chấp đối với phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà D theo thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận khi giao kết hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 274, 275, 278 và 351 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đang bị thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ của bà Đoàn Thị Thu H nhưng bà H vẫn thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D và không cung cấp đầy đủ thông tin đối với tài sản cho bà D là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp và bên bán theo quy định tại Điều 320, 443 Bộ luật Dân sự; bà D có thiện chí hỗ trợ số tiền 150.000.000 đồng để bà H thanh toán nợ và đã nhiều lần yêu cầu bà H thanh toán nợ để xóa thế chấp nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không thực hiện. Do đó, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H không thực hiện được là do lỗi của bà H.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định *"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"*. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà H không được thực hiện là do lỗi của bà Đoàn Thị Thu H (bên nhận đặt cọc) nên bà H phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, việc bà Trương Thị D yêu cầu bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng là có cở sở, phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho bà Đoàn Thị Thu H nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về lãi phát sinh: Bà Trương Thị D không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên bà Trương Thị D không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả tiền theo yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho bà Trương Thị D theo quy định tại khoản 4 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, 117, 118, 119, 144, 328, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị D.

Buộc bà Đoàn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho bà Trương Thị D tổng số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng, trong đó:

- Tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng;

- Tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Thị Thu H phải chịu 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị D được nhận lại số tiền 7.500.000 (bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0013704 ngày 31/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

[3] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

[4] 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 thoả 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 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 An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- Đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

**Lê Phước Sang**