TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦN ĐƯỚC** **TỈNH LONG AN** Bản án số: 60/2024/DS-ST Ngày: 22-8-2024 *V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Cường

2. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Thùy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2024/TLST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2024/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Sơn T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Long An

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Thanh H, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: D N, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt);

(Theo Giấy ủy quyền số 001621, quyển số 02/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/3/2024 tại Văn phòng C1).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm: 1964 (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị S, sinh năm: 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm: 1998;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2024, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trần Sơn T do ông Trương Thanh H đại diện trình bày như sau:

Vào ngày 19/01/2023, vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị S cùng ông Trần Sơn T có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 493 m^2, loại đất thổ cư, địa chỉ tại Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An do ông X đứng tên quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số U 165065, số vào sổ cấp giấy 00506, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông X vào ngày 24/12/2001. Các bên lập Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023, ghi rõ hình thức thanh toán là ngày 19/01/2023 ông T đặt cọc cho ông X, bà S số tiền 1.800.000.000 đồng, số tiền còn lại phải thanh toán là 2.200.000.000 đồng, thời gian công chứng chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc. Cùng ngày 19/01/2023, ông X và bà S đã nhận số tiền 1.800.000.000 đồng từ ông T, ghi đã nhận đủ và ký tên vào Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023. Tại hợp đồng nêu trên ghi rõ "*Bên A (ông X) bán toàn bộ diện tích đất trên quyền sử dụng đất. Sau 03 tháng (90 ngày) phải ra công chứng sang tên, nếu không ra ký chuyển nhượng, bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc*". Đến ngày 17/4/2023, ông X và bà S nhận thêm 200.000.000 đồng tiền cọc nữa và xác định do đang trong quá trình đo đạc cấp sổ mới nên chưa thể ra công chứng nên xin gia hạn thêm thời gian tính từ ngày 19/4/2023 đến ngày 19/7/2023, hai bên lập Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/4/2023. Đến ngày 19/7/2023, hợp đồng chuyển nhượng vẫn chưa thể thực hiện nên ngày 26/7/2023 các bên lại tiếp tục gia hạn thêm thời gian theo Giấy cam kết gia hạn thời gian ngày 26/7/2023. Ngày 02/01/2024, ông T có làm Thông báo về việc giải quyết hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gửi đến cho ông X, bà S nhưng bên phía ông X, bà S vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng nên ông T khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2023 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 493 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị S với ông Trần Sơn T.

Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị S phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng: 4.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Trương Thanh H trình bày: Ông X, bà S là người ký kết thỏa thuận đặt cọc với ông T và trực tiếp nhận tiền từ ông T nên ông T khởi kiện tranh chấp với ông X, bà S, không liên quan gì đến bà C nên ông T không có tranh chấp với bà C trong vụ án này. Nay, ông T tự nguyện rút lại yêu cầu đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 2.000.000.000 đồng và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2023 đối với thửa đất

số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 493 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị S với ông Trần Sơn T.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Phạm Thị S trình bày: Bà thừa nhận tất cả các chữ ký tên và viết tên trong Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023, Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/04/2023, Giấy cam kết gia hạn thời gian 26/7/2023 là chữ ký của bà và của ông X, hình ảnh ký tên mà bên phía nguyên đơn cung cấp cũng là hình ảnh của vợ chồng bà. Mục đích bà và ông X ký tên là để cho con dâu của bà là bà Nguyễn Thị Kim C vay tiền, hoàn toàn không biết là ký tên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà hoàn toàn không có nhận số tiền 2.000.000.000 đồng từ ông T như ông T trình bày nên không đồng ý trả lại tiền cọc với số tiền 2.000.000.000 đồng như ông T yêu cầu. Hiện tại thửa đất số thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 493 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho người khác và chuyển nhượng trước khi ký tên với ông T.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 04/7/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn X trình bày: ông có ký tên vào các văn bản với ông Trần Sơn T nhưng không xem đó là những văn bản gì, mục đích ông ký tên là do con ông nhờ ông ký tên dùm để con ông vay tiền, ông hoàn toàn không có nhận tiền từ ông Trần Sơn T. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao, sức khỏe không đảm bảo nên yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Bà có nợ của ông Nguyễn Văn T1 tổng số tiền vốn và lãi là 1.900.000.000 đồng nên ông T1 yêu cầu bà ký tên chốt lại số tiền nợ và ông T1 yêu cầu bà phải đưa ông X, bà S đến gặp ông T1 để ký nhận nợ thay cho bà vì bà không có tài sản. Bà có yêu cầu ông X, bà S đi ký giấy nợ giùm bà nhận nợ số tiền 2.000.000.000 đồng (do ông T1 hứa khi ký giấy nhận nợ sẽ cho vay thêm 100.000.000 đồng) và được sự đồng ý của ông X, bà S. Do đó, ông X, bà S ký tên chỉ để nhận nợ dùm bà chứ không có việc chuyển nhượng đất cho ông T. Ông X, bà S chỉ nhận tiền 100.000.000 đồng từ ông T1 và mang về cho bà sử dụng. Ông T1 có chuyển nợ sang cho ông T hay không thì bà không biết nhưng hiện nay ông T yêu cầu ông X, bà S thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng đặt cọc thì bà tự nguyện đứng ra trả cho ông T nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên xin được trả dần.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử và phòng nghị án là đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị S có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trần Sơn T số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng; đối với số tiền phạt cọc, ông T tự nguyện rút lại yêu cầu nên đình chỉ yêu cầu này của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và thẩm quyền giải quyết vụ án:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xuất trình Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023, Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/04/2023, Giấy cam kết gia hạn thời gian 26/7/2023 giữa ông Trần Sơn T, ông Nguyễn Văn X và Trần Thị S1 thấy rằng: dù tiêu đề của hợp đồng không thể hiện là hợp đồng đặt cọc nhưng nội dung của hợp đồng thể hiện nội dung đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, số tiền phải thanh toán sau khi đặt cọc và thời hạn thanh toán. Sau khi ký hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023, các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng nên tiếp tục xác lập Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/04/2023, Giấy cam kết gia hạn thời gian 26/7/2023 để gia hạn thêm thời gian chuyển nhượng nên xác định Hợp đồng được xác lập giữa ông Trần Sơn T với ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị S là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn Văn X vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Tòa án tiến hành giải quyết, xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Về hình thức của Hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên. Bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã ký, ghi họ tên xác nhận. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên trong hợp đồng, không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của các văn bản phù hợp với quy định của pháp luật. Ông X, bà S thừa nhận chữ ký, chữ viết tên của mình trong hợp đồng, việc ký tên không bị ai ép buộc nên xác định tại thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện.

[2.1] Về nội dung thỏa thuận của Hợp đồng: Căn cứ vào Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023 do ông Trần Sơn T cung cấp thể hiện bên nhận đặt cọc là ông X và bà S, bên đặt cọc là ông T, nội dung thỏa thuận là ông X, bà S chuyển nhượng thửa đất số 66, diện tích 493m^2, tờ bản đồ số 12 loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số U165065 số vào sổ 00506 do UBND huyện C cấp ngày 24/12/2001 mang tên ông Nguyễn Văn X cho ông Trần Sơn T, số tiền chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, ngày 19/01/2023 thanh toán 1.800.000.000 đồng tiền cọc, thời gian công chứng chuyển nhượng là 90 ngày tính từ ngày đặt cọc, và các thỏa thuận khác liên quan đến việc mất cọc, phạt cọc hoàn toàn không có liên quan gì đến khoản tiền vay của bà C, ông T1 như bà C trình bày nên xác định giữa ông X, bà S có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Đối tượng của hợp đồng nêu trên là có thật, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện nên phát sinh hiệu lực. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày hiện tại thửa đất số 66 ông X, bà S đã chuyển nhượng cho người khác sau khi cập nhật, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng được, bà S cũng thừa nhận có sự việc này, do đó ông T yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2023 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 493 m^2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông X, bà S với ông T là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét về lỗi dẫn đến thỏa thuận chuyển nhượng không được thực hiện: khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận thời hạn công chứng chuyển nhượng là 90 ngày và sau đó có gia hạn thêm 02 lần theo Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/4/2023 và Giấy cam kết gia hạn thời gian ngày 26/7/2023 nhưng ông X, bà S không thực hiện nên lỗi dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được là do ông X, bà S.

[2.3] Về việc giao nhận tiền: Bà S không thừa nhận bà và ông X đã nhận tổng số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023, ông X có ghi "Đã nhận đủ" và ký tên, tại Hợp đồng thỏa thuận ngày 17/4/2023, có nội dung "Nay tôi Nguyễn Văn X cùng vợ là Phạm Thị S có nhận thêm số tiền 200.000.000 đồng" và ông X, bà S cùng ký tên. Do đó, có căn cứ chứng minh ông X, bà S đã nhận số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Do đó việc ông T yêu cầu ông X, bà S trả lại 2.000.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Ông Trần Sơn T tự nguyện rút lại yêu cầu phạt cọc nên đình chỉ yêu cầu này của ông T.

[2.5] Từ những phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/01/2023 đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, diện tích 493 m2, loại đất ở tại nông thôn, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Long An giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị S với ông Trần Sơn T và buộc vợ chồng ông X, bà S trả lại số tiền cọc 2.000.000.000đ.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30 tháng 12 năm 2016, buộc ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị S phải liên đới chịu phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc và 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông T, tổng cộng là 72.300.000 đồng, trong đó mỗi người phải chịu ½ là 36.150.000 đồng. Ông X là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ tạm ứng án phí và án phí cho ông X, bà S phải chịu 36.150.000 đồng án phí. H1 lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Sơn T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 228, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 422 và Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trần Sơn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị S thanh toán tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sơn T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị S

2.1. Chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 12, loại đất thổ, tọa lạc tại Ấp B, xã T huyện C, tỉnh Long An trong Hợp đồng thỏa thuận ngày 19/01/2023 giữa ông Trần Sơn T và ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị S (Hợp đồng giấy tay).

2.2. Buộc ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Sơn T tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng (bằng chữ: hai tỷ đồng).

3. 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 điều 357, điều 468 của bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị S phải chịu 36.150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông Trần Sơn T khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010121 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010122 ngày cùng ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật**.**

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA DS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

Lê Thị Phương Trúc