

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

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

Bản án số: 13/2023/DS-ST
Ngày 08-5-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Bá Lộc.

2. Bà Nguyễn Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long
Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh
Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
193/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử
số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 và Thông báo về việc thay
đổi thời gian mở phiên tòa số 65/TB-TA ngày 07 tháng 4 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn: Anh Trần Thiện T, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 79A, tổ 1, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm: 1963;
địa chỉ: Số nhà 79A, tổ 1, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là người đại
diện theo ủy quyền “văn bản ủy quyền ngày 26-12-2022”, (có mặt).

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị M, sinh năm: 1981 (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số nhà T57/4, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà
Rịa – Vũng Tàu; nơi ở hiện nay: Khu dân cư K, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Trần Thiện T và người đại diện theo ủy quyền bà Trương Thị Nhân trình bày:

Ngày 12-02-2022, anh Trần Thiện T và chị Nguyễn Thị M thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung như sau: Chị M đồng ý chuyển nhượng cho anh T thửa đất có diện tích $5 \times 25 = 125\text{m}^2$ (không ghi trong hợp đồng đặt cọc, nhưng có thỏa thuận miệng), 100% đất thổ cư, tọa lạc tại xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 1.095.000.000đ.

Tại thời điểm đặt cọc chị M đang làm thủ tục phân lô nên không biết chính xác vị trí, tứ cận của thửa đất và không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, thuộc thửa nào, tờ bản đồ số bao nhiêu vì mọi giao dịch trước đó đều thông qua người môi giới, chỉ biết lô đất số 14 tọa lạc tại xã Phước Hưng, huyện Long Điền. Sau khi thỏa thuận, anh T đặt cọc cho chị M 200.000.000đ và chị M có thỏa thuận sau 6 – 7 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho anh T, nếu như không giao được thì chị M sẽ trả lại tiền cọc và cho 50.000.000đ tiền lãi. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận, quá thời hạn thỏa thuận nói trên, nếu chị M không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho anh T thì chị M sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền đặt cọc với số tiền 400.000.000đ. Ngược lại nếu anh T không tiến hành nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã cọc trên.

Tiền đặt cọc, anh T giao làm hai lần, lần đầu 150.000.000đ chị M là người trực tiếp nhận và lần thứ hai chị Nguyễn Thị Thanh Thảo (người môi giới bên phía chị M) nhận thay. Sau khi nhận tiền, chị Thảo có ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc với nội dung “Ngày 22-12-2022, ngày nay tôi Nguyễn Thị Thanh Thảo có nhận 50.000.000 (bổ sung tiền cọc) lô đất Phước Hưng. Vậy đã nhận đủ cọc 200.000.000đ”. Hết thời hạn theo thỏa thuận chị M nói với anh T là không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho anh T được, vì đất vướng quy hoạch nên không tách thửa được, nhưng không trả lại tiền cọc và bồi thường hợp đồng theo thỏa thuận ban đầu, anh T đã nhiều lần liên hệ, nhưng chị M tìm mọi lý do để không trả tiền.

Vì vậy, anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị M trả lại tiền cọc 200.000.000đ và buộc đền cọc 200.000.000đ. Tổng cộng chị M phải trả cho anh T 400.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 12-02-2022.

Tại phiên hòa giải ngày 16-3-2023, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị M phải trả tổng số tiền 250.000.000đ (trong đó 200.000.000đ tiền cọc và 50.000.000đ tiền lãi) theo thỏa thuận trong hợp đồng. Vì trong hợp đồng có thỏa

thuận sau 6 -7 tháng không ra sổ kịp thì chị M sẽ trả cọc và trả cho anh T 50.000.000đ tiền lãi.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn chị Nguyễn Thị M trình bày:

Chị M xác nhận lời trình bày của anh T và người đại diện về việc ký hợp đồng đặt cọc và nội dung thỏa thuận là đúng, theo đó:

Ngày 12-02-2022, chị M và anh T thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Chị M đồng ý chuyển nhượng cho anh T diện tích $5 \times 25 = 125\text{m}^2$ đất (không ghi cụ thể trong hợp đồng nhưng có thỏa thuận miệng), 100% đất thổ cư, thửa đất thuộc vị trí số 14 tọa lạc tại xã Phước Hưng, huyện Long Điền với giá 1.095.000.000đ. Tại thời điểm đặt cọc chị M đang làm thủ tục tách thửa, phân lô, nhưng vì vướng quy hoạch nhà nước chưa cho tách thửa, phân lô nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho anh T được.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị M đã nhận của anh T hai lần với tổng số tiền 200.000.000đ, trả phí môi giới 20.000.000đ và hai bên thỏa thuận qua 06 tháng chưa ra sổ, sẽ trả lại tiền cọc và cho anh T 50.000.000đ tiền lãi. Sau đó, quá thời hạn do không thực hiện được việc phân lô, tách thửa nên gia đình anh T có cử đại diện là bà Nghĩa (là người môi giới), chồng bà Nghĩa và mẹ của anh T xuống nhà chị M để nói chuyện, nhưng bà Nhân không vào mà đứng phía ngoài nói những lời không hay. Sau khi thỏa thuận, chị M đồng ý trả cọc cho anh T 190.000.000đ, nhưng do đang kẹt tiền nên nói trong tuần sẽ trả trước 100.000.000đ và tuần sau trả thêm 90.000.000đ, nhưng phía bên gia đình anh T không đồng ý.

Trên hợp đồng đặt cọc chị M có ghi là nhận của anh T 200.000.000đ, nhưng thực tế chỉ nhận 190.000.000đ, còn 10.000.000đ là do chị Nghĩa nhận. Nay vì do giấy tờ pháp lý không tiến hành làm thủ tục sang tên được nên chị M chỉ đồng ý hoàn trả cho anh T 190.000.000đ tiền cọc (10.000.000đ còn lại chị Nghĩa có trách nhiệm hoàn trả). Số tiền 200.000.000đ, chị M nhận làm hai lần, lần thứ nhất chị M trực tiếp nhận 150.000.000đ vào ngày 12-02-2022, nhưng khi viết hợp đồng vẫn ghi 200.000.000đ vì tin tưởng nhau. Đến ngày 22-12-2022, anh T giao cho chị M tiếp 50.000.000đ thông qua chị Thảo là người quen (cũng là người môi giới), sau khi nhận tiền chị Thảo đã giao lại cho chị M.

Nguyên nhân dẫn đến không thực hiện được hợp đồng là do đất nằm trong khu quy hoạch không thể tách thửa, phân lô để làm thủ tục xin giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Nếu đất đủ điều kiện tách thửa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị M đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho anh T theo thỏa thuận.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của anh T, chị M chỉ đồng ý trả lại 190.000.000đ. Không đồng ý trả 10.000.000đ còn lại vì số tiền này người môi giới dịch vụ là chị Nghĩa nhận nên có trách nhiệm trả lại cho anh T.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, cụ thể: Anh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị M phải trả 250.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc 200.000.000đ và 50.000.000đ tiền lãi) theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 12-02-2022; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

+ Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Trong quá trình tố tụng các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T về việc buộc chị M phải trả 250.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện xác định yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với bị đơn hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 12-02-2022, được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả

lại số tiền 250.000.000đ và việc thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa các đương sự thừa nhận ngày 12-02-2022, chị M và anh T thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: Chị M đồng ý chuyển nhượng cho anh T diện tích $5 \times 25 = 125\text{m}^2$ đất, 100% thổ cư, vị trí số 14 tọa lạc tại xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá 1.095.000.000đ. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chị M đang làm thủ tục phân lô tách thửa, do vướng quy hoạch nên không tách thửa được và quá thời hạn theo thỏa thuận nên hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng không thống nhất được về số tiền hoàn trả.

[4] Theo đó, anh T yêu cầu chị M phải hoàn trả 250.000.000đ (trong đó 200.000.000đ tiền cọc và 50.000.000đ tiền lãi), trong khi đó chị M chỉ đồng ý hoàn trả số tiền 190.000.000đ (10.000.000đ còn lại là tiền dịch vụ phía bên gia đình anh T nhận nên không đồng ý trả và không đồng ý các khoản khác).

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thì thấy:

[5.1] Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 12-02-2022, thì hai bên thỏa thuận “... Bên A đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại thửa ... tờ bản đồ số ... địa chỉ thửa đất: Xã Phước Hưng, VT 14, thổ cư hết đất ... Tổng số tiền 1.095.000.000đ, bên B đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ, số tiền còn lại 895.000.000đ ... Thời hạn đặt cọc 6 - 7 tháng ... Bên A đổi ý không bán đền cọc, sau 6 - 7 tháng không ra sổ kịp sẽ trả cọc và cho bên B lời 50.000.000đ ...”.

[5.2] Như vậy, các bên thỏa thuận sau 6 – 7 tháng mà chị M không ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và cho anh T tiền lãi 50.000.000đ. Do chị M không thực hiện đúng theo nội dung cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên anh T yêu cầu phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường theo thỏa thuận là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về số tiền giao nhận: Chị M cho rằng trên hợp đồng đặt cọc ghi là 200.000.000đ, nhưng thực tế mình chỉ nhận 190.000.000đ (trong đó thực nhận 180.000.000 đồng và chị Thảo là người môi giới nhận 10.000.000 đồng) và 10.000.000 đồng còn lại do người môi giới bên anh T là chị Nghĩa nhận. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền anh T đặt cọc cho chị M để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nói trên là 200.000.000đ và hợp đồng đã được hai bên cùng ký tên có người làm chứng ký xác nhận. Đồng thời, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa chị M thừa nhận đã được anh T giao 200.000.000đ tiền cọc, nhưng trả tiền dịch vụ môi giới hết 20.000.000đ (mỗi bên dịch vụ nhận 10.000.000đ) nên không đồng ý theo yêu cầu của bị đơn. Như vậy, có đủ cơ sở xác định anh T đã giao cho chị M 200.000.000đ để đặt cọc bảo đảm việc chuyển nhượng diện tích 125m^2 đất thuộc vị trí 14 xã Phước Hưng, huyện Long Điền.

[7] Tại phiên tòa chị M còn cho rằng quyền sử dụng đất nói trên là của vợ chồng, nhưng chồng mình không tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng vô hiệu, thì thấy: Hợp đồng đặt cọc giữa chị M và anh T là hướng tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nói trên. Việc chồng chị M ký hay không ký hợp đồng đặt cọc không ảnh hưởng đến cam kết của chị M đối với anh T, vì chị M cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T thì phải có trách nhiệm đảm bảo là chồng chị M đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Nếu chồng chị M không chấp nhận ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trách nhiệm bồi thường thuộc về chị M. Do đó, chị M cho rằng chồng mình không tham gia ký hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ.

[8] Từ những nhận định và phân tích nêu trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T về việc yêu cầu chị M phải hoàn trả tiền cọc 200.000.000đ và bồi thường 50.000.000đ, tổng cộng là 250.000.000đ.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của anh T được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí và được hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Chị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là $250.000.000đ \times 5\% = 12.500.000đ$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 328, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thiện T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với chị Nguyễn Thị M.

Buộc chị Nguyễn Thị M trả cho anh Trần Thiện T 250.000.000 (hai trăm, năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Buộc chị Nguyễn Thị M phải nộp 12.500.000 (mười hai triệu, năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2.2 Hoàn trả cho anh Trần Thiện T 10.000.000 (mười triệu) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009297 ngày 07 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

4. “Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”./.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Hoàng Đức