

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ GIÁ RAI
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 91/2022/DS – ST

Ngày 29 tháng 11 năm 2022

V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ GIÁ RAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Văn Thiêm**

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông: **Nguyễn Thành Nhạn**

Bà: **Cao Thị Mỹ Phượng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Thị Đào**, Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai: Bà **Nguyễn Mộng Đẹp**, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2022/TLST – DS ngày 21 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138/2022/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lý Minh T**, sinh năm 1989
- + Địa chỉ: Ấp 5, xã PT, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu
- + Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lý Minh T1**, sinh năm 1991, địa chỉ Khóm 5, phường 1, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.
- Bị đơn: Bà **Hữu Thị M**, sinh năm 1954
- + Địa chỉ: Khóm 4, phường 1, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu
- + Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thị H** – Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

(Ông Thế, bà M, bà Hảo có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

– Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ nguyên đơn bà **Lý Minh T** ủy quyền cho ông **Lý Minh T1**:

Vào ngày 17/08/2022 giữa bà **Lý Minh T** và bà **Hữu Thị M** có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 596,2m², thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16,

tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

Số tiền chuyển nhượng phần đất các bên thống nhất thỏa thuận là 923.000.000đ, bên bà T sẽ đặt cọc cho bà M trước số tiền 100.000.000đ, thời gian thỏa thuận chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Đến ngày 24/8/2022 giữa các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, thỏa thuận giao cho bà M thực hiện việc chuyển quyền sang tên, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bà T giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà M.

Tuy nhiên đến giai đoạn nộp thuế thì bà M không thực hiện và nói lý do là đã chuyển nhượng nhầm phần đất và ngưng không thực hiện việc chuyển quyền cho đến nay.

Vì vậy bà T có nguyện vọng, nếu bà M không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại số tiền bà T đã đặt cọc là 100.000.000đ và bồi thường tiền đặt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022 là 100.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ. Đồng thời yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2022 giữa bà T và bà M.

– *Ý kiến trình bày của bị đơn bà Hữu Thị M:*

Vào ngày 17/08/2022 giữa bà Hữu Thị M và bà Lý Minh T có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần diện tích đất 596,2m², thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16, tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

Số tiền chuyển nhượng phần đất các bên thống nhất thỏa thuận là 923.000.000đ, bên bà T sẽ đặt cọc cho bà M trước số tiền 100.000.000đ, thời gian thỏa thuận chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày đặt cọc. Đến ngày 24/8/2022 giữa các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên, thỏa thuận giao cho bà M thực hiện việc chuyển quyền sang tên, khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bà T giao đủ số tiền chuyển nhượng đất cho bà M.

Tuy nhiên đến giai đoạn nộp thuế thì bà M không thực hiện với lý do là đã chuyển nhượng nhầm phần đất, phần đất mà bà M chuyển nhượng cho bà T là phần đất khác có diện tích đất 255,0m², thửa đất số 398, tờ bản đồ số 16, tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

Vì vậy bà M có nguyện vọng, không tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/08/2022, đồng ý hoàn trả lại số tiền cho bà T đã đặt cọc là 100.000.000đ. Đối với yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc số tiền 100.000.000đ thì bà M không đồng ý.

Bà M xác định chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2022 là đúng chữ ký và ý chí của bà M. Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc ngày 17/08/2022 có ông Hữu Vui (con rể bà M) và Thạch Thị Bích Chi (con ruột bà M) ký tên người làm chứng. Ngoài ra bà M không trình bày và yêu cầu gì thêm.

– Ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Hữu Thị M:

Giữa bà Hữu Thị M và bà Lý Minh T khi thỏa thuận chuyển nhượng đất là thửa số 398, diện tích 255m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng đất do bà M không biết chữ giao cho bà T ghi là thửa số 395, diện tích 596,2m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu là do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 BLDS nên việc bà M không tiếp tục thực hiện hợp đồng là đúng, bà M không có lỗi nên không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận đặt cọc và bị phạt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

– Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Giá Rai:

+ *Về tố tụng*: Các hoạt động tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư lý phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ *Về nội dung*:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 328, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015 và và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của bà Lý Minh T đối với bà Hữu Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bà Hữu Thị M có nghĩa vụ hoàn trả bà Lý Minh T số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2022 giữa bà Lý Minh T và bà Hữu Thị M đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16, diện tích 596,2m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên nội dung đã trình bày và có yêu cầu Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo luật 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 có cơ sở xác định:

[1]. *Về tố tụng*: Theo đơn khởi kiện đề ngày 12 tháng 10 năm 2022 (bút lục 08) của nguyên đơn bà Lý Minh T yêu cầu bà Hữu Thị M có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ và bồi thường tiền đặt cọc là 100.000.000đ, đây là quan hệ pháp luật tranh chấp đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Hữu Thị M có địa chỉ tại Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai theo

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 năm 2015.

[2]. *Về nội dung:*

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lý Minh T (bên A) và bà Hữu Thị M (bên B) là có xảy ra trên thực tế, được các bên thừa nhận xác lập ngày 17 tháng 08 năm 2022, có ông Hữu Vui, bà Thạch Thị Bích Chi là con rể và con ruột của bà M ký tên người làm chứng; tài sản các bên đặt cọc chuyển nhượng là thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16, diện tích 596,2m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp ngày 19/01/2022; Số tiền chuyển nhượng đất là 923.000.000đ; thời gian chuyển nhượng là 30 ngày, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc, được thanh toán 02 đợt, đợt 01 là 100.000.000đ vào ngày 17/08/2022, đồng thời là tiền đặt cọc, đợt 02 là 823.000.000đ; Các khoản thuế do bên bà M (bên B) chịu toàn bộ; nếu bên bà T (bên A) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì bên bà M (bên B) không hoàn lại số tiền đặt cọc và ngược lại trường hợp bà M (bên B) đơn phương chấm dứt hợp đồng sẽ bồi thường gấp 02 lần giá trị hợp đồng cho bên bà T (bên A), (bút lục số 02).

Để thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 24/8/2022 giữa bà Lý Minh T và bà Hữu Thị M có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất đã đặt cọc nêu trên, hợp đồng được chứng thực đúng theo quy định, sau khi chuyển nhượng phía bà M đã nộp hồ sơ cho cơ quan có thẩm quyền để chuyển quyền sang tên, tuy nhiên đến giai đoạn nộp thuế thì phía bà M không thực hiện, với lý do bà M cho rằng phần đất bà M chuyển nhượng cho bà T là một phần đất khác, cụ thể là tại thửa đất số 398, tờ bản đồ số 16, diện tích 255m², tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

Quá trình giải quyết vụ án bà M có yêu cầu Tòa án xác minh đối với bà Hữu Thị Đẹt và ông Danh Ngọc (con bà Đẹt) là những người hiểu biết việc bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 255m² chứ không phải phần đất diện tích 596,2m². Tại biên bản ghi lời khai này 28/11/2022 cả bà Hữu Thị Đẹt và ông Danh Ngọc đều xác định không biết gì về việc thỏa thuận nhận tiền đặt cọc, mua bán đất giữa bà M và người mua đất của bà M, mà chỉ nghe bà M nói lại là muốn bán phần đất có chiều dài khoảng 13, 14m. Như vậy họ chỉ nghe nói chung chung, từ phía bà M chứ không trực tiếp chứng kiến giao dịch nhận tiền đặt cọc đối với phần đất cụ thể nào nên không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy có đủ căn cứ xác định “Hợp đồng đặt cọc” ngày 17/08/2022 và “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 24/08/2022 giữa bà Lý Minh T và bà Hữu Thị M đối thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16, diện tích 596,2m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu là đúng và phía bà M đã nhận số tiền đặt cọc của bà Lý Minh T là 100.000.000đ.

Xét về lỗi của các bên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà M là người không thực hiện đúng cam kết của mình, làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được, do vậy bà M phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật, theo khoản 2 Điều 328 BLDS quy định như sau: “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”.

Từ những nhận định trên là có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Minh T đối với bà Hữu Thị M, buộc bà Hữu Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lý Minh T số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ và một khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đã đặt cọc theo yêu cầu của bà T là 100.000.000đ. Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2022 giữa bà Lý Minh T và bà Hữu Thị M đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16, diện tích 596,2m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

[4]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ như nhận định ở phần trên của HĐXX nên không được chấp nhận.

[5]. Qua ý kiến đề xuất giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát, HĐXX xét thấy là hoàn toàn có căn cứ pháp luật nên cần được ghi nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Hữu Thị M được miễn nộp toàn bộ, do có đơn yêu cầu và là người cao tuổi. Số tiền dự nộp tạm ứng án phí 5.000.000đ ngày 21/10/2022 lai thu số 0004445 của bà Lý Minh T tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, sẽ được hoàn lại đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của bà Lý Minh T đối với bà Hữu Thị M về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc bà Hữu Thị M có nghĩa vụ hoàn trả bà Lý Minh T số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000đ và tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ.

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/08/2022 giữa bà Lý Minh T và bà Hữu Thị M đối với thửa đất số 395, tờ bản đồ số 16, diện tích 596,2m², phần đất tọa lạc Khóm 4, phường 1, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu cấp cho bà Hữu Thị M ngày 19/01/2022.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực (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 lại phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quyết định này 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 của Luật thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Hữu Thị M được miễn nộp toàn bộ, do có đơn yêu cầu và là người cao tuổi. Số tiền dự nộp tạm ứng án phí 5.000.000đ ngày 21/10/2022 lai thu số 0004445 của bà Lý Minh T tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, sẽ được hoàn lại đủ.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Nơi nhận:

- + TAND tỉnh Bạc Liêu
- + VKSND thị xã GR
- + Chi cục THADS thị xã GR
- + Các đương sự
- + Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Thiêm