

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LỘC NINH  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **21/2024/DS-ST**

Ngày: 14-6-2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH – TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quang Minh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Kim Phụng

2. Ông Lâm Mây

**- Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 80/2023/TLST – DS ngày 25 tháng 5 năm 2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2024/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2024/QDDST-DS ngày 04/6/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị Oanh K**, sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: đường Nguyễn Tất Thành, Khu phố Ninh Thịnh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

2. *Bị đơn:*

- Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 200, Ấp 5, xã Lộc Thái, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Thế A, sinh năm 1973 (Có ý kiến xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 8, phường Long Phước, Thị xã Phước Long, tỉnh Bình Phước

- Ông **Lê Hoàng H**, sinh năm 1982 (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 8, ấp An Hưng, xã An Khánh, huyện Châu Thành, tỉnh Đồng Tháp

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 09/12/2022; đơn sửa đổi, bổ sung*

*đơn khởi kiện đề ngày 17/4/2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2024; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Phạm Thị Oanh K trình bày:*

Ngày 01/10/2021 bà và bà Nguyễn Thị T có lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như sau: Thửa đất số: 76, tờ bản đồ số: 10, diện tích chuyển nhượng: 6,2m x 21m (130,2 m<sup>2</sup>) đã trừ hành lang lộ giới: 9m, mục đích sử dụng thổ cư: 100 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Tổ 6, ấp An Sơn, xã Thanh An, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước. Giá trị chuyển nhượng: 360.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị T đại diện cho ông Lê Hoàng H đã nhận 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. Bà Trinh có cam kết đến ngày 01/3/2022 sẽ tiến hành các thủ tục về tách thửa, chuyển nhượng cho bà và bà sẽ thanh toán số tiền còn lại là 260.000.000 đồng, nhưng sau ngày 01/3/2022, bà có liên hệ với bà Trinh thì được biết chưa chấp thuận tách thửa, chuyển nhượng thửa đất trên. Trong hợp đồng có ghi rõ điều khoản “*Người nhận cọc sẽ chịu trách nhiệm về số tiền đã nhận cọc và hồ sơ pháp lý về mảnh đất trên*”.

Vì hết thời gian đã hơn 09 tháng mà vẫn không nhận được hồi đáp bà Trinh và ông Hùng. Vì vậy, nay bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được ký kết vào ngày 01/10/2021 giữa bà Phạm Thị Oanh K với bà Nguyễn Thị T

- Buộc ông bà Nguyễn Thị T và ông Lê Hoàng H liên đới trả lại số tiền đã cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

*\* Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Nguyễn Thị T) – ông Đoàn Thế A trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày trên của nguyên đơn về việc thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền cọc. Tuy nhiên, việc bà Trinh nhận tiền cọc 100.000.000 đồng từ bà Kiều là nhận cọc thay cho ông Lê Hoàng H, bà Kiều có biết bà Trinh nhận cọc thay cho ông Hùng, đồng thời bà Kiều có biết bà Trinh chuyển tiền cho ông Hùng. Nay bà Trinh đồng ý để ông Hùng trả số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà Kiều

*\* Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà chuyển khoản cho ông Hùng số tiền 85.000.000 đồng, còn lại 15.000.000 đồng là tiền công sức môi giới của bà, bà được hưởng số tiền này nên bà giữ lại.

*\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn – ông Lê Hoàng H trình bày:* Ông là người môi giới làm ăn bất động sản. Ông không có quen biết bà Kiều, chỉ quen biết và làm ăn với bà Trinh. Sau đó bà Trinh giới thiệu người mua đất. Bà Trinh là người giao dịch với bà Kiều và nhận tiền cọc từ bà Kiều. Mảnh đất mà ông nhờ bà Trinh môi giới là của ông. Sau đó, bà Trinh có chuyển lại cho ông số tiền 85.000.000 đồng. Còn 15.000.000 đồng là tiền hoa hồng nên bà Trinh được hưởng.

Do toàn bộ thửa đất đó diện tích có thay đổi, diện tích giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc mua thổ cư để làm thủ tục tách thửa gặp rất nhiều khó khăn. Vì vậy, ông chưa làm thủ tục sang tên cho bà Kiều được. Nay

ông đồng ý hủy thỏa thuận đặt cọc và trả lại cho bà Kiều số tiền 100.000.000 đồng, tuy nhiên hiện ông đang khó khăn về kinh tế nên ông mong muốn bà Trinh hỗ trợ trả cho bà Kiều số tiền 25.000.000 đồng, ông sẽ trả cho bà Kiều số tiền 75.000.000 đồng

***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:***

***\* Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:***

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của đương sự là đúng quy định pháp luật.

***\* Về nội dung giải quyết vụ án:*** Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 01/10/2021 giữa bà Phạm Thị Oanh K với bà Nguyễn Thị T.

- Buộc ông Lê Hoàng H trả cho bà Phạm Thị Oanh K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

***Về tố tụng:*** Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Hợp đồng đặt cọc được ký kết tại Lộc Ninh, đồng thời một trong các bị đơn cư trú tại huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

***Về nội dung:***

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[1.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 01/10/2021 giữa bà Phạm Thị Oanh K

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng được thành lập bằng văn bản dưới hình thức “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”. Theo quy định pháp luật thì hình thức hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Do đó, hợp đồng đảm bảo về mặt hình thức.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng thể hiện sự tự nguyện của các bên, không có dấu hiệu lừa dối, ép buộc hay đe dọa. Nội dung hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận đặt cọc tiền để bảo đảm cho các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số:

76, tờ bản đồ số: 10, diện tích chuyển nhượng: 6,2m x 21m (130,2 m<sup>2</sup>) đã trừ hành lang lộ giới: 9m, mục đích sử dụng thổ cư: 100 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: Tổ 6, ấp An Sơn, xã Thanh An, huyện Bình Long, tỉnh Bình Phước. Giá trị chuyển nhượng: 360.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng đã đảm bảo đúng pháp luật về nội dung.

Về quá trình thực hiện thỏa thuận: Bên có tài sản chuyển nhượng đã nhận tiền cọc, tuy nhiên đã quá thời hạn thực hiện thỏa thuận, nhưng bên nhận cọc không thực hiện được, đồng thời nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó, cần hủy hợp đồng đặt cọc đã được ký kết giữa bà Kiều với bà Trinh, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[1.1] Đối với yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Kiều đã giao cho bà Trinh số tiền 100.000.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Trinh ký với tư cách là người nhận cọc thay cho ông Lê Hoàng H, đồng thời trong hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện nội dung bên bán đất là ông Lê Hoàng H, người nhận cọc thay là bà Nguyễn Thị T. Do đó, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, bà Kiều hoàn toàn biết bà Trinh là người nhận cọc thay cho ông Lê Hoàng H.

Việc bà Trinh nhận cọc thay cho ông Hùng là có căn cứ, bởi lẽ: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Trinh đã chuyển khoản cho ông Hùng số tiền 85.000.000 đồng qua tài khoản của Ngân hàng ACB, điều này phù hợp với Văn bản trả lời của Ngân hàng ACB. Số tiền 15.000.000 đồng còn lại là tiền công sức môi giới, do ông Hùng tự nguyện trả cho bà Trinh. Vì vậy, ông Hùng phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ số tiền đã thỏa thuận khi ký kết hợp đồng đặt cọc là 100.000.000 đồng

Do hợp đồng bị hủy, vì vậy cần buộc ông Hùng trả lại cho bà Kiều số tiền 100.000.000 đồng

[2] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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

Bị đơn – ông Lê Hoàng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận (số tiền được chấp nhận là 100.000.000 đồng). Như vậy, số tiền án phí bị đơn – ông Hùng phải chịu là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### ***Áp dụng:***

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328, Điều 385, Điều 398, Điều 410, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự 2015;

- Điều 188 Luật Đất đai 2013;
- 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/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.
  - Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết vào ngày 01/10/2021 giữa bà Phạm Thị Oanh K và bà Nguyễn Thị T.
  - Buộc ông Lê Hoàng H trả cho bà Phạm Thị Oanh K số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).
  - Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, bên phải thi hành án (ông Hùng) 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- 2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn – ông Lê Hoàng H phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng)  
Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho bà Phạm Thị Oanh K số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010494 ngày 25/5/2023.

- 3/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn (ông Lê Hoàng H) có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn (bà Nguyễn Thị T) vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp 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 Luật thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- THADS huyện Lộc Ninh;
- VKSND huyện Lộc Ninh;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Quang Minh**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*Nôi nhaän:*  
**THAÄM**  
- *TAND tænh Bình Phöôùc;*  
**toøa**  
- *VKS huyeän Loäc Ninh;*  
- *Caùc ñöông söi;*  
- *THADS huyeän Loäc Ninh;*  
- *Löu hoà sö.*

**T.M HOÄI ÑOÀNG XEÙT XÖÛ SÔ**

**Thaäm phaùn - Chuû toïa phieân**

**Trần Quang Minh**