

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày: 28-7-2025
V/v “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - ĐN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Văn Giới

Ông Nguyễn Viết Xứng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Quỳnh Nga - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - ĐN.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - ĐN tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thị Hải Lý - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - ĐN xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2024/TLST- DS ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST-DS ngày 08/7/2025, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Bà Trương Thị Th, sinh năm 1980; địa chỉ: Đường ĐT 741, tổ 01, thôn 1, xã Đ, tỉnh ĐN (địa chỉ cũ: Đường ĐT 741, tổ 01, ấp 1, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP). “Có mặt”

* **Bị đơn:**

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số nhà 340, tổ 32, thôn 3, xã Đ, tỉnh ĐN (địa chỉ cũ: Tổ 32, ấp 3, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP). “Có mặt”

2. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1970; địa chỉ: Số nhà 260 đường ĐT 741, tổ 32, thôn 3, xã Đ, tỉnh ĐN (địa chỉ cũ: Tổ 32, ấp 3, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP). “Có mặt”

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Trương Đức C, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà 90, tổ 21, thôn 3, xã Đ, tỉnh ĐN (địa chỉ cũ: Tổ 21, ấp 3, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP). “Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt”

2. Ông Hà Văn N, sinh năm 1982; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã G, Thành phố Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ: Tổ 3, ấp B, xã A, huyện G, tỉnh BD). “Có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, bản tự khai, nguyên đơn bà Trương Thị Th trình bày:

Do bà Th có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên nhờ ông Trương Đức C (là em ruột của bà Th) tìm giúp trong khu vực suối Giai thuộc ấp 5, xã TL, huyện Đ (cũ) có chuyển nhượng quyền sử dụng (QSDĐ) hay không. Sau đó, ông C nói ông T, bà V có thửa đất diện tích (22 x 38)m (trong đó có 270m² đất ở) nhận chuyển nhượng QSDĐ của người khác nhưng đang tách thửa, nay ông T, bà V muốn chuyển nhượng lại diện tích đất này với giá 6.600.000.000 đồng (tương đương 300.000.000 đồng/1 mét ngang). Ông C nói với bà Th đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nông Văn H, hiện đang làm thủ tục tách thành 02 thửa cho ông T, bà V; ông C có gửi hình ảnh Giấy chứng nhận QSDĐ này sang điện thoại cho bà Th, bà Th xem và đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này.

Vào ngày 27/3/2022, bà Th gửi cho Công số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) mục đích để nhờ ông C thay mặt bà Th ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông T, bà V để các bên tiến tới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 77 (số cũ), tờ bản đồ số 28, có diện tích (22 x 38)m = 836m² (trong đó có 270m² đất ở) đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 05241/Tân Lập ngày 24/9/2020 và đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) này cho ông T, bà V (bà Th cho rằng số tiền đặt cọc là do ông Hà Văn N gửi cho bà Th nhờ đặt cọc thay). Sau khi ông C ký Hợp đồng đặt cọc thì ông C có đưa Hợp đồng đặt cọc đề ngày 27/3/2022 về cho bà Th. Sau khi xem Hợp đồng đặt cọc nói trên bà Th không có ý kiến gì và cũng đồng ý theo Hợp đồng đặt cọc được ký giữa ông C với ông T, bà V.

Theo Hợp đồng, ông T, bà V có trách nhiệm cấm mốc, tháo dỡ bờ tường rào trước ngày công chứng, cam kết đất không tranh chấp; các bên thỏa thuận đến ngày 07/5/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bà Th thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ còn lại.

Trước ngày 07/5/2022 khoảng 2-3 ngày, ông T, bà V đã tách xong Giấy chứng nhận QSDĐ thành 02 thửa đất đứng tên ông T, bà V nên đã gửi các Giấy chứng nhận QSDĐ này cho bà Th (thửa mới tách là thửa đất số 105 và 106, tờ bản đồ số 28), sau đó bà Th chuyển 02 Giấy chứng nhận QSDĐ này cho ông N. Khi ông N xem qua 02 Giấy chứng nhận QSDĐ mới này thì phát hiện diện tích đất được cấp bị thiếu so với thỏa thuận đặt cọc, cụ thể thửa đất số 105 là 420,9m² và thửa đất số 106 là 423,7m², tổng cộng là 844,6m² đã bao gồm diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ đường bộ (HLLG) (trong khi thỏa thuận là 836m² không bao gồm diện tích đất thuộc HLLG), nên ông N có gặp ông T, bà

V đề trao đổi về diện tích đất nhưng các bên không thống nhất được, vì vậy vào ngày 07/5/2022 các bên không tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như thỏa thuận.

Tại đơn khởi kiện, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 27/3/2022 giữa ông C, ông T và bà V. Đồng thời buộc ông T và bà V trả lại cho bà Th số tiền cọc đất là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Đến ngày 03/6/2024, bà Th có đơn sửa đổi đơn khởi kiện, trong đó vẫn giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 27/3/2022 giữa ông C, ông T và bà V; buộc ông T và bà V trả lại cho bà Th số tiền cọc đã nhận sau khi trừ chi phí môi giới đất mà ông C nhận đã đưa là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

Bà Th cho rằng việc ông N chuyển tiền cho bà Th chỉ là chuyện nội bộ giữa bà Th và ông N, không liên quan đến ông T, bà V, quan hệ giữa bà Th và ông N nếu phát sinh tranh chấp gì sẽ được xử lý, giải quyết trong vụ việc khác.

Ngoài ra, bà Th không yêu cầu nào khác.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Văn T, bà Phạm Thị V trình bày:***

Ông T và bà Phạm Thị V là hàng xóm.

Đầu năm 2021, ông T và bà V cùng góp tiền nhận chuyển nhượng QSDĐ chung phần đất có diện tích ngang 22m x 38,62m nằm trong tổng diện tích 1.468,7m², đất tọa lạc tại ấp 5, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP (cũ), có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp đường nhựa ĐT 741; phía Nam giáp suối; phía Đông giáp đất ông L; phía Tây giáp đất ông B. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Nông Văn H. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông H với ông T, bà V đã thực hiện xong theo quy định pháp luật và ông H đã giao đất cho ông T, bà V sử dụng.

Vào đầu tháng 3/2022, khi thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ gần xong, ông T và bà V có nhu cầu chuyển nhượng lại QSDĐ, nên có nhờ ông Trương Đức C tìm khách. Ông T và bà V có đưa Giấy chứng nhận QSDĐ (lúc này còn đứng tên ông Nông Văn H), bản Trích đo địa chính 02 thửa đất sẽ tách sang tên cho ông T, bà V cho ông C xem và sau đó ông C thông tin tìm được người nhận chuyển nhượng QSDĐ.

Ngày 27/3/2022, ông C là người đứng ra đặt cọc thay chủ và trong Hợp đồng đặt cọc có ghi bên mua là bà Trương Thị Th, ngày đặt cọc không có bà Th, nội dung đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 28 (lý do lúc đó đang làm thủ tục tách thửa). Các bên thỏa thuận giá trị chuyển

nhượng QSDĐ toàn bộ thửa đất của ông T và bà V là 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng), ông T và bà V cam kết đất không tranh chấp, tháo dỡ bờ tường trên phần đất của ông T trước ngày công chứng. Khi ký Hợp đồng, ông C đặt cọc thay chủ số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), thỏa thuận 40 ngày sau (ngày 07/5/2022) sẽ ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông C đã đưa cho ông T và bà V số tiền 500.000.000 đồng tiền cọc đất, nhưng sau đó ông C lấy lại 130.000.000 đồng là chi phí môi giới, số tiền ông T và bà V nhận lại là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc là do ông C viết, mọi thỏa thuận là do ông C với ông T, bà V thỏa thuận, bà Th và ông N không tham gia.

Ngày 25/4/2022, ông T và bà V hoàn thành thủ tục tách thửa và đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mới, ông T và bà V có đưa cho ông C xem các giấy tờ này.

Sáng ngày 07/5/2022, ông T có gọi điện cho ông C đến thửa đất để cắm mốc, phá bỏ tường rào và ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; ông C có vào tham gia cắm mốc và nói nếu không xong việc cắm mốc thì hẹn đến chiều ra Văn phòng công chứng. Sau khi cắm mốc xong, ông C ra về. Đến khoảng 10 giờ cùng ngày, ông T có gọi cho ông C nhưng ông C nói bên nhận chuyển nhượng nói thiếu đất nên không đồng ý ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng nữa. Sau đó, ông C và bà Th không liên hệ gì với ông T và bà V nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 27/3/2022 giữa ông C, ông T và bà V thì ông T và bà V đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc này, nguyên nhân Hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện là do lỗi của bà Th. Ông T và bà V không đồng ý trả lại tiền cọc 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Th vì lý do ông T và bà V đã thực hiện đúng thỏa thuận, cam kết, chuyển nhượng đất theo diện tích đất đã được ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ mà ông C đã thống nhất.

Thửa đất nói trên hiện ông T và bà V chưa sang nhượng cho ai.

**** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đức C trình bày:***

Ông C là em ruột của bà Trương Thị Th; đối với ông Lê Văn T và bà Phạm Thị V thì ông C chỉ quen biết, không quan hệ bà con thân thích gì.

Do ông T, bà V muốn chuyển nhượng thửa đất có diện tích (22 x 38)m trong tổng diện tích 1468,7m² tọa lạc tại ấp 5, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP (cũ); đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: CV 976098, sổ vào sổ cấp GCN: (CS)

05241/Tân Lập mang tên ông Nông Văn H. Khi đó ông T, bà V nói hiện đang làm thủ tục tách thửa cho ông T và bà V nên nhờ ông C môi giới tìm người nhận chuyển nhượng thửa đất với giá 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng), tương ứng giá 300.000.000 đồng/1 mét ngang. Khi đó, ông T, bà V có đưa cho ông C trực tiếp xem Giấy chứng QSDĐ thửa đất này.

Sau đó, ông C thông tin lại cho bà Th được biết việc ông T, bà V muốn chuyển nhượng đất nêu trên với số tiền và giấy tờ nêu trên thì bà Th đồng ý nhận chuyển nhượng. Do tin tưởng nên bà Th giao cho ông C thay mặt thỏa thuận, chứ bà Th và ông T, bà V không trực tiếp thỏa thuận. Tuy nhiên, trước khi ký kết giấy tờ thì bà Th và ông T có nói chuyện qua điện thoại thống nhất về giá. Vì vậy, vào ngày 27/3/2022, ông C thay mặt cho bà Th ký kết với ông T, bà V Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất nêu trên, nội dung viết tay trong Hợp đồng đặt cọc này là do ông C viết và ký tên ở mục “Đại diện Bên B” (tức bên mua) và “Đại diện Bên C” (tức người làm chứng). Khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông C giao cho ông T, bà V số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), nhưng ông C đã nhận chi phí môi giới là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng); ông T và bà V cam kết đất không tranh chấp, chịu trách nhiệm tháo dỡ bờ tường; các bên thống nhất ngày 07/5/2022 sẽ tiến hành cắm mốc giao đất và ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Vào thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc với ông T, bà V thì bà Th chỉ nói nhờ ông C đi đặt cọc giùm cho bà Th, chứ không nói nội dung nào liên quan đến ông N.

Đến ngày 25/4/2022, ông C có biết thửa đất nói trên đã làm xong thủ tục tách thửa và được cấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ mới mang tên ông T và bà V, cũng như đã tháo dỡ xong bờ tường trên đất.

Vào ngày 07/5/2022, trước khi các bên đi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì có gặp nhau tại quán nước, lúc này ông N có mặt và cho rằng diện tích đất bị trừ diện tích thuộc HLLG nên không đủ diện tích theo thỏa thuận, vì vậy ông N không đồng ý đi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu ông T, bà V trả lại tiền đặt cọc. Thời điểm này bà Th không có mặt.

Theo ông C thì ông T, bà V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022. Việc các bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là xuất phát từ phía ông N đòi hỏi trừ diện tích đất thuộc HLLG không hợp lý. Ông C cũng đã nhiều lần làm trung gian hòa giải, thương lượng cho các bên nhưng các bên không thống nhất được với nhau. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Thành, ông C đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Ông C không có yêu cầu gì khác và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải

quyết vụ án.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn N, bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Vào tháng 3/2022, ông N có nhờ bà Trương Thị Th tìm cho ông N 01 thửa đất gần suối Giai thuộc ấp 5, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP (cũ). Lúc đó, bà Th có nói với ông N có 01 thửa đất có diện tích 22m ngang x 38m chiều sâu, có 270m² thổ cư, giá chuyển nhượng là 6.100.000.000 đồng (bà Th nói với ông N thửa đất có chiều sâu 38m, nhưng hai bên không thỏa thuận với nhau về việc chiều sâu thửa đất phải trừ diện tích HLLG). Sau khi bà Th nói, ông N đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Do ông N bận công việc nên có nhờ bà Th thay ông N đi đặt cọc với bên chuyển nhượng thửa đất nói trên số tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), số tiền này do bà L giao cho bà Th. Vào thời điểm này, ông N chưa xem Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất nói trên và cũng chưa đến xem hiện trạng đất.

Bà Th có nhờ ông Trương Đức C là em trai bà Th thay ông N đi đặt cọc đất thì ông N có biết. Đến khi thửa đất nêu trên của ông T, bà V đã tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ xong thì bà Th có gọi điện cho ông N đến quán nước, tại đây có ông T, ông C và bà V. Khi ông N đến xem thực địa đất và sau đó xem Giấy chứng nhận QSDĐ thì thấy chiều sâu thửa đất không đủ 38m theo thực tế và diện tích HLLG chiếm diện tích nhiều (14,5m tính từ tim đường) nên ông N không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và ra về.

Việc bà Th khởi kiện ông T, bà V yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 đối với thửa đất nêu trên và đồng thời yêu cầu ông T, bà V phải trả lại số tiền 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) thì ông N và bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì. Việc bà Th nhận tiền đặt cọc đất của ông N là việc nội bộ giữa hai người, vì vậy nếu phát sinh tranh chấp gì giữa bà Th với ông N thì các bên giải quyết bằng vụ việc khác.

Ông N và bà L không có yêu cầu gì khác và đề nghị vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự giữ nguyên quan điểm, không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS);

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 giữa bà Trương Thị Th và ông Lê Văn T, bà Phạm Thị V; không chấp nhận yêu cầu của bà Th về việc buộc ông T, bà V phải trả lại số tiền cọc là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng). Các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định đây là vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật TTDS. Do bị đơn cư trú tại xã TL, huyện Đ, tỉnh BP (nay là xã Đ, tỉnh ĐN), nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh BP (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - ĐN) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật TTDS.

[2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, vì vậy căn cứ Điều 228 Bộ luật TTDS Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét các chủ thể tham gia thỏa thuận, ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022: Mặc dù người thỏa thuận, ký kết hợp đồng là giữa ông C với ông T, bà V, nhưng theo ông C cho rằng ông chỉ là người thỏa thuận và ký thay cho bà Th, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cũng là do bà Th đưa cho ông C để đặt cọc thay. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn bà Th, phù hợp với “Bên mua (Bên A)” trong Hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện là “Trương Thị Th”. Về phía bà Th thì cho rằng số tiền đặt cọc là do ông N gửi nhờ bà Th đặt cọc, nhưng đây chỉ là quan hệ riêng giữa bà Th và ông N, khi bà Th giao tiền cũng như khi trao đổi giữa ông C với bà Th thì ông N không tham gia. Do đó, có cơ sở xác định bà Th mới là bên đặt cọc với ông T, bà V tại Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022, ông C chỉ là người đại diện, ký thay hợp đồng cho bà Th.

[4] Ông C thay mặt bà Th đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng nhằm mục đích để chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 28, diện tích (22x x 38m) = 836m² (trong đó có 270m² đất ở) tọa lạc tại ấp 5, xã TL, huyện Đ, tỉnh BP (nay là xã Đ, tỉnh ĐN), đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số: (CS) 05241/Tân Lập ngày 24/9/2020; giá trị chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 6.600.000.000 đồng (Sáu tỷ, sáu trăm triệu đồng); thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 27/3/2022 đến ngày 07/5/2022; bên A (tức ông T, bà V) có trách nhiệm cấm mốc, tháo dỡ bờ tường trước ngày công chứng, cam kết đất không tranh chấp. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận trách nhiệm do vi phạm hợp đồng. Tại thời điểm trao đổi, thỏa thuận, ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 và giao, nhận số tiền đặt cọc, các chủ thể có liên quan có đầy đủ năng lực hành vi trách nhiệm dân sự; QSDĐ được thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích để chuyển

nhượng QSDĐ sau này đã có giấy tờ hợp pháp (đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 77, tờ bản đồ số 28; ông T và bà V cũng đã có bản Trích lục một đồ đối với từng thửa đất đang làm thủ tục tách thửa sang tên); nội dung hợp đồng do các bên tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật hoặc trái đạo đức xã hội, vì vậy Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực phát sinh đối với các bên. Nguyên đơn bà Th do tin tưởng nên đã giao cho ông C trao đổi, thỏa thuận, ký Hợp đồng đặt cọc, đồng thời bà Th cũng đã xem, đã biết các giấy tờ QSDĐ có liên quan và thống nhất, nên bà Th phải chịu trách nhiệm với những thỏa thuận mà ông C đã giao kết.

[5] Thực hiện hợp đồng, ngày 25/4/2022, ông T và bà V sau khi thực hiện xong thủ tục sang tên tách thửa, cấp Giấy chứng nhận QSDĐ (bà V là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 28, diện tích 420,9m², số vào sổ cấp GCN: (CS) 08243/Tân Lập; ông T là chủ sử dụng thửa đất số 106, tờ bản đồ số 28, diện tích 423,7m², số vào sổ cấp GCN: (CS) 08241/Tân Lập) đã gửi thông tin cho ông C, ông C tiếp tục chuyển tiếp thông tin này cho bà Th. Bà Th và ông C sau khi xem xét các Giấy chứng nhận QSDĐ này không có ý kiến gì. Tiếp đó, ông T, bà V đã phá dỡ bờ tường trước ngày công chứng (được ông C xác nhận); vào ngày 07/5/2022, ông T, bà V đã cùng với ông C tiến hành cắm mốc ranh đất (thời điểm này có mặt ông N tham gia, bà Th không có mặt) để các bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Như vậy, ông T và bà V đã thực hiện đúng cam kết của Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022. Tuy nhiên, sau đó các bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do các bên không thống nhất về diện tích đất.

[6] Nguyên đơn bà Th cho rằng lỗi dẫn đến không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thuộc về ông T và bà V, do diện tích được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ không đúng với thỏa thuận là 836m² (diện tích này không bao gồm diện tích đất thuộc HLLG). Bị đơn ông T, bà V cho rằng thỏa thuận đặt cọc ban đầu với ông C không có nội dung này, các bên thỏa thuận đặt cọc, chuyển nhượng toàn bộ diện tích 836m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ, ông C và bà Th đã xem, đã biết các thông tin này nhưng vẫn đồng ý ký kết Hợp đồng đặt cọc, nên việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là lỗi của bà Th. Xét diện tích đất thuộc HLLG là phần diện tích vẫn thuộc QSDĐ của chủ sử dụng đất, nhưng có phần sử dụng hạn chế theo quy định của pháp luật đất đai; diện tích đất thỏa thuận đặt cọc có vị trí tiếp giáp với đường, nên trên Giấy chứng nhận QSDĐ có thể hiện đất thuộc HLLG là phù hợp; tại Hợp đồng đặt cọc cũng như bà Th không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh có thỏa thuận trừ diện tích đất thuộc HLLG thì mới đồng ý đặt cọc. Bên cạnh đó, ông C là em ruột của bà Th, là người thay mặt cho bà Th thỏa thuận thì cũng thống nhất với nội dung trình bày của bị đơn ông T và bà V, phù hợp với thông lệ giao dịch đặt cọc nhằm mục đích để chuyển nhượng QSDĐ tại địa phương. Vào ngày

07/5/2022, phía bà Th không có mặt ở thực địa, sau đó lấy lý do diện tích đất không đủ như đã nêu trên để từ chối ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là lỗi của bà Th. Đến nay, các bên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022 nên cần ghi nhận, tuy nhiên không có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Th về việc buộc bị đơn ông T, bà V trả lại số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng như phân tích trên.

[7] Về số tiền dùng để đặt cọc vào ngày 27/3/2022, mặc dù bà Th và ông N, bà L thống nhất xác định số tiền này của ông N, bà L giao cho bà Th đặt cọc thay, tuy nhiên ông N, bà L không có yêu cầu gì đối với bà Th hoặc đương sự khác trong vụ việc này nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này giữa bà Th với ông N, bà L phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác khi một trong các bên có yêu cầu theo quy định pháp luật.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Do do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2022, còn yêu cầu buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng không được chấp nhận, nên nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu này.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 227, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 351, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 09, 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Th.

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/3/2022 giữa bên bán (Bên A) ông Lê Văn T, bà Phạm Thị V và bên mua (Bên B) bà Trương Thị Th, bên làm chứng (Bên C) ông Trương Đức C (do ông C ký thay bà Th tại mục “Đại diện bên B”).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Th về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Văn T, bà Phạm Thị V có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị Th số tiền đặt cọc là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trương Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 18.500.000 đồng (Mười tám triệu, năm trăm nghìn đồng),

được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 9.550.000 đồng (Chín triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010666 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh BP (nay là Phòng Thi hành án dân sự KV9-ĐN), bà Th phải tiếp tục nộp thêm số tiền 8.950.000 đồng (Tám triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Trong 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, 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 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.

4. Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THADS tỉnh Đồng Nai;
- Viện KSND KV9-ĐN;
- Phòng THADS KV9-ĐN;
- Các đương sự;
- Lưu: HSPA, DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh