

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 27/2024/DS-ST
Ngày 21 - 6 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự
về đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bò Quốc Khánh;

Bà Đặng Thị Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 21 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 162/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thanh B, sinh năm 1983; cư trú tại: Số XX, Đường số BZ, Khu phố G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/10/2023). Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1950; cư trú tại: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/12/2023). Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị Q, sinh năm 1953; cư trú tại: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

+ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973; cư trú tại: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Bà Phạm Thị L, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

+ Bà Trần Thị D; địa chỉ: Ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Thanh B trình bày:

Ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Q được Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00413 ngày 18/9/2006 đối với thửa đất số 197, tờ bản đồ số 30, diện tích 5.568m², loại đất trồng cây lâu năm tại ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 01/6/2022, ông N, bà Q được Ủy ban nhân dân huyện B cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 683645, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS06863, diện tích giảm còn 4.162,5m², loại đất cây lâu năm, trên đất bà Nguyễn Thị N1 (con ông N, bà Q) có xây dựng một ngôi nhà trệt cấp 4 để ở.

Ngày 14/3/2022, vợ chồng ông N, bà Q đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc H một phần đất trồng, ngang 10 mét, dài hết đất (Vị trí hình chữ nhật) thuộc một phần thửa đất số 197, tờ bản đồ số 30, số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000đ (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng loại đất ông N, bà Q được cấp là đất trồng cây lâu năm nên giữa ông N, bà Q và bà H cùng thỏa thuận phía ông N, bà Q sẽ nhận làm thủ tục đo đạc, tách thửa đất chuyển nhượng, lập thủ tục chuyển mục đích sang 100m² đất ở để tách thửa đất chuyển nhượng cho bà H, phía bà H phải chịu toàn bộ tiền nộp thuế chuyển mục đích đất ở và các khoản thuế sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng. Cùng ngày, bà H đã đặt cọc số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) cho ông N, bà Q, số tiền đặt cọc này sẽ được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng, ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng, bà H có trách nhiệm thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng còn lại 2.600.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng) cho ông N, bà Q. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, đặt cọc có sự chứng kiến của người làm chứng Phạm Thị L, ông N ký tên, điểm chỉ vào góc trái phía dưới (Đại diện bên A), bà H ký tên, điểm chỉ vào góc dưới bên phải (Đại diện bên B) và người làm chứng Phạm Thị L ký tên, điểm chỉ phía dưới tờ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022. Tại thời điểm nhận cọc, ông N, bà Q có hứa sau 6 tháng tức khoảng tháng 9/2022 sẽ tách thửa và chuyển mục đích thửa đất xong để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Hết tháng 9/2022, ông N, bà Q cho biết thủ tục tách thửa và chuyển mục đích sang đất ở chưa xong. Đến ngày 05/10/2022, giữa bà Q, ông N có thỏa thuận với bà H yêu cầu bà H giao thêm số tiền cọc lần 2 là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) để ông N, bà Q có tiền thực hiện các thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng cho bà H và được bà H đồng ý. Khi giao thêm 300.000.000đ, có mặt bà Phạm Thị L và bà Trần Thị D chứng kiến, bà L hỏi bà Q khi nào xong thủ tục tách thửa, ra đất ở để chuyển nhượng được thì bà Q xin thêm thời hạn

04 tháng kể từ ngày 05/10/2022 sẽ xong và ký hợp đồng chuyển nhượng nên bà L đã ghi nội dung nhận tiền, cam đoan thời gian hoàn tất thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức trong 04 tháng kể từ ngày 05/10/2022 vào mặt sau của tờ giấy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 14/3/2022. Bà Q, bà H xác nhận nội dung cùng ký tên điểm chỉ bên dưới trước mặt bà L và bà D. Hết thời hạn 04 tháng (giữa tháng 02/2023), bà H hỏi thúc bà Q, ông N ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà Q, ông N vẫn chưa làm xong thủ tục tách thửa, chuyển mục đích đất ở và không nói thời gian hoàn thành nên bà H báo cho ông N, bà Q biết không mua đất nữa, yêu cầu ông N, bà Q trả lại tiền cọc đã nhận để bà H mua đất khác nhưng ông N, bà Q không trả lại tiền và không nói gì thêm.

Ngày 20/10/2023, bà Nguyễn Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2022 và ngày 05/10/2022 do bà Q, ông N vi phạm thời hạn thỏa thuận. Buộc ông N, bà Q có trách nhiệm trả lại cho bà H số tiền đặt cọc 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng) và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), tổng cộng 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Trong quá trình tố tụng, ngày 03/6/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Thanh B có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt cọc 900.000.000đ, chỉ yêu cầu các bị đơn Nguyễn Văn N, Trần Thị Q trả lại số tiền đã nhận 900.000.000đ.

Tại bản tự khai ngày 05/01/2024, qua các lần hòa giải, đối chất, kiểm tra việc giao nộp và công khai tài liệu, chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Nguyễn Văn N và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H về việc bị đơn Nguyễn Văn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q có thỏa thuận chuyển nhượng ngang 10m đất, chiều dài hết đất thuộc phần đất trống phía đông của thửa đất số 197 tờ bản đồ số 30 tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương cho bà H với số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000đ (Ba tỷ hai triệu đồng) và có nhận số tiền đặt cọc của bà H 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) vào ngày 14/3/2022. Do phần đất chuyển nhượng chỉ là 01 phần diện tích đất rất nhỏ khoảng hơn 500m² nằm trong khu đất có diện tích lớn 5.568m² và toàn bộ đều là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 197 tờ bản đồ 30 tại xã M, huyện B do ông Nguyễn Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00413 ngày 18/9/2006, do vậy việc tách thửa đất để chuyển nhượng cho bà H phải mất nhiều thời gian và bắt buộc khi tách thửa phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở ít nhất là 100m² và bà H thống nhất để ông N, bà Q làm toàn bộ thủ tục tách thửa, chuyển mục đích, tiền thuế chuyển mục đích đất ở, tiền thuế chuyển quyền, trước bạ sang tên sẽ do bà H chi trả theo thông báo thuế và không thỏa thuận thời hạn hoàn tất thủ tục là khi nào. Đến ngày 05/10/2022, do cần tiền để làm các thủ tục đo đạc, làm thủ tục tách thửa nên bà Q, ông N đề nghị bà H ứng thêm tiền để đi làm thủ tục, số tiền ứng thêm sẽ khấu trừ vào tiền chuyển nhượng sau này thì bà H đồng ý và đã giao thêm cho bà Q, ông N số tiền 300.000.000đ vào ngày 05/10/2022. Đoạn chữ viết trong giấy nhận tiền lần 2 ngày 05/10/2022 “Bà H cho bà Q thêm thời gian là 4 tháng để làm sổ, tuy nhiên nếu bà Q xong sổ sách sớm hơn dự kiến thì bà H sẽ chồng tiền đầy đủ cho bà Q...” là do bà Phạm Thị L viết ra sau khi bà L hỏi ý kiến bà Q, dự kiến 4 tháng làm xong thủ tục tách thửa và chuyển thổ cư không “Mợ” thì bà Q đồng ý, nhưng đó chỉ là lượng thời hạn chứ không phải khẳng định 4

tháng phải xong. Đến tháng 02/2023, ông N, bà Q làm thủ tục tách thửa chưa được do vướng phải việc bà Nguyễn Thị N1 (con bà Q) xây nhà không phép trên đất nông nghiệp và chưa thống nhất ranh với các hộ sử dụng đất liền kề nên thủ tục đo đạc, tách thửa gặp khó khăn chưa thực hiện được. Bà H có yêu cầu bà Q, ông N trả lại tiền nhưng bà Q nói đang gấp rút làm thủ tục tách thửa nên không đồng ý. Ngày 11/10/2023 sau khi Ủy ban nhân dân huyện có quyết định đồng ý cho chuyển mục đích đất ở và được phép tách thửa để chuyển nhượng cho bà H là thửa mới số 678 tờ bản đồ 30, diện tích 578,1m² trong đó có 100m² đất ở nhưng phải nộp tiền chuyển mục đích sang đất ở là hơn 97.000.000đ. Bà Q điện thoại thông báo cho bà H giao thêm số tiền 97.000.000đ để nộp thuế chuyển mục đích đất ở, nhận sổ về để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 678 cho bà H nhưng bà H không chấp nhận giao tiền, sau đó ngày 20/10/2023, bà H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất vào ngày 14/3 và 05/10/2022. Do đã tách thửa xong nhưng bà H không giao tiền chuyển mục đích đất ở để bà Q nộp và làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H nên ngày 20/12/2023, ông N, bà Q đến Văn phòng công chứng Vũ Văn L ký hợp đồng tặng cho thửa đất nói trên cho con trai là Nguyễn Văn T. Ngày 05/01/2024, ông Nguyễn Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CN 08594 đối với thửa đất 678 tờ bản đồ 30 diện tích 578,1m² trong đó có 100m² đất ở tại xã M, huyện B. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H vì cho rằng bị đơn Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Q không vi phạm thỏa thuận, không có lỗi đối với thỏa thuận đặt cọc ngày 14/3/2022 vì thỏa thuận này không thỏa thuận về thời gian hoàn thành thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông N, bà Q chỉ chấp nhận trả lại cho bà H số tiền 300.000.000đ đã nhận thêm vào ngày 05/10/2022, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của bà H 600.000.000đ vào ngày 14/3/2022, do bà H vi phạm thỏa thuận nên mất cọc.

Qua các lần hòa giải, đối chất và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Q thống nhất lời trình bày và cả yêu cầu của phía bị đơn Nguyễn Văn N, không chấp nhận trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc ngày 14/3/2022 là 600.000.000đ do bà H không giao tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất do đó bà H là người vi phạm thỏa thuận nên mất cọc, bà Q đồng ý cùng ông N trả lại cho bà H số tiền 300.000.000đ đã nhận của bà H vào ngày 05/10/2022.

Tại biên bản đối chất ngày 17/4/2024, người làm chứng Phạm Thị L và Trần Thị D khai: Bà L là người đã chứng kiến toàn bộ sự việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa hai bên và bà L đã viết ra các dòng nội dung bằng chữ viết tay tại hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất ngày 14/3/2022 và viết nội dung thỏa thuận nhận tiền ngày 05/10/2022 theo đúng ý chí thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Ngọc H và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q. Khi đặt cọc số tiền 600.000.000đ ngày 14/3/2022 thì giữa bà H, ông N và bà Q không thỏa thuận thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng, hai bên chỉ thỏa thuận bà H là người chịu tiền thuế chuyển mục đích 100m² sang đất ở, ông N, bà Q là người đi làm thủ tục khi nào xong sẽ ra công chứng hợp đồng. Ngày 05/10/2022, khi bà H đưa thêm cho bà Q 300.000.000đ, có sự chứng kiến của bà L và bà D, bà L và bà D xác định đây là tiền đưa thêm trong số tiền chuyển nhượng 3.200.000.000đ, không phải đặt cọc lần 2. Do bà H và bà Q lớn

tuổi, không rành chữ nghĩa nên cả hai bà nhờ bà L viết thay nội dung thỏa thuận giữa hai bên, khi đến phần thời hạn thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L đã hỏi lại bà Q và bà H thì chính bà H và bà Q thỏa thuận là thời hạn 04 tháng kể từ ngày 05/10/2022 sẽ xong thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tháng 10/2023, ông N có nhờ bà L chụp thông báo thuế chuyển mục đích sử dụng đất gửi cho bà H để bà H giao tiền nhưng khi bà L thông báo thì được bà H trả lời do quá thời hạn thỏa thuận nên bà H không mua đất nữa và bà H đã thông báo cho ông N, bà Q từ tháng 3/2023 về việc không mua đất, yêu cầu lấy lại tiền đã giao.

*** Tại phiên tòa sơ thẩm:**

- Đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu: Rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 900.000.000đ. Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 14/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc H và hủy bỏ thỏa thuận bổ sung ngày 05/10/2022 giữa bà Trần Thị Q và bà Nguyễn Thị Ngọc H. Buộc bị đơn Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Q cùng liên đới trả lại số tiền cọc đã nhận ngày 14/3/2022 là 600.000.000đ và số tiền 300.000.000đ đã nhận ngày 05/10/2022, tổng cộng: 900.000.000đ.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn N, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Q không đồng ý trả lại số tiền 600.000.000đ do bà H đã đặt cọc để chuyển nhượng 10 mét ngang đất ngày 14/3/2022, chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000.000đ đã nhận thêm ngày 05/10/2022.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến lúc mở phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền, nhiệm vụ của mình trong tiến hành tố tụng vụ án theo quy định pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử trong thời hạn chuẩn bị xét xử. Các đương sự trong vụ án đã được Tòa án thông báo hợp lệ về việc thụ lý, giải quyết vụ án và họ đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của từng đương sự theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục về phiên tòa sơ thẩm tại chương XIV của Bộ luật Tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H là có căn cứ chấp nhận, ý kiến của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút đối với số tiền phạt cọc 900.000.000đ. Căn cứ các điều 413, 423, 424 của Bộ luật Dân sự đề nghị Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 14/3/2022 và thỏa thuận bổ sung ngày 05/10/2022, buộc ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q cùng liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền đã nhận 900.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp, thẩm quyền xét xử: Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H khởi kiện đòi với bị đơn Nguyễn Văn N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T, Trần Thị Q tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 197 tờ bản đồ 30 tọa lạc tại xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Bị đơn trong vụ án có nơi cư trú tại xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên.

[2] Về việc vắng mặt của người làm chứng Phạm Thị L, Trần Thị D tại phiên tòa: Bà L, bà D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng nói trên đã trình bày những tình tiết mà mình biết được về vụ án và cam đoan khai đúng sự thật, đại diện Viện Kiểm sát, các đương sự có mặt tại phiên tòa không yêu cầu hoãn phiên tòa để triệu tập người làm chứng tham gia phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc H khởi kiện bị đơn Nguyễn Văn N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q, Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất ngang 10 mét, dài hết đất (thực tế là 578,1m²) thuộc một phần thửa đất số 197 tờ bản đồ 30 do ông Nguyễn Văn N đã được Ủy ban nhân dân huyện T (Nay là huyện B), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Q trả lại số tiền cọc đã nhận 02 lần vào ngày 14/3 và ngày 05/10/2022, tổng cộng 900.000.000đ và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc, tổng cộng 1.800.000.000đ. Quá trình tố tụng nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn và có yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu về việc yêu cầu bị đơn (Ông N), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (Bà Q) phải trả khoản tiền phạt cọc là 900.000.000đ như đơn khởi kiện ngày 20/10/2023. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút.

[4] Xét về nội dung thỏa thuận, quyền và nghĩa vụ của các bên tại văn bản hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 14/3/2022 tại xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương và văn bản thỏa thuận bổ sung lập ngày 05/10/2022 giữa bên chuyển nhượng đất (Bên A) là ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q và bên nhận chuyển nhượng đất (Bên B) là bà Nguyễn Thị Ngọc H, thấy rằng: Tại văn bản đặt cọc ngày 14/3/2022 thể hiện bà H đồng ý nhận chuyển nhượng của ông N, bà Q diện tích đất 10 mét ngang, chiều dài hết đất (đất trống), có 100m² thổ cư tại ấp Đ, xã M, huyện B thuộc một phần trong toàn bộ thửa đất số 197 tờ bản đồ 30 do ông Nguyễn Văn N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 799497 vào sổ H 00413(197) ngày 18/9/20006, số tiền chuyển nhượng là 3.200.000.000đ (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Cùng ngày, bà H đã đặt cọc cho ông N số tiền 600.000.000đ để đảm bảo hai bên thực hiện quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất

chính thức tại cơ quan công chứng. Theo đó: Bên A (Ông N) có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục tách thửa, xin chủ trương chuyển mục đích 100m² đất thổ cư cho bà H, bà H chịu toàn bộ tiền thuế chuyển đất thổ cư, sau khi hoàn tất thủ tục hai bên ra công chứng ký hợp đồng và bà H thanh toán số tiền 2.600.000.000đ còn lại, hai bên không thỏa thuận thời hạn hoàn thành các công việc trên. Hai bên cam kết chung: “Nếu quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì phải bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”. Do các bên không thỏa thuận cụ thể thời hạn hoàn thành các công việc đã thỏa thuận, vì vậy ngày 05/10/2022, các bên gặp nhau thỏa thuận bổ sung với nội dung: “Bên B (Bà H) giao thêm cho bên A (Bà Q) số tiền chuyển nhượng 300.000.000đ, tổng cộng hai lần bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Văn N đã nhận của bà H là 900.000.000đ. Các bên thống nhất thỏa thuận về thời hạn thực hiện nghĩa vụ đo đạc, tách thửa, xin chuyển mục đích 100m² đất thổ cư hoàn thành để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng như sau: *“Bà H cho bà Q thêm thời gian là 4 tháng để làm sổ, tuy nhiên nếu bà Q xong sổ sách sớm hơn dự kiến thì bà H sẽ chồng tiền đầy đủ cho bà Q và sẽ nhận lại 10m đất mà bà Q tách cho bà H”*. Như vậy, ngày 05/10/2022, các bên tham gia giao dịch đã thỏa thuận thống nhất về thời hạn hoàn thành tất cả các thủ tục cần thiết để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại cơ quan công chứng là 04 tháng (05/10/2022 đến 05/02/2023) trước sự chứng kiến, xác nhận của hai người làm chứng là bà Phạm Thị L và bà Trần Thị D. Tháng 10/2023, bà Q, ông N mới thông báo cho bà H biết đã thực hiện xong thủ tục tách thửa, xin chuyển mục đích thổ cư và yêu cầu bà H nộp tiền thuế chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư là đã quá thời hạn 04 tháng theo thỏa thuận bổ sung giữa các bên ngày 05/10/2022. Do đó, bà H từ chối việc chuyển nhượng, yêu cầu bà Q, ông N trả lại tiền đặt cọc, tiền nhận thêm cho bà H là có căn cứ chấp nhận do bà Q, ông N vi phạm thỏa thuận về thời hạn và không thông báo lý do bằng văn bản cho bà H biết cũng như không thể hiện sự đồng ý gia hạn thời hạn của bên mang quyền là bà Nguyễn Thị Ngọc H. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông T, bà Q đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, nhận tiền cọc, nhận thêm tiền ngày 05/10/2022, thỏa thuận hoàn thành thủ tục liên quan để chuyển nhượng đất cho bà H đều được sự thống nhất, đồng ý của cả ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q và ông Nguyễn Văn T, người nhận số tiền 900.000.000đ của bà H là ông N và bà Q. Từ các cơ sở như trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H: Hủy hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng đất ngày 14/3/2022 và thỏa thuận bổ sung ngày 05/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q. Buộc ông N, bà Q cùng liên đới trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

[5] Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1950 và bà Trần Thị Q, sinh năm 1953 (đều đã trên 60 tuổi) nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2

Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; các điều 138, 147, 227, 229, khoản 2 Điều 244, các điều 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các điều 328, 413, 423, 424 và Điều 430 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc H về việc buộc bị đơn Nguyễn Văn N trả tiền phạt cọc số tiền 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất lập ngày 14/3/2022 và thỏa thuận bổ sung lập ngày 05/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q.

Ông Nguyễn Văn N và bà Trần Thị Q cùng liên đới phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H, số tiền đã nhận là 900.000.000đ (Chín trăm triệu đồng), trong đó: Tiền cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và tiền chuyển nhượng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

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, 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền 19.800.000đ (Mười chín triệu tám trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003967 ngày 17/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên.

4. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 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 Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Văn Thanh

-