

Bản án số: 08/2024/DS-ST.

Ngày: 23-02-2024.

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN ĐỀ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thị Ngọc Trân.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Trần Huy Tùng.

Ông Nguyễn Văn Hành.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Tiêu Thanh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Đề, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 96/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐXXST-DS, ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

\* ***Nguyên đơn:*** Ông **Trần Văn C**, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà **Trương Tú A**, sinh năm 1997 (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/02/2024 - Bà Tú A có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh S.

Địa chỉ liên hệ của bà Tú A: Số 138 ấp 3, thị trấn P, huyện T tỉnh S.

\* ***Bị đơn:*** Bà **Triệu Thị M**, sinh năm 1987 (Bà M vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

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

- Ông **Thạch Đức T** (Ông T vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh S.

- Bà **Phan Thị Đ**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp N, xã L, huyện T, tỉnh S.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Bà **Trương Tú A**, sinh năm 1997 (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023 - Bà Tú A có mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã L, thị xã V, tỉnh S.

Địa chỉ liên hệ của bà Tú A: Số 138 ấp 3, thị trấn P, huyện T, tỉnh S.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện lập ngày 11 tháng 5 năm 2023 của nguyên đơn ông Trần Văn C và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông C trình bày:

Vào năm 2022, ông C và bà Triệu Thị M có thỏa thuận với nhau về việc bà M sẽ nhận chuyển nhượng của ông C thửa đất có diện tích là 1568,0 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh S. Hai bên có lập thành hợp đồng đặt cọc đề ngày 02/04/2022, có đầy đủ chữ ký của các bên và có ông Thạch Đức T (Là chồng bà M) làm nhân chứng cho việc đặt cọc này.

Trong hợp đồng này, hai bên thỏa thuận thửa đất trên có chiều ngang là 50 m và giá chuyển nhượng một mét ngang bằng 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng, tương ứng với giá chuyển nhượng của toàn bộ thửa đất là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng. Sau đó, thì ông C có nhận của bà M 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc, còn số tiền còn lại sẽ thanh toán khi “Làm Giấy ra tên Triệu Thị M trả đủ”.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông C hợp tác, tiến hành làm thủ tục sang tên như yêu cầu của bà M. Ông C có đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện các thủ tục liên quan tới thửa đất trên. Tuy nhiên, bà M không có động thái gì muốn nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C nữa. Mặc dù các thủ tục để sang tên qua cho bà M ông C đều hợp tác. Sau đó, ông C có nhiều lần liên hệ bà M để hỏi về sự việc này nhưng đều không nhận được câu trả lời.

Bản thân ông C không đổi ý mà vẫn còn giữ nguyên ý định chuyển nhượng thửa đất trên cho bà M, nhưng hiện nay bà M không tỏ ra động thái gì là muốn nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C mặc dù ông C đã liên hệ nhiều lần. Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận QSD đất và thửa đất nêu trên đang do ông C quản lý và sử dụng.

Vì vậy, ông C yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/04/2022 giữa ông Trần Văn C và bà Triệu Thị M về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 1.568 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh S.

Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Triệu Thị M trình bày: Vào ngày 02/4/2022, bà có đặt cọc 200.000.000 đồng để nhận chuyển

nhượng thửa đất của vợ chồng ông Trần Văn C, chiều ngang 50 m, chiều dài hết đất (ước chừng khoảng trên 40 m) với giá là 20.000.000 đồng/m ngang, thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh S. Lúc bà đặt cọc thì vợ chồng ông C chưa có Giấy chứng nhận QSDĐ. Vợ chồng ông C cam kết với bà M là ông bà sẽ tiến hành làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ xong rồi sẽ tiến hành làm các thủ tục để sang tên cho bà M. Hai bên thỏa thuận khi nào sang tên qua cho bà M thì bà M sẽ trả số tiền còn lại là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông C sau khi làm Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông bà xong thì ông bà lại không làm thủ tục để sang tên cho bà M. Ông C cứ đòi bà M trả tiền nhưng bà M không trả vì ông chưa sang tên cho bà M theo như thỏa thuận. Bà M nói với ông C là sang tên cho bà M xong thì bà sẽ trả đủ tiền. Cho đến thời điểm hiện tại, bà M vẫn muốn nhận chuyển nhượng thửa đất của ông C chứ không hề có ý định không nhận chuyển nhượng. Bà M đề nghị vợ chồng ông C mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với bà đến UBND xã L để tiến hành làm thủ tục sang tên cho bà. Khi sang tên xong, bà M sẽ trả 800.000.000 đồng còn lại.

Do ông C và bà M có lời trình bày mâu thuẫn nên Tòa án đã tiến hành cho hai bên đối chất với nhau. Tại phiên đối chất ngày 08/8/2023, ông C và bà M đã thống nhất các nội dung như sau:

- Về giá trị thửa đất: Hai bên thống nhất tính giá đất theo chiều ngang giáp đường bê tông và lộ 37,77 m x 20.000.000 đồng/ m = 755.400.000 đồng.

-Về thời gian, địa điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời gian bà M sẽ thanh toán số tiền còn lại: Hai bên thống nhất vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 13/9/2023, hai bên sẽ có mặt tại UBND xã L để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi ký kết Hợp đồng xong, bà M sẽ trả cho ông C số tiền còn lại là 555.400.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Riêng các đương sự vắng mặt không có lý do đã chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Triệu Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Đức T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần 2 nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm không có lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Hợp đồng đặt cọc giữa ông C và bà M do hai bên tự nguyện giao kết. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc này, ông C và bà M đều có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 02/4/2022 giữa ông Trần Văn C và bà Triệu Thị M là có hiệu lực pháp luật.

[2.2]. Xét về lỗi làm cho các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Tại phiên đối chất ngày 08/8/2023, ông Trần Văn C và bà Triệu Thị M đã đi đến thống nhất giá trị thửa đất là 755.400.000 đồng; thống nhất vào lúc 13 giờ 30 phút ngày 13/9/2023, hai bên sẽ có mặt tại UBND xã L để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi ký kết Hợp đồng xong, bà M sẽ trả cho ông C số tiền còn lại là 555.400.000 đồng. Đúng 13 giờ 30 phút ngày 13/9/2023, vợ chồng ông Trần Văn C và bà Phan Thị Đ có mặt tại trụ sở UBND xã L. Ông bà có mang theo bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số số 225, tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện T, tỉnh S. Còn bà Triệu Thị M đến 14 giờ 45 phút ngày 13/9/2023, bà vẫn không có mặt tại trụ sở UBND xã L. Tòa án nhân dân huyện T đã tiến hành lập biên bản về việc bà Triệu Thị M đã không có mặt tại trụ sở UBND xã L.

Như vậy, Hội đồng xét xử xác định: Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 02/4/2022 giữa ông Trần Văn C với bà Triệu Thị M là có hiệu lực pháp luật. Lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là hoàn toàn do lỗi của bà Triệu Thị M. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”. Như vậy, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) thuộc về ông Trần Văn C.

[2.3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ vào khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự, do yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn C được chấp nhận nên bị đơn bà Triệu Thị M phải chịu chi phí tố tụng này với số tiền là 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng). Do nguyên đơn đã nộp chi phí này xong nên buộc bị đơn phải trả lại chi phí này cho nguyên đơn.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[2.5]. Xét lời trình bày tranh luận của đại diện nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.6] Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh S đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 27; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội qui 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn ông Trần Văn C về việc: Tuyên hủy "Hợp đồng đặt cọc" được ký kết giữa ông Trần Văn C với bà Triệu Thị M vào ngày 02/4/2022, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) thuộc về ông Trần Văn C.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn bà Triệu Thị M phải trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn C 800.000 đồng (Tám trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn bà Triệu Thị M phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Trần Văn C được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử không xử lý tiền tạm ứng án phí của ông Trần Văn C.

4. Về quyền kháng cáo bản án:

Nguyên đơn ông Trần Văn C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Đ có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, bị đơn bà Triệu Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch Đức T thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 26 và 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND huyện T;
- Chi cục THA huyện T;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV&THA);
- Các đương sự;
- Luu HSVA.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đặng Thị Ngọc T**