

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẾN TRE  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **28/2024/DS - ST**

Ngày 13- 3- 2024

V/v tranh chấp “*Hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử  
dụng đất*”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Phê.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Bé Em
2. Bà Trần Thị Ngọc Diễm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Mai Chiến Trục - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Ngày 13 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST-DS, ngày 05 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế Q, sinh năm 1945. Nơi cư trú: Số B, Khu phố D, Phường H, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1955. Nơi cư trú: Số G T, Khu phố C, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc H:* Bà Nguyễn Thị Bích H1, sinh năm 1965. Nơi cư trú: Số D khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày:***

Vào ngày 16/6/2018 ông có thỏa thuận mua của bà Nguyễn Thị Ngọc H một phần đất thửa số 93, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; diện tích 210m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng là đất trồng lúa; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AO143309 do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là Ủy ban nhân dân T) cấp ngày 06/02/2009 Địa chỉ thửa đất tại xã P - Thành phố B - Tỉnh Bến Tre; Thời hạn sử dụng đến ngày 06/10/2064; Giá chuyển nhượng là 105.000.000 (Một trăm lẻ năm triệu đồng). Phương thức thanh toán tiền mặt.

Ngày 16/6/2018 hai bên ký kết “*hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và lập giấy giao nhận số tiền 105.000.000 đồng tại văn phòng C - số D đường số C, ấp A - xã M - Thành phố B và đã được chứng thực vào sổ công chứng số 06/2018 - SCT/CK,ĐC do công chứng viên ông Ngô Xuân H2 - Công chứng viên văn phòng C1 và đóng dấu .

Căn cứ vào hợp đồng ngày 16/6/2018 giữa ông và bà H thống nhất được ghi nhận tại Điều 4 về phương thức giải quyết tranh chấp như sau:

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; Nếu thửa đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên A phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên B đã giao cho bên A và tiền lãi theo số tiền đã nhận cọc theo lãi xuất ngân hàng N công bố tại thời điểm có thông tin quy hoạch trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến thời điểm tháng 7/2023 thì thửa đất trên không nằm trong diện quy hoạch giải tỏa nhưng bà H không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông Q do đó phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Thế Q yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H giao trả cho ông số tiền 160.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 60.000.000 đồng); thống nhất hủy văn bản đặt cọc được lập ngày 16/6/2018 với bà H.

***Trong quá trình tố tụng và tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:***

Bị đơn thừa nhận ngày 16/6/2018, bà H có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 5, diện tích 210 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P, thành phố B với ông Nguyễn Thế Q, giá là 105.000.000đồng. Bị đơn thừa nhận vào ngày 16/6/2018 bà H có nhận của ông Q số tiền 100.000.000đồng.

Tuy nhiên, do thời điểm năm 2018 thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q thì bà H đang có tranh chấp với hộ giáp ranh nên bà H không thực hiện việc chuyển nhượng đất được, hơn nữa sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì có quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu nên không thể tách thửa để sang tên cho ông Q được.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông Q thì bà H có đồng ý giao trả cho ông Q số tiền cọc 100.000.000đồng. Đối với yêu cầu bồi thường hợp đồng là 60.000.000 đồng thì bà H không đồng ý, bà H đồng ý bồi thường số tiền 30.000.000 đồng, bà H đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2018 với ông Q.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1955 có đăng ký thường trú và sinh sống số G T, Khu phố C, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre; do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung vụ án: Ông Q yêu cầu “Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2018 giữa ông Nguyễn Thế Q với bà Nguyễn Thị Ngọc H”. Đồng thời ông Q yêu cầu bà H giao trả số tiền 160.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền tiền cọc là 60.000.000 đồng).

Xét thấy: Tại phiên tòa các đương sự thống nhất vào ngày 16/6/2018 giữa ông Q và bà hương có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 93, tờ bản đồ số 5, diện tích 210 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã P, thành phố B với giá là 105.000.000đồng và bà H có nhận của ông Q số tiền 100.000.000đồng vào ngày 16/6/2018, đây là số tiền để đảm bảo thực hiện hợp đồng dân sự là chuyển nhượng quyền sử dụng nêu trên. Hai bên cũng thừa nhận hợp đồng đặt cọc giữa hai bên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, bình đẳng, không bị ép buộc; Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2018 giữa ông Nguyễn Thế Q với bà Nguyễn Thị Ngọc H và thống nhất bà H có trách nhiệm giao trả cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu bà H bồi thường số tiền 60.000.000 đồng, bị đơn đồng ý bồi thường số tiền 30.000.000 đồng. Xét thấy: Theo khoản 1 điều 328 Bộ luật dân sự 2015 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*” Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn xác định số tiền 100.000.000 đồng giao nhận giữa hai bên là để thực hiện hợp đồng, thể hiện thiện chí để đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Q với bà H. Tuy nhiên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất vào tháng 6/2018 đến ngày 04/9/2018 có Quyết định số 38/2018/QĐ- UBND tỉnh B quy định diện tích tối thiểu tách thửa do đó đây điều kiện khách quan không phải xuất phát lỗi của bà H. Tuy nhiên từ khi bà H nhận tiền số 100.000.000 đồng từ ông Q thì bà H không có giao đất cho ông Q nên trong trường hợp này hợp đồng không thực hiện được trong thời gian dài đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q nên Hội đồng xét xử căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2018 thì tại Điều 4 hai bên không thỏa thuận lãi suất nên cần áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự buộc bà H phải cho ông Q với lãi suất 0,83%/tháng x 69 tháng x 100.000.000 đồng = 57.270.000 đồng là phù hợp.

[6] Bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, 39, 147, khoản 2 Điều 244, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; 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, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Q.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2018 giữa ông Nguyễn Thế Q với bà Nguyễn Thị Ngọc H.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thế Q số tiền 157.270.000 (Một trăm năm mươi bảy triệu, hai trăm bảy mươi nghìn) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Thế Q, bà Nguyễn Thị Ngọc H là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày (mười lăm ngày), kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp bản, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7 và Điều 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:**

- VKSND thành phố Bến Tre;
- Chi cục T.H.A DS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu HSV/A+VP.

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

**Huỳnh Thị Phê**



