

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**HUYỆN CHÂU ĐỨC**  
**TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2021/DSST  
Ngày: 06-4-2021  
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU ĐỨC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***  
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Loan.  
***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Ông Lê Ngọc Phi.
2. Bà Trần Thị Hạnh.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Hiệp - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*** Bà Ngô Thị Hồng Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2021, tại Phòng xét xử, Tòa án nhân dân huyện Châu Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 107/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2019, về: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2020/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2020/QĐST-HPT ngày 30-9-2020 và Thông báo mở lại phiên tòa số 02/2021/TB-TA ngày 01-3-2021 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Ông Phan Huy D, sinh năm 1972.  
***Địa chỉ:*** Tổ 02, ấp H, xã Q, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Bị đơn:*** Ông Lê Văn S, sinh năm 1957.  
***Địa chỉ:*** Tổ 60, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Người đại diện theo ủy quyền của ông S:***  
***Ông Lê Hữu P, sinh năm 1984.***  
***Địa chỉ:*** Tổ 60, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***  
***Bà Lê Thị Tú A, sinh năm 1962.***  
***Địa chỉ:*** Tổ 60, thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

***Người làm chứng:***  
***1. Bà Yong Thị Ngọc H, sinh năm 1974.***  
***Địa chỉ:*** 27 Đoàn Thị Đ, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1954.  
Địa chỉ: 282/10 N, phường 12, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.  
(Ông D, ông S, ông P, bà A có mặt; bà H, bà N vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, các văn bản làm việc tại Tòa án, nguyên đơn ông Phan Huy D trình bày:*

Ngày 12-6-2019, ông Phan Huy D có lập Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển của ông Lê Văn S và bà Lê Thị Tú A một mảnh đất diện tích có chiều ngang là 70 mét, chiều dài là 45,95 mét (hết đất), có 150 m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất CF, thửa đất số 08, tờ bản đồ số 08. Đất tọa lạc tại thôn T, xã K, huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 899178, Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức cấp cho hộ ông Lê Văn S ngày 25-9-1999. Giá chuyển nhượng là 4.130.000.0000 (Bốn tỷ một trăm ba mươi triệu) đồng. Cùng ngày, ông D đã đặt cọc cho ông S, bà A số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng và hẹn 02 tháng sau sẽ giao đủ số tiền còn lại. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận ghi “Nếu kiểm tra bất động sản trên trùng quy hoạch treo thì bên B có thể từ chối mua bất động sản trên, bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã cọc và hợp đồng đặt cọc này không còn giá trị”.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông D tìm hiểu các quy định quy hoạch của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tại quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 27-02-2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đồng thời qua tìm hiểu tại Ban quản lý dự án huyện Châu Đức thì ông D phát hiện thửa đất trên nằm trong diện quy hoạch, mở tuyến đường quốc lộ mới theo hướng Tây Đông.

Theo văn bản số 4312/SXD-QHKT ngày 24/12/2019 của Sở Xây dựng thì ông D cho rằng thửa đất số 8, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã K, huyện C thuộc phạm vi quy hoạch tuyến đường Quốc lộ dự kiến, tuy nhiên vị trí và hướng tuyến cụ thể của tuyến đường cần đợi khi dự án được triển khai mới có quy mô hướng tuyến chính xác

Ông D đã trực tiếp liên hệ với ông S, bà A để làm việc và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc như theo thỏa thuận trong Hợp đồng nhưng ông S, bà A không chịu trả tiền đặt cọc.

Theo ông D thì ông S và bà A đã vi phạm nội dung ghi trong Hợp đồng đặt cọc.

Nay ông D yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và ông S, bà A phải trả lại một phần số tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng cho ông D.

*Tại các văn bản làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, bị đơn ông Lê Văn S trình bày:*

Ngày 12-6-2019, vợ chồng ông S, bà A có Hợp đồng đặt cọc bán cho ông Phan Huy D một mảnh đất diện tích có chiều ngang là 70 mét, chiều dài là 45,95 mét (hết đất), thửa đất số 08, tờ bản đồ số 08. Đất tọa lạc tại thôn T, xã K, huyện C. Giá chuyển nhượng là 4.130.000.0000 đồng (Bốn tỷ một trăm ba mươi

triệu đồng). Cùng ngày, vợ chồng ông S, bà A có nhận số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và ông Phan Huy D có hẹn 02 tháng sau tức ngày 12-8-2019, ông D sẽ giao cho ông S số tiền còn lại là 3.830.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm ba mươi triệu đồng). Nay vợ chồng ông S, bà A không đồng ý với yêu cầu của ông D, không trả lại một phần số tiền đã đặt cọc là 220.000.000 đồng với lý do là đất vợ chồng ông S không nằm trong diện quy hoạch.

Nếu có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền cấp xác nhận thửa đất trên của vợ chồng ông S nằm trong quy hoạch. Thời gian xác nhận nằm trong quy hoạch là 6 tháng kể từ ngày 12-6-2019, thì vợ chồng ông S đồng ý trả số tiền đặt cọc cho ông D.

Ngoài ra số tiền ông D đặt cọc thì vợ chồng ông S cũng đã dùng để đặt cọc mua 1 mảnh đất và 1 căn nhà cho 02 người con trai của ông S và tiền cọc của vợ chồng ông S cũng đã bị mất vì không có tiền thanh toán đúng hạn do Hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông S và ông D không thành.

Theo văn bản số 4312/SXD-QHKT ngày 24-12-2019 của Sở Xây dựng thì chưa thể hiện rõ thửa đất trên nằm trong quy hoạch mà văn bản chỉ trả lời chung chung.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tú A trình bày:*

Bà A đồng ý với ý kiến ông S đã trình bày. Theo bà A thì bà A và ông S không đồng ý với việc đòi lại tiền cọc của ông D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về tố tụng Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng theo quy định của pháp luật nhưng còn chậm so với thời gian quy định. Về nội dung vụ án: Ông D yêu cầu hủy bỏ giấy tay hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất giữa ông D với ông S và yêu cầu ông S, bà A trả lại tiền đặt cọc. Yêu cầu của ông D là phù hợp nên Tòa án cần xử chấp nhận yêu cầu của ông D.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng:

Ông Phan Huy D khởi kiện ông Lê Văn S yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông S, bà A trả lại tiền cọc đây là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Đất tọa lạc tại xã Kim Long, huyện Châu Đức; ông S cư trú tại xã Kim Long, huyện Châu Đức nên Tòa án nhân dân huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết vụ kiện là đúng thẩm

quyền theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện và trình bày thì ông D yêu cầu hủy bỏ hợp đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12-6-2019 giữa ông Phan Huy D với ông Lê Văn S, bà Lê Thị Tú A, ông S và bà A phải trả lại tiền đặt cọc cho ông D.

Bị đơn ông S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà A không đồng ý theo yêu cầu của ông D vì cho rằng đất vợ chồng ông S, bà A không nằm trong diện quy hoạch.

Qua nội dung tranh chấp, xét các chứng cứ thấy rằng:

Theo quyết định số 433/QĐ-UBND ngày 27-02-2019 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì đất trên nằm trong quy hoạch - Tuyến đường quốc lộ mới theo hướng Tây Đông, tại Điều 1 của Quyết định ghi: Phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể;

Văn bản số 4312/SXD-QHKT ngày 24/12/2019 của Sở Xây dựng thể hiện: Thuộc phạm vi quy hoạch tuyến đường Quốc lộ dự kiến, tuy nhiên vị trí và hướng tuyến cụ thể của tuyến đường cần đợi khi dự án được triển khai mới có quy mô hướng tuyến chính xác;

Văn bản số 1112/KTHT ngày 20/6/2019 của Phòng kinh tế và hạ tầng huyện Châu Đức nêu “Khu đất nêu trên nằm ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch chung xây dựng Đô thị mới K”;

Văn bản số 278/UBND-TNMT ngày 27-01-2021 của Ủy ban nhân dân huyện Châu Đức huyện Châu Đức thể hiện:

Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Đối chiếu với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020, và cập nhật kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Châu Đức đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 22/3/2019 thì vị trí thửa đất số 08 tờ bản đồ số 08 tại xã K được quy hoạch một phần đất giao thông (hướng Bắc - Nam) với diện tích khoảng 900m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại quy hoạch đất ở;

Kế hoạch sử dụng đất năm 2021: Hiện nay, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Châu Đức đang trình Ủy ban nhân tỉnh phê duyệt. Qua rà soát, trong năm 2021 chưa có kế hoạch đầu tư đối với tuyến đường nêu trên.

Qua ghi nhận của các văn bản nêu trên và theo Luật đất đai quy định: Tại Điều 49. Thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ...

*2. Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.*

Điều 117. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

*1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

- a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;  
b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

Xét thấy tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc trên thì thửa đất chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện do đó ông S, bà A được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc ghi nhận: “Nếu kiểm tra bất động sản trên trùng quy hoạch treo thì bên B có thể từ chối mua bất động sản trên, bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã cọc và hợp đồng đặt cọc này không còn giá trị” và tại phần ghi chú có ghi: Nếu đất bị dính quy hoạch thì bên A trả lại số tiền đặt cọc trên. Đây là sự tự do, tự nguyện thỏa thuận của các bên, Theo các nguyên tắc cơ bản của Bộ luật Dân sự quy định tại khoản 2 Điều 3; và theo Điều 385, 386 của Bộ luật Dân sự thì sự thỏa thuận nêu trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông S cho rằng do Hợp đồng mua bán giữa vợ chồng ông S và ông D không thành nên vợ chồng ông S không có tiền giao đúng hẹn cho Hợp đồng đặt cọc mua đất và Hợp đồng mua nhà của con trai ông S tại thành phố Hồ Chí Minh. Xét thấy việc ông S đặt cọc mua đất, mua nhà với người khác không có liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông D với ông S, bà A. Trong hợp đồng đặt cọc giữa ông D với ông S, bà A không có ghi nhận gì là nếu ông S, bà A sử dụng tiền đặt cọc của ông D để đi đặt cọc mà bị mất thì ông D phải chịu. Do đó ông S, bà A cho rằng vì ông S, bà A cũng bị mất tiền đặt cọc nên ông S, bà A không trả lại tiền cọc cho ông D là không phù hợp.

Như vậy ông D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông S và bà A trả lại một phần tiền cọc là 220.000.000 đồng là có cơ sở nên cần chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên căn cứ Điều 49 luật Đất đai; các Điều 117, 328, 131, 353, khoản 2 Điều 3; các Điều 385, 386, 213, 217 Bộ luật Dân sự; các Điều 33, 37 Luật hôn nhân và gia đình để xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy D đối với ông Lê Văn S, bà Lê Thị Tú A về tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12-6-2019 giữa ông Phan Huy D với vợ chồng ông Lê Văn S, bà Lê Thị Tú A; và buộc ông S, bà A hoàn trả cho ông D một phần số tiền đặt cọc là 220.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

Ông S là người cao tuổi được miễn nộp tiền án phí; Bà A phải nộp tiền án phí. Do đó vợ chồng ông S, bà A phải nộp án phí là: 220.000.000 đồng : 2 (tương đương với phân án phí ông S được miễn) = 110.000.000 đồng x 5 % = 5.500.000 (năm triệu năm trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai số TU/2019/ 0000644 ngày 26-7-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 49 luật Đất đai; các Điều 117, 328, 131, 353, khoản 2 Điều 3; các Điều 385, 386, 213, 217, 468 Bộ luật Dân sự; các Điều 33, 37 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Huy D đối với ông Lê Văn S, bà Lê Thị Tú A về tranh chấp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12-6-2019 giữa ông Phan Huy D với vợ chồng ông Lê Văn S, bà Lê Thị Tú A.

Buộc ông S, bà A hoàn trả cho ông D một phần số tiền đặt cọc đã nhận là 220.000.000 (Hai trăm hai mươi triệu) đồng.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. *Về án phí:*

Ông S, bà A phải nộp án phí là 5.500.000 (năm triệu năm trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai số TU/2019/ 0000644 ngày 26-7-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Đức.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (06-4-2021), ông D, ông S, ông P, bà A có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, 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 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 BR - VT;  
- VKSND H.Châu Đức;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

- Cơ quan THA dân sự H.Châu Đức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Nguyễn Hữu Loan**