

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GIAO THỦY  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 04/2021/DS-ST  
Ngày: 25-3-2021  
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIAO THỦY, TỈNH NAM ĐỊNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Vinh Quang;

Ông Trần Hà Bắc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:** Bà Lâm Thị Tuất - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1992, cư trú tại: Xóm 7, xã G, huyện T, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vũ Viết Năng - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Vũ Trình; “có mặt”.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962, cư trú tại: Xóm 6, xã G, huyện T, tỉnh Nam Định; “có mặt”.

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

1. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1993, cư trú tại: Xóm 7, xã G, huyện T, tỉnh Nam Định. Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1992, cư trú tại: Xóm 7, xã G, huyện T, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 01-02-2021); “có mặt”.

2. Bà Lâm Thị L, sinh năm 1963, cư trú tại: Xóm 6, xã G, huyện T, tỉnh Nam

Định. Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962, cư trú tại: Xóm 6, xã G, huyện T, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 09-12-2020); “có mặt”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện ngày 11-11-2020, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Do ông Nguyễn Văn T, bà Lâm Thị L có nhu cầu chuyển nhượng một phần diện tích đất đang sử dụng thửa tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 14 tại xóm 6, xã G nên anh Nguyễn Văn V có đến gặp gỡ, trao đổi. Vợ chồng ông bà T, L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh V 5m đất chiều rộng kéo dài đến hết thổ với giá là 1.935.000.000 đồng. Ngày 25-10-2019, anh V đặt cọc cho ông T, bà L số tiền là 335.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 1.600.000.000 đồng, hai bên thỏa sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao hết và trong thời gian 30 ngày ông T phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh. Nếu đất có tranh chấp không làm được hồ sơ chuyển nhượng thì ông bà T, L phải hoàn lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Từ thời gian nhận tiền đặt cọc vợ chồng ông T không làm thủ tục chuyển nhượng đất và anh V đã nhiều lần đề nghị vợ chồng ông T thực hiện việc chuyển nhượng nhưng ông bà T, L yêu cầu anh V phải chồng nốt số tiền còn lại mới đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Do phải đi lại nhiều lần, nên anh V khởi kiện yêu cầu ông T, bà L trả lại anh số tiền đã đặt cọc 335.000.000 đồng, phạt cọc 335.000.000 đồng và lãi phát sinh từ ngày 25-11-2019 là 32.306.849 đồng. Tại phiên tòa, anh V rút một phần yêu cầu khởi kiện, anh yêu cầu ông T, bà L trả anh số tiền đã đặt cọc là 335.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 25-10-2019, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh V, chị H một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 14 tại xóm 6 xã G với chiều dài là 5m, kéo dài hết thổ. Vợ chồng ông đã nhận số tiền đặt cọc là 335.000.000 đồng của vợ chồng anh V. Khi mua bán thống nhất là bên mua sẽ làm thủ tục giấy tờ sang tên, còn vợ chồng ông sẽ đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V đi làm thủ tục. Do chỉ thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất nên khi anh V yêu cầu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là toàn bộ thửa đất của ông có giá trị gần chục tỷ đồng nên ông yêu cầu anh V phải chồng hết số tiền còn lại mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V làm thủ tục chuyển nhượng nên anh V đòi tiền đặt cọc và không mua nữa trong khi đó gia đình ông đã dùng số tiền 335.000.000 đồng để trả ngân hàng. Sau đó, do có tranh chấp đất với hộ Trần Khắc Trứ nên ông không làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng để trả lại tiền đặt cọc cho anh V. Nay anh V khởi kiện ông không nhất trí, ông chỉ trả lại tiền đặt cọc cho anh V khi nào ông đã bán được đất.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và Giấy ủy quyền ngày 09-12-2020 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị L trình bày: Vợ chồng bà và vợ chồng anh V, chị H thỏa thuận chuyển một phần diện tích đất của vợ chồng ông bà tại xóm 5 xã G, thửa đất số 58 tờ bản đồ số 14 với chiều rộng 5m, chiều dài hết thổ với số tiền là 1.935.000.000 đồng và ông bà đã nhận số tiền đặt cọc là 335.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc, vợ chồng bà đã trả tiền nợ cho ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh Giao Phong 335.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận đã thế chấp tại ngân hàng làm thủ tục chuyển nhượng đất cho anh V. Sau đó, anh V nói không mua nữa nhưng vì vợ chồng bà đã lấy 335.000.000 đồng trả ngân hàng nên không còn tiền trả lại anh V. Nay anh V khởi kiện, bà không đồng ý. Do công việc bận rộn nên bà ủy quyền cho ông T quyết định mọi vấn đề giải quyết vụ án.

Tại biên bản làm việc ngày 18-12-2020, cán bộ địa chính xã G cung cấp: Do biết ông T, bà L có nhu cầu chuyển nhượng đất, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.935.000.000 đồng và ngày 25-11-2019 anh Nguyễn Văn V đã đặt cọc trước cho ông Nguyễn Văn T số tiền 335.000.000 đồng, có viết giấy biên nhận với nhau. Do mâu thuẫn với hộ liền kề nên hai bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất; nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 18-12-2020, cơ sở xã G cung cấp: Nguồn gốc đất ông Nguyễn Văn T, bà Lâm Thị L có nguyện vọng chuyển nhượng cho vợ chồng anh Nguyễn Văn V thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có tranh chấp với hộ liền kề nên không thể chuyển nhượng đất được, giá đất chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là phù hợp, hiện nay cũng không thay đổi nhiều; nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc xác định người tham gia tố tụng đúng quy định của pháp luật. Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn V: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lâm Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn V số tiền đặt cọc là 335.000.000 đồng; về án phí: Đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hợp đồng đặt cọc ngày 25-11-2019: anh Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn T có ký hợp đồng đặt cọc số tiền 335.000.000 đồng, mục đích của việc đặt cọc là các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất của vợ chồng ông T tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 14 tại xóm 6 xã G với chiều rộng 5m, chiều dài hết thổ với số tiền là 1.935.000.000 đồng.

[2] Về yêu cầu trả tiền cọc: Vợ chồng ông T, bà L đã nhận tiền cọc 335.000.000 đồng từ anh Nguyễn Văn V ngay sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc (bà L tuy không ký biên bản nhưng xác định có nhận tiền cọc). Như vậy việc giao nhận cọc giữa các bên là có thật. Quá trình thực hiện hợp đồng cho tới nay ông T, bà L đã vi phạm nghĩa vụ của mình và chưa trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Nguyên đơn yêu cầu ông T, bà L trả số tiền đặt cọc 335.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về yêu cầu tính lãi và phạt cọc: Tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu nên chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông T, bà L phải chịu án phí.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn V.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lâm Thị L phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn V số tiền đặt cọc là 335.000.000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

2. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T, bà Lâm Thị L phải nộp 16.750.000 đồng; Hoàn lại cho anh Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 9.480.000 đồng tại biên lai thu số 0000081 ngày 25-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

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 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:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Giao Thủy
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)**

**Trần Thị Thu Hiền**