

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN T  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 109/2022/DS-ST

Ngày: 16 – 5 – 2022

“Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hứa Minh Hải

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Trường Hận

2. Bà Lưu Xông Pha

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trương Minh Chiến, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 269/2021/TLST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2021, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 264/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Hồng X, sinh năm: 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp KB, xã K B T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Ông Lê Văn H, sinh năm: 1963 (có mặt).

Bà Phạm Thị X, sinh năm: 1968 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N C, xã K H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Lê Hồng X trình bày: Ngày 10/01/2021, bà Phạm Thị X và ông Lê Văn H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà phần đất ngang 12m, dài 50m, tổng diện tích 600m<sup>2</sup>, giá 216.000.000đ nhưng ông H, bà X giảm bớt cho bà 10.000.000đ còn 206.000.000đ. Bà đặt cọc cho ông H và bà X số tiền 20.000.000đ và thỏa thuận trong thời gian 04 tháng sẽ giao đủ số tiền còn lại đồng thời ông H và bà X có nghĩa vụ đo đạc, giao đất cho bà; nếu bên bà vi phạm sẽ mất tiền cọc, nếu bên ông H vi phạm sẽ bồi thường gấp đôi. Tuy nhiên, trong thời hạn cam kết, ông H và bà X cho biết là không chuyển nhượng đất cho bà vì các con ông H không đồng ý.

Từ nội dung trên, bà yêu cầu Tòa án buộc ông H và bà X trả lại cho bà 20.000.000đ tiền đặt cọc, 20.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng 40.000.000đ.

\* Quá trình hòa giải vụ án và tại phiên tòa, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X trình bày: Ông, bà xác định có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Lê Hồng X và có cam kết đúng như nội dung bà X trình bày. Tuy nhiên, sau khi bà X đặt cọc khoảng 23 ngày sau, bên ông có qua thông báo cho bà X hay là ông không đồng ý sang đất cho bà X vì các con ông không đồng ý. Ông sẽ hoàn lại tiền cọc và trả lại cho bà X nhưng bà X không chịu. Vẫn còn trong thời hạn 04 tháng, ông thuyết phục các con ông đồng ý sang đất nên ông có thông báo cho bà X biết nhưng đợi đến hết ngày 10/5/2021 (hết hạn cam kết) nhưng không thấy bà X qua giao tiền. Ngày 12/5/2021, ông có gọi điện thoại cho bà X hỏi vì sao không qua giao tiền thì bà X trả lời là không sang nữa.

Nay ông yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại giấy bỏ cọc đất ngày 10/01/2021, vì bên ông không vi phạm hợp đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đối tượng các bên tranh chấp là hợp đồng đặt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo đó, ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 12m, dài 50m, tổng diện tích 600m<sup>2</sup> tại ấp N C, xã K H, huyện T với giá 206.000.000đ cho bà Lê Hồng X. Ông H, bà X đã giao kết hợp đồng đặt cọc với bà X vào ngày 10/01/2021 và đã nhận tiền cọc với mục đích là chuyển nhượng phần đất nêu trên là có cơ sở. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà X với ông H và bà X là hoàn toàn hợp pháp.

[3] Bà Lê Hồng X và ông Lê Văn H, bà Phạm Thị X có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 20.000.000đ để làm cơ sở tiến tới xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo tinh thần hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự thì tranh chấp giữa bà X và ông H, bà X là tranh chấp về đặt cọc. Việc đặt cọc giữa bà X và ông H, bà X bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết và thực hiện được thì phải chịu phạt cọc.

[4] Xét thấy: Tại giấy bỏ cọc đất ngày 10/01/2021 hai bên có thỏa thuận rằng: *“Sau thời gian 4 tháng số tiền còn lại sẽ giao đủ và bên nhận tiền sẽ đo và giao đất. Trong thời gian này nếu ai sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm”*. Đây là một trong những thỏa thuận để hai bên đi đến giao kết và thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông H và bà X phải có trách nhiệm đo đạc, xác định vị trí và giao đất cho bà X; bà X phải có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại sau thời hạn 04 tháng. Tuy nhiên, sau khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc được một thời gian thì bên chuyển nhượng không đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng có sự ngăn cản; bên nhận chuyển nhượng không đồng ý tiếp tục giao tiền vì cho rằng bên kia vi phạm thời hạn thỏa thuận.

[5] Ngoài ra, bên chuyển nhượng cho rằng vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc, con ông H, bà X không hay biết nên sau đó có sự ngăn cản dẫn đến việc thay đổi ý định chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy, nghĩa vụ của bên bán phải cung cấp đầy đủ thông tin về diện tích đất chuyển nhượng, phải có trách nhiệm giải quyết tranh chấp trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bên mua. Bên cạnh đó, ông H xác định quyền sử dụng đất là của vợ chồng ông nên việc ông cho rằng con ông ngăn cản là thiếu cơ sở. Đối với bà X, sau khi gia đình ông H bàn bạc thống nhất và cho bà hay để tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà cho rằng đã hết thời hạn 04 tháng nên bà đã sang nhượng phần đất khác là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tại giấy bỏ cọc đất đã ghi *“Sau thời gian 4 tháng số tiền còn lại sẽ giao đủ và bên nhận tiền sẽ đo và giao đất”*.

[6] Từ những phân tích, đánh giá trên, xét thấy lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đều có phần lỗi của hai bên. Do đó, mỗi bên phải chịu một nửa số tiền phạt cọc 10.000.000đ là có cơ sở.

[7] Quyền sử dụng đất là một trong những quyền về tài sản, việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần viện dẫn và áp dụng một số điều luật tương ứng của hợp đồng mua bán tài sản là phù hợp.

[8] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều Điều 167, 188 của Luật đất đai;
- Căn cứ các Điều 328, 443, 444, 468 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 4 Điều 26 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng X – buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X có trách nhiệm trả cho bà Lê Hồng X số tiền đặt cọc là 20.000.000đ, tiền phạt cọc là 10.000.000đ, tổng cộng là 30.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hồng X đòi ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X trả số tiền phạt cọc là 10.000.000đ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Lê Hồng X phải chịu 500.000đ, ngày 23 tháng 6 năm 2021, bà Xê đã nộp tạm ứng án phí 1.000.000đ theo biên lai số 5071 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, được hoàn lại 500.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ông Lê Văn H và bà Phạm Thị X phải chịu 1.500.000đ khi bản án có hiệu lực pháp luật.

*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, 7b 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.*

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

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

**Hứa Minh Hải**