

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHONG ĐIỀN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 36/2020/DS-ST  
Ngày: 21/12/2020  
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Hồ Mỹ Xuân

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Bích Liên

2. Bà Tô Phạm Tuyết Nghiêm

**- Thư ký phiên tòa:** ông Lê Văn Ban, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền:** bà Lê Thị Ngọc Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 107/2020/QĐST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thanh B, sinh năm 1982. *Có mặt*

*Địa chỉ:* 150 XVNT, phường An Hội, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: bà Trần Văn Th, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1961.

*Có mặt*

*Cùng ngụ:* ấp TĐ, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà Thêm, ông Việt là ông Trần Trung H, sinh năm: 1978. *Có mặt*

*Địa chỉ:* số 6C/9 KV6, phường Bình Thủy, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.  
(Hợp đồng ủy quyền ngày 20/02/2020).

Người làm chứng:

1. Ông Lý Văn E (Sáu), sinh năm 1967. *Có mặt*

2. Bà Trần Thị Thu H, *vắng mặt*

*Địa chỉ:* ấp TĐ, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

3. Ông Huỳnh Vũ L, sinh năm: 1988. *Vắng mặt*  
*Địa chỉ: xã TT, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo khởi kiện ngày 11/02/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2020 của nguyên đơn cũng như ý kiến của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và lời trình bày tại phiên tòa:* Ngày 16/7/2019 bà Bình và ông Th, bà V có ký hợp đồng đặt cọc để mua miếng đất thửa 658 tờ bản đồ số 01, loại đất ONT, CLN (theo phiếu trả lời thông tin số 276/CNVPĐKĐĐ huyện Phong Điền ngày 09/7/2019), đất tọa lại tại ấp Trường Đông A, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ với giá 1,2 tỷ đồng, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc số tiền 200.0000.0000 đồng, thời hạn 60 ngày ông Th bà V phải hoàn thành xong sổ đỏ để ra công chứng sang tên. Nhưng đến ngày 16/9/2019 vẫn chưa xong giấy tờ, hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng đến ngày 25/11/2019 giấy tờ vẫn chưa xong dù rằng địa chính huyện đã tiến hành đo đạc đất vào ngày 22/8/2020. Sau đó, bà B mới hay ông Th bán cho ông Đ một phần diện tích đất, cụ thể là ngang 01 m dài hết đất, khi qua giấy chứng nhận phải tách phần đất này cho ông Nguyễn Quốc Đ nên bà B không đồng ý. Nay bà B yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông Th, bà V trả lại cho bà B số tiền 200.000.0000 đồng đã đặt cọc.

*\* Ý kiến của các bị đơn Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị V trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa:* Ông Th và bà V thống nhất ngày 16/7/2019 có thỏa thuận bán cho bà B phần đất thửa 658, theo phiếu trả lời thông tin số 276/CNVPĐKĐĐ huyện Phong Điền ngày 09/7/2019, giá 1,2 tỷ đồng, ông bà có nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng. Nhưng khi mua bán ông bà có chỉ ranh là 04 cây trụ đá và có nói đã bán 01m ngang cho ông Đ. Khi đó thỏa thuận giấy tờ do bà B làm, nhưng bà B không làm giấy tờ mà treo bản bán đất nên ông Th đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do cơ quan làm giấy lâu nên ngày 17/01/2020 ông Th mới được Ủy ban nhân dân Huyện Phong Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phía bà B không đồng ý mua đất nữa. Do đã thỏa thuận bán đất nên ông Th và bà V đã di dời nhà, sử dụng số tiền nhận cọc cất nhà ở nơi khác và cho người môi giới một phần nên số tiền không còn. Vì bà B vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phía bà B phải bị mất cọc.

*\* Ý kiến của người làm chứng:* Ông Lý Văn E(Sáu): cách đây hơn 01 năm ông có chứng kiến giữa ông Trần Văn Th và bà Bùi Thị Thanh B giao tiền cọc 200.000.000 đồng, khi trong thời gian làm giấy là 60 ngày bên giao giấy bên giao đất,

ai sai bồi thường. Ông Th có nói đất chưa có giấy, bà B làm giấy và làm trễ quá lâu là sai so với hợp đồng.

*\* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:*

Thủ tục tố tụng: từ giai đoạn Tòa án thụ lý vụ án đến giai đoạn xét xử thì thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng về trình tự thủ tục, những quyền và nghĩa vụ được quy định trong Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, người làm chứng đã được triệu tập nhưng có ý kiến đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử độc lập, xét xử liên tục, hỏi trong phạm vi yêu cầu của các đương sự.

Nội dung giải quyết vụ án: Tòa án thụ lý và xác định đúng quan hệ pháp luật. Xét các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện, các bên thống nhất có ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2019, bên mua đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để mua thửa đất 658 theo phiếu trả lời thông tin số 276/CNVPĐKĐĐ huyện Phong Điền ngày 09/7/2019 (diện tích 909 m<sup>2</sup>)/ Như vậy, ông Thêm đã đứng tên trong sổ mục kê 299, hợp đồng nêu rõ sau 60 ngày Bên B tức ông Thêm bà Việt ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên A tức bà B, nhưng hết hạn 60 ngày ông Th vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khi đó bà B vẫn cho gia hạn thêm 02 tháng nhưng ông Th vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Qua đó cho thấy, thời gian ông Th chậm được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là khách quan. Bà B cung cấp thêm khi đo đạc bà mới biết ông Th bán 01 m ngang cho ông Đ nên khi sang giấy bà phải chuyển tên cho ông Đ. Bà V cho rằng có nói cho bà B biết việc bán đất cho ông Đ, vì ông bà đã bán cho ông Đ trước đây, chưa tách giấy tờ cho ông Đ. Nhưng các bên chỉ nói miệng mà không cung cấp chứng cứ để chứng minh, trong hợp đồng đặt cọc không nêu vấn đề này nên việc nhầm lẫn đối tượng 01m đất ngang dài hết đất như nguyên đơn trình bày là có cơ sở. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 11.02.2020 và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, bị đơn ông Thêm bà Việt trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Đây là tranh chấp “hợp đồng đặt cọc”, bị đơn cư trú ấp Trường Đông A, xã Tân Thới, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án và Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý theo quy định tại khoản 3, Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, các bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2019, để chuyển nhượng thửa đất 658, loại đất ONT , CLN theo phiếu trả lời thông tin số 276/CNVPĐKĐĐ huyện Phong Điền ngày 09/7/2019, tuy không ghi cụ thể diện tích đất nhưng theo phiếu

cung cấp dữ liệu Tài nguyên Môi trường thì thửa đất 658 có diện tích là 909m<sup>2</sup> đất, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng.

Xét chứng cứ các bên cung cấp là Hợp đồng đặt cọc được lập bằng văn bản, các bên đương sự khai thông nhất các nội dung ghi trên hợp đồng cũng như thống nhất số tiền các bên đã giao nhận với nhau, các bên tự nguyện ký kết hợp đồng. Các bên biết rõ đất này ông Th chỉ đứng tên trong sổ mục kê, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, trong hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận sau 60 ngày (kể từ ngày 06/7/2019) sẽ ra công chứng sang tên và giao số tiền còn lại. Nhưng các bên đã không thể thực hiện đúng thời gian như ghi trên hợp đồng vì ý chí các bên đều mong muốn là sau 60 ngày khi ông Th được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tiếp theo bà B cho ông Th gia hạn 02 tháng đến ngày 25/11/2019 mặc dù ông Th đã làm thủ tục kê khai đăng ký, cơ quan chuyên môn cũng đo đạc ngày 22/8/2019 (sau hơn 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc) nhưng đến ngày 17/01/2020 ông Thêm mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng CH 004030, CH004031. Do đó, các bên không đi đến việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các bên đều cho rằng bản thân không có lỗi để dẫn đến việc vi phạm thời hạn ghi nhận trên hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử xét yếu tố lỗi đã dẫn đến quá thời gian thỏa thuận (60 ngày) ghi trên hợp đồng đặt cọc mà các bên không thể ký tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là yếu tố khách quan. Vì khi thỏa thuận chuyển nhượng đất hai bên đều biết rõ bên bán-ông Thêm, bà Việt chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ như trên đã phân tích nhưng lại ấn định thời gian và mong muốn 60 ngày kể từ ngày 16/7/2019 để tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là khó thực hiện được. Bên mua, bên bán cùng mong muốn ký hợp đồng chuyển nhượng nên gia hạn thời gian kéo dài đến tháng 11 năm 2020 nhưng thực tế khi đó ông Thêm vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên các bên đã không đi đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đến phiên tòa hôm nay, các bên đã không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận ban đầu.

Tuy ông Thêm, bà Việt và đại diện theo ủy quyền của bị đơn luôn cho rằng, bên có nghĩa vụ làm sổ đỏ-giấy chứng nhận QSDĐ là bên mua tức bà Bình nhưng bà B không thừa nhận vì bà cho rằng bản thân không được ông Th ủy quyền nên không thể liên hệ cơ quan chuyên môn để làm giấy chứng nhận QSDĐ. Xét nội dung trên hợp đồng đặt cọc không ghi nhận rõ ràng vấn đề này mà chỉ ghi “*thuế, phí do bên A (bên đặt cọc) chịu trách nhiệm nộp theo quy định của pháp luật*”. Cho nên bên bán phải

đảm bảo được đầy đủ các giấy tờ để chứng minh quyền sử dụng, quyền sở hữu thì mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được và ông Th, bà V biết rõ điều này nên thời gian sau ông bà đã tiến hành các thủ tục giấy tờ để yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Đồng thời, ông Th thỏa thuận bán đất trong 04 cây trụ nhưng không nêu cụ thể trong hợp đồng đặt cọc, ông Th cũng biết rõ đã bán cho ông Đ một phần đất ngang 01 m dài hết thửa trong phạm vi thửa 658 ông đứng tên sổ mục kê. Nhưng nội dung này cũng không được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc, thời hạn ông Th đứng tên giấy chứng nhận vi phạm là có thật mặc dù không phải lỗi chủ quan như Viện kiểm sát nêu. Nhưng căn cứ nội dung Hợp đồng đặt cọc nêu chuyển nhượng thửa 658 là không đúng, tạo ra sự nhầm lẫn về đối tượng chuyển nhượng vì diện tích sau khi đo đạc thửa 658 là 596m<sup>2</sup>(CLN) và thửa 1723 là 300m<sup>2</sup> (ONT) khi đó ông Th phải thực hiện nghĩa vụ tách chuyển nhượng phần diện tích đất đã bán cho ông Đ vào năm 2018. Sau đó, ông Th, bà Việt tách chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc Đ diện tích là 77m<sup>2</sup> đất (ngang 01 dài hết đất) diện tích đất còn lại hiện tại là 519m<sup>2</sup> (CLN) và 300m<sup>2</sup> (ONT).

Từ những phân tích nêu trên Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà B với ông Th, bà V đã nhân lẫn về đối tượng nguyên nhân là do cả hai bên (A và B) nên nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có cơ sở. Căn cứ hướng dẫn tại Điều 1 phần I nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình Hội đồng xét xử xem xét hậu quả hợp đồng đặt cọc vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo Điều 126, 131 BLDS. Hội đồng xét xử không phạt cọc và nguyên đơn cũng không đặt ra yêu cầu nên không xem xét.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Bị đơn phải chịu án phí trên toàn bộ số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[4] Về quyền kháng cáo của các đương sự được thực hiện theo quy định tại 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 126, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh B.

Khi án có hiệu lực, buộc ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị V phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Thanh B số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Trong trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành khoản tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thanh toán.

*Án phí:* Các bị đơn ông Trần Văn Th, bà Nguyễn Thị V phải nộp 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh B được nhận lại số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 017708 ngày 29/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền.

Trong 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, 7a 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

*Tô Phạm Tuyết Nghiê*m

*Nguyễn Thị Bích Liê*n

*Hồ Mỹ Xuâ*n