

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN Đ
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 02/2022/DS-ST

Ngày: 23/3/2022.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ, TỈNH ĐỒNG NAI**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Thanh Hà**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Lương Thanh Kỳ**

2. Bà **Trương Thị Lệ Thanh**

Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thùy Trang** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Hữu Thọ** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2022 và Thông báo dời thời gian mở phiên tòa xét xử vụ án số 130/2022/TB-TA ngày 08 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 3, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- ***Bị đơn:*** Ông **Mai Văn S**, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số 31, tổ 6, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

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

+ Bà **Mỵ Thị H**, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Số 31, tổ 6, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

+ Ông **Lại Văn B**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số 65, chi hội 18, ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 08/01/2021, bà có thỏa thuận với ông Lại Văn B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.717m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 13, tại ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai với giá 1.290.000.000đ. Để thực hiện việc chuyển nhượng, bà có đặt cọc cho ông B số tiền 100.000.000đ. Hai bên có

lập Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021, bà và ông B ký tên vào hợp đồng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Trong ngày 08/01/2021, bà đã giao cho ông B số tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Hai bên không lập biên bản giao nhận tiền mà chỉ ghi nội dung giao số tiền 100.000.000đ vào hợp đồng đặt cọc. Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 08/01/2021 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng với bà, ông B cho biết quyền sử dụng đất nêu trên do ông nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn S và bà My Thị H. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông S và bà H. Theo đó, ông B đặt cọc trước cho ông S, bà H số tiền 170.000.000đ để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giữa ông B và ông S, bà H cũng lập hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm chuyển nhượng, bà và ông B thỏa thuận với nhau nhưng không có ý kiến của ông S, bà H.

Sau khi đặt cọc, bà và ông B có vào thực tế diện tích đất chuyển nhượng và bà nhận thấy diện tích đất bị thiếu. Do đó, bà và ông B không thực hiện việc chuyển nhượng theo thời hạn đặt cọc.

Đến ngày 29/01/2021, ông B đề nghị bà đến nhà ông S, bà H. Tại đây, ông B đề nghị ông S, bà H chuyển nhượng trực tiếp với bà chứ không chuyển qua tên ông B và được ông S, bà H đồng ý chấp nhận. Bà, ông B, ông S và bà H đồng ý lập lại Hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông S, bà H và hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông B với ông S, bà H. Ông B có viết dùm hợp đồng đặt cọc theo mẫu và bà, ông S, bà H cùng người làm chứng Mai Trọng K ký tên vào hợp đồng. Bà và ông S, bà H thỏa thuận ghi giá chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận giữa ông B và ông S, bà H là 1.170.000.000đ và đặt cọc số tiền 170.000.000đ. Do bà đã giao tiền cọc cho ông B trước đó nên thực tế bà không giao số tiền đặt cọc nêu trên cho ông S, bà H. Bà và ông S, bà H thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày đặt cọc (từ ngày 29/01/2021 đến ngày 09/02/2021) sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật và bà sẽ thanh toán trị giá quyền sử dụng đất còn lại là 1.000.000.000đ. Ngoài ra, ông S và bà H cam kết sẽ để lại toàn bộ cây trồng trên thửa đất chuyển nhượng cho bà.

Cũng trong ngày 29/01/2021, bà giao cho ông B số tiền 190.000.000đ còn thiếu theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà và ông B, còn giá chuyển nhượng còn lại với số tiền 1.000.000.000đ bà sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho ông S, bà H. Hai bên không lập giấy tờ biên nhận việc giao tiền, không có ai chứng kiến.

Đến ngày 09/02/2021, bà thuê Công ty đo đạc vào kiểm tra hiện trạng đất chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Qua kiểm tra thì thấy diện tích đất thực tế thiếu gần 1.000m² so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà có trao đổi với ông S, bà H thì ông bà cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng với ông B thì ông bà đã nói rõ với ông B là diện tích thực tế bị thiếu nhưng ông B vẫn đồng ý chuyển nhượng. Do đó, khi bà yêu cầu ông S và bà H giảm giá chuyển nhượng thì ông bà không đồng ý.

Ông B cũng đến gặp ông S, bà H yêu cầu ông bà giảm giá chuyển nhượng hoặc trả lại tiền cọc do thiếu đất nhưng ông S, bà H vẫn không chấp nhận. Ông

S, bà H nói nếu không giao đủ giá chuyển nhượng còn lại là 1.000.000.000đ thì sẽ mất cọc.

Bà cũng đã yêu cầu ông S và bà H đến Văn phòng công chứng M, huyện Đ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật nhưng ông bà vẫn không đồng ý. Ông bà yêu cầu bà phải giao đủ số tiền 1.000.000.000đ tại nhà ông bà mới đồng ý ra Văn phòng công chứng ký thủ tục chuyển nhượng. Sự việc trên có ông B, vợ ông Mai Trọng K (họ và tên, địa chỉ thì bà không biết), con trai bà là Đào Xuân L, anh K (hàng xóm của ông S, họ và tên, địa chỉ thì bà không biết) chứng kiến.

Một thời gian sau, ông S báo cho bà là đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác và đồng ý trả lại cho bà 50% số tiền nhận cọc là 85.000.000đ. Bà không đồng ý với yêu cầu trên của ông S.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng, bà là người độc thân (đã kết hôn nhưng ly hôn), do đó số tiền đặt cọc là tài sản riêng của bà.

Nay bà yêu cầu ông Mai Văn S và bà My Thị H phải trả lại cho bà số tiền nhận cọc là 170.000.000đ. Ngoài ra, bà không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Mai Văn S trình bày:

Vào cuối tháng 12/2020, vợ chồng ông có thỏa thuận với ông Lại Văn B chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 13, tại ấp H, xã N, huyện Đ với giá 1.170.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và vợ ông là My Thị H. Hai bên thỏa thuận ông B đặt cọc trước số tiền 170.000.000đ để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng trên.

Hai bên không tiến hành đo đạc đất nhưng vợ chồng ông có chỉ tứ cận cho ông B. Ông B cho rằng diện tích đất trên thực tế thiếu so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông cho rằng diện tích đất trên đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết thiếu hay không. Ông bà chỉ chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đồng ý thì thỏa thuận chuyển nhượng, còn không thì thôi. Ba ngày sau, ông B đồng ý nhận chuyển nhượng theo diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với trị giá quyền sử dụng đất nêu trên.

Đến ngày 28/12/2020, ông B tiến hành đặt cọc cho vợ chồng ông số tiền 170.000.000đ. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2020 và vợ chồng ông, ông B và ông Trần Văn K là người môi giới ký tên vào hợp đồng. Sau đó, ông B đã giao đầy đủ số tiền đặt cọc là 170.000.000đ cho vợ chồng ông. Hai bên ghi nội dung đã nhận tiền vào Hợp đồng đặt cọc chứ không lập giấy tờ biên nhận việc giao tiền riêng.

Đến ngày 29/01/2021, ông B dẫn bà Nguyễn Thị T vào nhà vợ chồng ông. Ông B báo cho ông là đã chuyển nhượng lại cho bà T toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông với giá 1.170.000.000đ. Ông B yêu cầu vợ chồng ông ký kết lại hợp đồng đặt cọc với bà T. Xét thấy trị giá quyền sử dụng đất không thay đổi, chỉ thay đổi người nhận chuyển nhượng nên ông bà đồng ý ký vào hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng do ông B ghi theo mẫu và bà T, vợ chồng ông và ông Mai Trọng K ký tên vào hợp đồng. Ông thừa nhận chữ ký, chữ viết

tên vợ chồng ông tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 mà bà T cung cấp cho Tòa án do vợ chồng ông trực tiếp ký và viết tên.

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 10 ngày từ ngày 29/01/2021 đến ngày 09/02/2021. Nếu quá thời hạn trên nếu bà T không tiến hành mua thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu vợ chồng ông không tiến hành chuyển nhượng nữa thì sẽ phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Tuy nhiên, thực tế vợ chồng ông không nhận tiền cọc từ bà T.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2020 giữa vợ chồng ông và ông B thì ông B nói vợ chồng ông giao lại và xé bỏ hợp đồng đặt cọc ngay trước mặt ông vào buổi đặt cọc ngày 29/01/2021.

07 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T cho người đến thu hoạch cây giá tỵ trên đất. Ông có đến đất và thấy có ông Trần Văn K (người môi giới bán đất) đang thuê 03 - 04 người nữa đang cưa cây. Ông yêu cầu dừng việc khai thác cây lại và đã báo sự việc đến Công an xã N.

08 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T cho người đến đo đạc diện tích đất nhận chuyển nhượng. Sau đó, bà T nói với ông là diện tích đất thực tế không đủ so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T yêu cầu giảm số tiền chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông không đồng ý. Sau đó, bà T nói sẽ không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu vợ chồng ông trả lại số tiền nhận cọc là 170.000.000đ.

Xét thấy, khi thỏa thuận chuyển nhượng với ông B thì ông B đã chấp nhận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không theo diện tích đất thực tế. Việc bà T nhận chuyển nhượng lại của ông B thì cũng phải thực hiện theo thỏa thuận giữa vợ chồng ông với ông B. Nên vợ chồng ông không đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc.

Ngoài ra, khi chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì vợ chồng ông phải chi 22.000.000đ cho người môi giới nên thực tế ông chỉ nhận được số tiền đặt cọc là 148.000.000đ.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền nhận cọc là 170.000.000đ thì vợ chồng ông không đồng ý. Vì bà T là người vi phạm hợp đồng khi không tiếp tục nhận chuyển nhượng chứ không phải do lỗi của vợ chồng ông. Vợ chồng ông chỉ đồng ý hỗ trợ trả lại một phần số tiền thực tế đã nhận cọc với số tiền 100.000.000đ.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan My Thị H trình bày:

Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông Mai Văn S, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại số tiền cọc là 170.000.000đ thì vợ chồng bà không đồng ý. Vì bà T là người vi phạm hợp đồng khi không tiếp tục nhận chuyển nhượng chứ không phải do lỗi của vợ chồng bà. Vợ chồng bà chỉ đồng ý hỗ trợ trả lại một phần số tiền thực tế đã nhận cọc với số tiền 100.000.000đ.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lại Văn B trình bày:

Vào khoảng tháng 12/2020, ông có thỏa thuận với ông Mai Văn S và bà My Thị H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.717m² tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 13, tại xã N với giá 1.170.000.000đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất nêu trên do ông S và bà H đứng tên quyền sử dụng. Để thực hiện việc chuyển nhượng, ông có đặt cọc cho ông S và bà H số tiền 170.000.000đ. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, ông và ông S, bà H cùng người làm chứng là ông Trần Văn K ký tên vào hợp đồng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Cùng ngày ông đã giao cho ông S và bà H số tiền đặt cọc là 170.000.000đ. Hai bên không lập biên bản giao nhận tiền mà chỉ ghi nội dung giao số tiền 170.000.000đ vào hợp đồng đặt cọc. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể.

Khi đang chuẩn bị làm thủ tục chuyển nhượng (còn trong thời hạn đặt cọc) thì ông thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T. Hai bên thỏa thuận trị giá quyền sử dụng đất là 1.290.000.000đ và ông đồng ý giao lại cho chị T số tiền 15.000.000đ để làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng. Tại thời điểm trên, đất vẫn do ông S, bà H đứng tên quyền sử dụng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T thì ông không báo cho ông S, bà H biết.

Hai bên thỏa thuận bà T đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000đ và có lập hợp đồng đặt cọc. Ông và bà T cùng người làm chứng là em bà T ký tên vào hợp đồng, không có xác nhận của chính quyền địa phương. Số tiền còn lại thỏa thuận khi nào công chứng hợp đồng (sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc) thì bà T sẽ thanh toán cho ông.

Hết thời hạn 20 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng bà T vẫn không chịu đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng mà xin gia hạn thêm 02 ngày. Tuy nhiên, hết thời hạn 02 ngày gia hạn, bà T vẫn không chịu đến Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng và thanh toán số tiền còn lại mà yêu cầu ông dẫn đến gặp ông S, bà H.

Đến ngày 29/01/2021, ông dẫn theo bà T vào nhà ông S, bà H. Tại đây, bà T đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng đất từ tên ông S, bà H sang tên bà T chứ không thông qua tên ông và được ông S, bà H đồng ý. Để thực hiện thủ tục trên, ông có lập dùm hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 cho bà T và ông S, bà H. Theo đó, hai bên thỏa thuận ghi trị giá chuyển nhượng thửa đất là 1.170.000.000đ, đặt cọc 170.000.000đ theo đúng trị giá thỏa thuận khi ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông S, bà H. Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 10 ngày. Bà T, ông S, bà H và người làm chứng là ông Mai Trọng K ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Do số tiền đặt cọc nêu trên ông đã trả cho ông S, bà H nên thực tế bà T không giao số tiền cọc cho ông S, bà H. Còn việc thực hiện thỏa thuận để tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất giữa bà T và ông S, bà H cụ thể như thế nào thì ông không biết.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Mai Văn S và bà My Thị H phải trả lại số tiền nhận cọc là 170.000.000đ thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Việc tuân theo quy định pháp luật của Thẩm phán và của Hội đồng xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Các đương sự chấp hành đúng quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện, tư cách đương sự, thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải, giao nhận văn bản tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử, giao hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu: Tòa án xác định và thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì hợp đồng vô hiệu do bị nhầm lẫn về diện tích. Buộc ông S và bà H trả cho bà T 170.000.000đ. Tại phiên tòa bà T tự nguyện chịu 11.000.000đ tiền môi giới nên ghi nhận.

Về án phí: Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ: Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ, tiến hành công khai chứng cứ và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng công khai lại tất cả chứng cứ thu thập được, các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

[1.2] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về xác định tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị T là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn, ông Mai Văn S là người bị kiện nên xác định là bị đơn. Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn thì yêu cầu khởi kiện của bà T có liên quan đến bà My Thị H và ông Lại Văn B nên đưa bà H và ông B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.4] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự trong vụ án không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên không xem xét thời hiệu khởi kiện khi giải quyết vụ án theo Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.5] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Mai Văn S đăng ký thường trú tại KDC 6, ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.6] Về luật áp dụng để giải quyết vụ án: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013 và Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 để giải quyết vụ án.

[2] Về đường lối giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Mai Văn S và bà My Thị H trả lại số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 170.000.000đ. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, bà T cung cấp chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 29/01/2021 giữa ông Mai Văn S với bà Nguyễn Thị T (bút lục số 07) và hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2021 giữa ông Lại Văn B với bà Nguyễn Thị T (bút lục 10).

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T: Theo các đương sự trình bày thì ông Lại Văn B có nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn S diện tích đất 6.717m² đất tại thửa số 80, tờ bản đồ số 13, tại ấp H, xã N, huyện Đ. Diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn S và bà My Thị H ngày 25/8/2008. Giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đ. Ông B đã đặc cọc số tiền 170.000.000đ. Do không có nhu cầu tiếp tục chuyển nhượng nên ông B đã chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T với giá 1.290.000đ. Các bên đã thống nhất đồng ý làm lại hợp đồng đặt cọc trực tiếp giữa bà T với ông S vào ngày 29/01/2021 theo giá và tiền cọc mà ông S, ông B đã thỏa thuận trước đó và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông S với ông B. Ông S và bà H thừa nhận có nhận của ông B 170.000.000đ tiền cọc (không nhận tiền từ bà T). Như vậy, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng pháp luật và hợp đồng đặt cọc giữa ông Mai Văn S và bà My Thị H với bà Nguyễn Thị T ký ngày 29/01/2021 là có thật.

Theo đơn khởi kiện và trình bày tại phiên tòa thì bà T không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền cọc với lý do: Diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bà T thì khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc nhưng thỏa thuận và ghi diện tích đất chuyển nhượng theo diện tích mà ông S và bà H đã được cấp là 6.717m². Trước khi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng bà yêu cầu đo đạc lại diện tích đất thì diện tích bị thiếu so với diện tích được cấp gần 1.000m², bà yêu cầu ông S và bà H thỏa thuận lại giá nhưng ông S và bà H không đồng ý, vì vậy bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền cọc.

Bị đơn ông S cho rằng các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định và thỏa thuận diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không theo diện tích thực tế, ông B đồng ý mua thì bà T cũng phải thực hiện theo sự đồng ý của ông B. Đồng thời, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì ông phải trả tiền môi giới là 22.000.000đ. Thực tế ông chỉ nhận được 148.000.000đ. Vì vậy, vợ chồng ông không đồng ý yêu cầu trả lại 170.000.000đ tiền cọc của bà T. Ông bà chỉ đồng ý trả lại cho bà T 100.000.000đ.

Xét lời trình bày của các đương sự nhận thấy: Người làm chứng ông Trần Văn K khai các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 45). Ông B xác định diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không theo diện tích thực tế (bút lục số 40, 41). Căn cứ hợp đồng đặc cọc thì ghi diện tích đất là 6.717m², như vậy có đủ căn cứ các bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp chứ không ghi theo diện tích thực tế.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy nhiên, khi thỏa

thuận chuyển nhượng hai bên không đo đạc diện tích đất thực tế, ông S và ông B thỏa thuận chuyển nhượng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho bà T biết dẫn đến việc chuyển nhượng không thực hiện được do có sự nhầm lẫn về diện tích đất. Do hai bên không thỏa thuận được lại giá chuyển nhượng, nên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, vì vậy xác định thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông S và bà T vô hiệu do nhầm lẫn theo Điều 126 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do việc chuyển nhượng bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả lại những gì đã nhận. Do đó, ông S và bà H chỉ đồng ý trả lại cho bà T 100.000.000đ là không phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện đòi tiền cọc của bà T là đúng quy định, có căn cứ chấp nhận. Buộc ông S và bà H trả cho bà T 170.000.000đ tiền cọc đã nhận. Tuy nhiên, ông Sơn đã trả tiền môi giới chuyển nhượng 22.000.000đ cho ông K, việc trả tiền môi giới ông S không thông báo cho bà T biết và cũng không thể hiện trong hợp đồng đặt cọc nên bà T không chịu trách nhiệm về số tiền này. Tại phiên tòa, bà T thừa nhận trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có phí môi giới và tự nguyện chịu 11.000.000đ tiền môi giới, nên ghi nhận.

Về trách nhiệm thanh toán: Theo lời trình bày của ông S và bà H thì số tiền cọc ông S đã nhận là tài sản chung, vợ chồng sử dụng số tiền này vào việc chung của gia đình, nên buộc ông S và bà H trả cho bà T $170.000.000đ - 11.000.000đ = 159.000.000đ$.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

Đối với việc đặt cọc giữa ông B và bà T, số cây giá ty đã bị chặt các bên không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[3]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T được chấp nhận nên ông Mai Văn S và bà Mỹ Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm $170.000.000đ \times 5\% = 8.500.000đ$.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 4.250.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005840 ngày 02/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

[4]. Xét quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 184, Điều 220, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Áp dụng các Điều 116, 117, 121, 122, 126, 328, 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH/14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp hợp đồng đặc cọc” với ông Mai Văn S. Buộc ông Mai Văn S và bà My Thị H trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 159.000.000đ (một trăm năm mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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. Về án phí:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 4.250.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005840 ngày 02/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Ông Mai Văn S và bà My Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.500.000đ.

3. Quyền kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, ông Mai Văn S, bà My Thị H và ông Lại Văn B có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Bản án này 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phan Thanh Hà