

Bản án số: 32/2020/DS-ST

Ngày: 24-9- 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 LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Thị Minh Thảo

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Nguyễn Thị Ngọc Đẹp

Bà Lê Thị Ánh Sáng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lý Kim Yến - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hồng Hà - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 24 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 496/2020/QĐST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 525/2020 ngày 01/9/2020 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Dương Đình T, sinh năm 1979

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 5, xã Long P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

***- Bị đơn:*** Ông Lưu Văn Đ, sinh năm 1963

Địa chỉ: Tổ 14, ấp Phước Hòa, xã Long P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977.

Địa chỉ tạm trú: Số 14 đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2019).

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

1. Bà Lâm Thị N, sinh năm 1969

Địa chỉ: Tổ 14, ấp Phước Hòa, xã Long P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của bà N:* Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977. Địa chỉ tạm trú: Số 14 đường H, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 01/10/2019).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng Q, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 5, xã Long P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của Bà Q:* Ông Dương Đình T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 5, xã Long P, huyện L, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/7/2019).

(Ông T, ông Đ có mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

#### ***Nguyên đơn ông Dương Đình T trình bày:***

Ngày 24/12/2018, ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Lưu Văn Đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 14.375m<sup>2</sup> thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 17.700.000.000 đồng, ông đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng và hai bên có ký giấy biên nhận tiền đặt cọc ghi ngày 24/12/2018. Hiện đất vẫn do vợ chồng ông Đ quản lý sử dụng. Nội dung theo giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/12/2018 thể hiện ông Đ là người có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho ông chậm nhất là 30 ngày sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P và ông sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 17.200.000.000 đồng cho ông Đ chậm nhất là vào ngày công chứng hợp đồng. Nếu ông Đ không làm thủ tục chuyển nhượng như đã thỏa thuận thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho ông gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Khi ký biên nhận đặt cọc thì thửa đất 441, tờ bản đồ 31 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà mới chỉ thực hiện việc đo vẽ lại theo tài liệu mới, diện tích đất chuyển nhượng nêu trên theo tài liệu cũ thuộc thửa số 732, tờ bản đồ số 07 xã Long P đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ số P 478166 ngày 16/12/1999. Vì vậy, ông Đ và ông thống nhất căn cứ vào diện tích, số tờ, số thửa tại Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 13461/2018 ngày 03/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành để giao dịch chuyển nhượng.

Vào khoảng cuối tháng 02/2019, ông có gặp ông Đ để hỏi về việc tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 441 nhưng ông Đ trả lời là đã hết thời hạn 30 ngày theo thỏa thuận mà ông không chịu hợp tác nên ông Đ không đồng ý chuyển nhượng cho ông theo giá cũ nữa mà tăng giá bán lên là 19.000.000.000 đồng, ông không đồng ý với yêu cầu trên của ông Đ nên mới xảy ra tranh chấp.

Ngày 17/9/2019 vợ chồng ông Đ được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 908194 đối với diện tích 14.375m<sup>2</sup> thuộc thửa 441, tờ bản đồ 31 xã Long P. Việc ông Đ được cấp và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không thông báo cho ông biết.

Do ông Đ tăng giá chuyển nhượng và không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho ông nên ông Đ đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông

khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Đ theo giấy biên nhận tiền cọc ghi ngày 24/12/2018, đồng thời yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường gấp ba lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì khác.

***Bị đơn ông Lưu Văn Đ do ông Vũ Ngọc H đại diện trình bày:***

Ngày 24/12/2018, ông Đ và bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 14.375 m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 441 tờ bản đồ 31 xã Long P, Long Thành, Đồng Nai. Giá chuyển nhượng là 17.700.000.000 đồng, ông T đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 500.00.000 đồng và hai bên có ký giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/12/2018. Ngoài ra hai bên không ký kết hợp đồng nào khác, ông Đ và bà N chưa giao đất cho ông T sử dụng. Tại thời điểm giao dịch thì thửa đất nêu trên mới chỉ được lập bản vẽ theo Trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 13461/2018 ngày 03/12/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Thành chứ chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này ông Đ - bà N đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 478166 ngày 16/12/1999 với diện tích 13.717m<sup>2</sup> thuộc thửa 732, tờ bản đồ 07 tại xã Long P theo tài liệu cũ. Khi giao dịch nhận tiền cọc, mặc dù ghi diện tích đất chuyển nhượng là 14.375 m<sup>2</sup> thuộc thửa 441, tờ bản đồ 31 xã Long P và thỏa thuận nội dung là trong thời hạn 30 kể từ ngày ông Đ lấy được sổ thì phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục ký công chứng hợp đồng với ông T. Thực chất, cụm từ “lấy được sổ” được hiểu là hai bên thỏa thuận kể từ khi ông Đ lấy lại được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 về thì sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng với ông T chứ không phải sau 30 ngày kể từ ngày có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 441, tờ bản đồ 31 như ông T đã hiểu vì lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 của ông Đ đang do ông Nguyễn Việt Hợp giữ để làm thủ tục chuyển nhượng cho một người khác đối với một thửa đất khác cùng sổ.

Ông Đ - bà N được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.375m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P số CS 908194 ngày 17/9/2019 và ông Đ đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên khoảng vào ngày 17/10/2019. Việc được cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ đều không thông báo cho ông T biết.

Khoảng 03 ngày sau khi ký biên nhận tiền cọc, ông Đ có liên hệ nhiều lần yêu cầu ông T giao giấy tờ tùy thân để ông Đ làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T không cung cấp. Do ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên lời khai của ông Đ - bà N trong biên bản hòa giải tại xã Long

P không đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T và cũng không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy giấy biên nhận tiền cọc giữa ông T và ông Đ ghi ngày 24/12/2018. Đồng thời, yêu cầu ông Đ trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng; bồi thường gấp ba lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng ông T yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), ông Đ không đồng ý.

Ngoài ra, ông Đ không yêu cầu gì trong vụ án này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng Q do ông T đại diện trình bày:***

Bà Q thống nhất theo ý kiến của ông và không yêu cầu gì trong vụ án này.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị N do ông H đại diện trình bày:***

Phần đất diện tích 14.375m<sup>2</sup> thuộc thửa 441, tờ bản đồ 31 xã Long P là tài sản chung của bà và ông Đ và đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 908194 ngày 17/9/2019. Ngày 24/12/2018 giữa ông Đ và ông T ký biên nhận cọc chuyển nhượng phần đất trên bà không được chứng kiến nhưng bà có biết việc chuyển nhượng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu hủy giấy biên nhận tiền cọc ghi ngày 24/12/2018 giữa ông T và ông Đ, đồng thời yêu cầu ông Đ trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và bồi thường gấp ba lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng ông T yêu cầu ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) theo như thỏa thuận trong giấy biên nhận tiền cọc các bên đã ký, bà N yêu cầu tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà N không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này.

**Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:**

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa là đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Ý kiến của Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T; hủy hợp đồng đặt cọc (giấy biên nhận tiền cọc ghi ngày 24/12/2018) giữa ông T và ông Đ, đồng thời buộc ông Đ trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng; bồi thường gấp ba lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, tổng cộng ông Đ phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về nguồn gốc đất diện tích 14.375m<sup>2</sup> thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện Long Thành:

Phần đất 14.375m<sup>2</sup> thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P thuộc thửa cũ là thửa số 732 tờ bản đồ số 07 xã Long P, huyện L đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông (bà) Lưu Văn Đ vào ngày 16/12/1999. Sau đó, ông Đ được đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện L và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/9/2019.

Theo biên bản xác minh ngày 23/9/2020 thì ông Lưu Văn Đ nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 31/8/2019, đến ngày 26/9/2019 thì ông Đ nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Như vậy phần đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lưu Văn Đ và bà Lâm Thị N.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình T:

Căn cứ vào giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/12/2018 được ký kết giữa ông Dương Đình T và ông Lưu Văn Đ cùng với sự thừa nhận của các đương sự thì có đủ căn cứ để xác định: Vào ngày 24/12/2018, ông Dương Đình T có ký giấy biên nhận tiền đặt cọc với ông Lưu Văn Đ để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 14.375m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện L, giá chuyển nhượng là 17.700.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông Đ có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông T chậm nhất sau khi có sổ 30 ngày.

Ông T cho rằng do ông Đ tăng giá chuyển nhượng và sau khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không báo cho ông biết để làm thủ tục chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Còn ông Đ cho rằng, do ông T không cung cấp giấy tờ tùy thân để làm thủ tục chuyển nhượng nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại giấy biên nhận đặt cọc các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện L và ghi rõ ông Đ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T trong thời hạn 30 ngày sau khi có sổ. Do đó, việc thỏa thuận nêu trên thể hiện là khi ông Đ được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 31 xã Long P, huyện L thì ông Đ phải có trách nhiệm tiến hành hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Như vậy, ông Đ là người nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên vào ngày 26/9/2019 thì trong thời hạn đến 26/10/2019 ông Đ phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T nhưng ông Đ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Ông Đ cho rằng ông đã liên lạc với ông T để yêu cầu cung cấp giấy tờ tùy thân nhưng không được ông T thừa nhận và ông Đ không có chứng cứ gì chứng minh nên không có căn cứ để xem xét. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Long P và tại phiên tòa, ông T vẫn có nguyện vọng được nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên theo

giá chuyển nhượng là 17.700.000.000 đồng nhưng ông Đ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi trong trường hợp này là do ông Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Tại giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/12/2018 các bên cũng ghi rõ trong trường hợp ông Đ không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 3 lần tiền cọc. Do đó, ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu ông Đ trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 1.500.000.000 đồng là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với diện tích đất chuyển nhượng các bên chưa giao nhận quyền sử dụng đất cho nhau và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình T, hủy hợp đồng đặt cọc (giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/12/2018) giữa ông Dương Đình T và ông Lưu Văn Đ. Buộc ông Lưu Văn Đ có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) và bồi thường gấp 03 lần tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

[4] Về án phí: Bị đơn ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 72.300.000đ (bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

[5] Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu tiền chi phí thu thập chứng cứ là 84.000đ (tám mươi bốn nghìn đồng).

[6] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện L phù hợp với nhận định nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Đình T đối với bị đơn ông Lưu Văn Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 24/12/2018) giữa ông Lưu Văn Đ và ông Dương Đình T.

Buộc ông Lưu Văn Đ phải có trách nhiệm trả cho ông Dương Đình T số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng); trong đó tiền cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có

đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí: Ông Lưu Văn Đ phải nộp 72.300.000 đồng (bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng: Ông Dương Đình T phải chịu tiền chi phí tố tụng 84.000đ (tám mươi bốn nghìn đồng), ông T đã nộp xong.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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:**

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Bùi Thị Minh Thảo**