

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG,
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 159/2023/DS-ST

Ngày 19-9-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Mẫn.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Nguyễn Văn Sang.

2/ Bà Lê Thị Tuyết Mai.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hoài Anh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Quốc – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 tranh chấp “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại tiền đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 393/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện P, tỉnh H.

Đại diện hợp pháp: Ông Lâm Thanh T (Có mặt).

Địa chỉ: Đường Hoàng Quốc V, Khu vực 4, phường A, quận N, thành phố C.

(Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023).

Bị đơn: Ông Trần Thanh T (Có mặt).

Địa chỉ: Khu vực Y, phường L, quận C, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP B (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường T, phường T, quận H, Thành phố H.

Địa chỉ Chi nhánh C: Đường L, phường A, quận N, thành phố Chợ.

Đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy T (Có mặt).

Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng.

(Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023).

Người làm chứng: Bà Lê Thị Út M (Có yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Đường T, Khu vực T, phường T, quận C, thành phố C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông B (có ông To đại diện ủy quyền) trình bày: Ngày 08/12/2022 ông với ông T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 15, 2143 tờ bản đồ số 10. Địa chỉ đất tại Ấp Nhơn Hưng A, xã Nhơn Nghĩa, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ (Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành chứng thực số 5352, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/12/2022) với số tiền 600.000.000 đồng (đã giao nhận đủ vào ngày 15/12/2022 cho ông T). Giá chuyển nhượng 02 thửa đất trên 1.900.000.000 đồng. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức là 03 tháng kể từ ngày chứng thực. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cả hai đều biết tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, qua bàn bạc tạo niềm tin cho nhau, ngày 15/12/2022 ông T và ông B ký Hợp đồng chấm dứt Hợp đồng đặt cọc (Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành chứng thực số 5431, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022) và ký Hợp đồng ủy quyền giao cho ông To quyền định đoạt đối với hai thửa đất trên (Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành chứng thực số 5433, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/12/2022). Hết thời hạn đặt cọc ông T không thực hiện việc chuyển nhượng mà kéo dài, tiếp tục nhận tiền cọc của người khác nên ông đã đồng ý ký Hợp đồng chấm dứt Hợp đồng ủy

quyền (Văn phòng công chứng Lê Cẩm Lành chứng thực số 1627, quyển số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/5/2023), ông T cam kết trả lại đủ tiền cọc đã nhận 600.000.000 đồng nhưng chỉ trả được 250.000.000 đồng. Số tiền còn lại 350.000.000 đồng ông T viết giấy hẹn hứa trong thời gian 03 tháng trả đủ nhưng tôi không đồng ý vì giấy hẹn này ông T tự viết, ký tên.

Ông khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền cọc còn lại 350.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn ông T trình bày: Có ký các hợp đồng đặt cọc, chấm dứt hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, chấm dứt hợp đồng ủy quyền đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 15, 2143. Tiền cọc ông đã nhận đủ 600.000.000 đồng. Ông B đã vi phạm hợp đồng sau khi hết hạn đặt cọc mà không tiếp tục thanh toán số tiền còn lại, không ký hợp đồng chuyển nhượng. Theo yêu cầu của ông B, ông đến Văn phòng công chứng ký thêm hợp đồng ủy quyền tài sản nhưng được công chứng viên giải thích di không thể vừa ký hợp đồng đặt cọc vừa ký hợp đồng ủy quyền nên đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng ủy quyền cho ông B yên tâm. Ông B cũng có liên hệ Ngân hàng để xác thực 02 thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng.

Sau khi hết thời hạn 03 tháng, ông B vẫn chưa có tiền để tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng, ông vẫn tiếp tục đợi cho đến Tháng 5/2023. Ngày 11/5/2023 ông hẹn gặp ông B nhau trao đổi, thông báo vi phạm hợp đồng đặt cọc nên số tiền đã cọc sẽ mất và yêu cầu ông ký xóa hợp đồng ủy quyền để ông bán lại cho người khác (vì lúc này có nhiều người đang liên hệ mua đất). Ông B yêu cầu ông T trả lại tiền cọc đã nhận 600.000.000 đồng mới đồng ý xóa ủy quyền, nếu không thì hai thửa đất trên sẽ không bán được cho ai. Do lo sợ đến sức khỏe, tính mạng của vợ và con mới sinh được 04 tháng nên ông T chấp nhận trả lại tiền cọc cho ông B trước 250.000.000 đồng nên sau đó mới xóa được hợp đồng ủy quyền. Khi ký xóa hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng ông B gây áp lực, yêu cầu nên ông mới viết thêm, thừa nhận số tiền cọc 350.000.000 đồng còn lại sẽ tiếp tục trả vào ngày 16/8/2023 nhưng sau đó ông B không ký tên vào mà lấy lại tờ giấy cam kết. Sự việc này có sự chứng kiến của vợ bà Nguyễn Thị Tú A và người em nuôi của ông B là bà Lê Thị Út M.

Ngày 19/6/2023 chưa đến thời gian hoàn trả tiền cọc 350.000.000 đồng mà ông B đã khởi kiện ra Tòa nên không đồng ý trả nữa. Đối với tiền cọc 250.000.000 đồng đã trả trước đó không yêu cầu ông B trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng trình bày: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc này là giao dịch giữa ông B với ông T, không liên quan gì đến Ngân hàng nên không có ý kiến.

Người làm chứng bà Út M trình bày: Bà là người quen biết thân với cả ông B và ông T. Sự việc hai ông nhận chuyển nhượng, đặt cọc đất thì giữa hai ông nói chuyện, bàn chuyện qua lại với nhau bà có biết, chứng kiến. Cụ thể: Bà biết, lúc nhận chuyển nhượng ông B vẫn biết đất đang cầm cố trong Ngân hàng, ông B đặt cọc đất cho ông T 600.000.000 đồng, ông T có nhận số tiền trên. Khi việc chuyển nhượng không thành thì ông T có trả lại cho ông B 250.000.000 đồng. Sự việc còn lại sau đó như thế nào, ông T có trả hết chưa thì bà không biết. Bà yêu cầu xét xử vắng mặt.

Diễn biến tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của ông B cho rằng chính ông T đã thừa nhận có viết cam kết trả lại 600.000.000 đồng tiền cọc, ông đã trả được 250.000.000 đồng và số tiền 350.000.000 đồng còn lại ông cũng tự viết, cam kết trả. Tuy nhiên, thời gian cam kết thì ông B không đồng ý nên không có ký tên, nếu căn cứ vào thời gian cam kết thì hôm nay cũng đã quá thời gian mà ông chưa trả. Do đó, ông B yêu cầu ông T tiếp tục trả lại số tiền trên, không yêu cầu trả lãi, kể cả giai đoạn thi hành án.

Ông T xác định ông B là bên vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận trong hợp đồng. Mục đích ký hợp đồng đặt cọc và kéo dài thời gian ký chuyển nhượng là để tìm người khác bán lại với giá cao hơn nhưng khi không có ai mua, bản thân ông cũng không đủ tiền để mua thì ông muốn lấy lại toàn bộ tiền đã cọc và gây áp lực, đe dọa đến tinh thần, sức khỏe của ông và vợ con ông nên bắt buộc ông mới ký thừa nhận trả lại tiền cọc và như những nội dung mà bên ông B cung cấp. Do chưa đến thời hạn 03 tháng trả lại tiền cọc mà ông B đã khởi kiện nên ông vẫn không đồng ý.

Giao dịch giữa ông với ông B là cá nhân không liên quan đến bà Tú A (vợ ông, đã có quyết định ly hôn của Tòa án vào ngày 07/4/2022). Tài sản này cũng là tài sản riêng của ông có được sau khi ly hôn. Việc bà Tú A có ký tên thì chỉ với tư cách làm chứng như bà Út M vì lúc này con ông còn nhỏ, bị ông B gây áp lực, phần lo sợ nên cùng ra với ông T chứng kiến làm việc.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự: thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án trên cơ sở đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét (kèm theo bài phát biểu chi tiết của kiểm sát viên).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét công khai tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ lời khai đương sự cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, xem xét công khai tại phiên tòa xác định ông B với ông T tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án nhân dân quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ thụ lý, xét xử vụ án theo thẩm quyền quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Tú A có yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Hội đồng xét xử vẫn mở phiên tòa xét xử vụ án.

[2] Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự các hợp đồng, văn bản mà ông B với ông T ký kết do ông T tự viết, ký tên là chứng cứ trong vụ án để xác định quyền, nghĩa vụ của các đương sự liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng hủy Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng hủy Hợp đồng ủy quyền được ông B, ông T ký kết trên tinh thần tự nguyện thỏa thuận, đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Quá trình thực hiện hợp đồng các bên đã thỏa thuận chấm dứt theo quy định tại Khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự, do đó các hợp đồng này không còn hiệu lực thi hành.

[3] Xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng: Giấy nhận cọc ngày 15/12/2022 thể hiện ông T đã nhận đủ tiền cọc 600.000.000 đồng của ông B. Khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2023 thì hậu quả của việc chấm dứt này đã được ông T thừa nhận trả lại cho ông B, thực tế ông T cũng đã trả được 250.000.000 đồng ngay ngày 16/5/2023. Số tiền còn lại 350.000.000 đồng trả trong vòng 03 tháng. Lời cam kết này do ông T tự viết, ký tên có sự làm chứng của bà Út M, bà Tú A. Lời khai của của bà Út M phù hợp với nội dung này. Như vậy, lời cam kết của ông T phù hợp với thỏa thuận Điều 1 của Hợp đồng chấm dứt Hợp đồng ủy quyền là *các bên can kết quyền và nghĩa vụ liên quan đã được*

giải quyết xong và không tranh chấp hay khiếu nại gì. Đến nay đã quá thời hạn 03 tháng mà ông T vẫn chưa trả nên phải có nghĩa vụ trả số tiền này cho ông B theo cam kết.

[4] Xét lời trình bày của ông T về việc ông B vi phạm hợp đồng, chưa đến thời hạn cam kết 03 tháng để trả 350.000.000 đồng Hội đồng xét xử thấy rằng trường hợp ông B có vi phạm hợp đồng đi chăng nữa nhưng qua thỏa thuận, ông T cũng đã đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, hoàn trả lại tiền mà không nêu ra điều kiện nào khác thì ông cũng phải chấp hành theo sự thỏa thuận này. Thời hạn 03 tháng trả tiền cho ông B được ghi nhận trong Giấy còn nợ tiền đặt cọc ngày 16/5/2023 do ông tự viết, ký tên trước sự chứng kiến của bà Út M mà không có sự xác nhận hay đồng ý của ông B nên không có hiệu lực đối với ông B. Đây không phải là lý do, căn cứ để ông không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả số tiền còn lại. Hơn nữa, đến thời điểm xét xử cũng đã quá thời hạn 03 tháng mà ông không trả nên cũng có căn cứ cho rằng ông đã vi phạm thời hạn mà ông tự đưa ra.

[5] Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng hủy Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng ủy quyền, Hợp đồng hủy Hợp đồng ủy quyền ông T, ông B đã thỏa thuận chấm dứt, không còn hiệu lực thi hành nên Hội đồng xét xử không xem xét, xử lý.

[6] Từ những phân tích như trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông B có căn cứ chấp nhận. Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự ông T phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B được nhận lại tiền tạm ứng án phí 8.750.000 đồng theo Biên lai số 0003280 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 43, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 328, Khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Buộc ông Trần Thanh T trả lại cho ông Nguyễn Văn B 350.000.000 đồng, không phải trả lãi.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, ông Trần Thanh T chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Về án phí: Ông Trần Thanh T phải chịu 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí 8.750.000 đồng theo Biên lai số 0003280 ngày 26/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn được tính kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương nơi cư trú.

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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. Cần Thơ;
- Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp;
- Chi cục THADS Q. Cái Răng;
- Lưu: Hồ sơ (TC: 14).

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Mẫn