

Bản án số: **09/2024/DS - ST**

Ngày: 28/5/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẨM MỸ, TỈNH ĐỒNG NAI**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Lê Thị Khuyên**

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Nguyễn Thanh Không**

2. Bà **Nguyễn Thị Bích Hằng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đoàn Thị Bích** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

- *Đại diện Viện kiểm sát huyện Cẩm Mỹ tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thanh** – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2023/TLST- DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2024/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự;

- *Nguyên đơn:* Bà **Lương Thị L**, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ F, ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

1. Ông **Phạm Kim V**, sinh năm 1995 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố T, M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ liên lạc: ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Làng T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Địa chỉ liên lạc: ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Ông **Quách Đại T**, sinh năm 1961 (có mặt).

Bà **Lê Thị X**, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: tổ E, ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Hoàng Xuân H1**, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ F, ấp E, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- *Người làm chứng:* Bà **Nguyễn Thị Y**, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy của nguyên đơn do ông Nguyễn Trung H và Phạm Kim V trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 19/6/2021 bà Lương Thị L đã gặp ông Quách Đại T và bà Lê Thị X để thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ 36, có diện tích 4308m<sup>2</sup>, tọa lạc tại: ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 530550 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông T, bà X ngày 23/02/2015 với giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng.

Ngày 19/6/2021 giữa bà L và ông T, bà X đã ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nhau, hợp đồng không được công chứng, chứng thực và có bà Nguyễn Thị Y làm chứng. Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/6/2021 thì có nội dung như sau:

Hai bên thống nhất với nhau là ông T, bà X chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 4308m<sup>2</sup> của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 705 xã X, huyện C, Đồng Nai với giá là 5.200.000.000 đồng. Lần 1 vào 19/6/2021 bà L đặt cọc cho ông T, bà X số tiền 660.000.000 đồng, không đặt cọc lần 2, lần 3, trong vòng 60 ngày kể từ ngày 19/6/2021 đến ngày 19/8/2021, hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L sẽ thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng còn lại cho ông T, bà X.

Điều khoản thỏa thuận chung: hai bên hoàn tất thủ tục giấy tờ đến khi công chứng, chuyển nhượng xong.

Các khoản thuế:

Bà L chịu thuế trước bạ, ông T, bà X chịu thuế thu nhập cá nhân.

Ông T, bà X có trách nhiệm đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Trường hợp bên ông T, bà X không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý kiến không bán nữa thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền bà L đã đặt cọc. Trường hợp bà L không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho ông T, bà X. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì ông T, bà X phải hoàn trả số tiền đặt cọc cho bà L.

Khi ra phòng công chứng thì bà L được phép thay đổi người đứng tên sang hợp đồng chuyển nhượng và tài sản gắn liền.

Ngoài ra phía trang sau của hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà X còn ghi trên thửa đất số 36, tờ bản đồ số 705, chiều ngang 44,49m; chiều dài 117,7m có 30m<sup>2</sup> thổ cư, trong tổng diện tích 4308m<sup>2</sup>. Phần đất nằm trong quy hoạch hiện hữu hai bên đã thỏa thuận xong. Nếu phát sinh quy hoạch mới thì ông T, bà X hoàn tiền lại cho bà L. Bên ông T, bà X xin hỗ trợ tách thửa cho bên bà L trước khi ra phòng công chứng sẽ chồng tiền đầy đủ.

Cụ thể của việc hỗ trợ tách thửa có nghĩa là ông T, bà X phải tách diện tích đất 4308m<sup>2</sup> thành 06 đến 07 thửa đất mới và đều phải đứng tên ông T, bà X rồi hai bên mới ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L.



Theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ngày 19/8/2021 hai bên sẽ ra công chứng và bà L sẽ giao số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng cho ông T, bà X. Tuy nhiên, đến ngày 19/8/2021 do thời điểm này đang dịch Covid -19 và từ ngày 08/7/2021 UBND tỉnh Đ có chỉ thị số 15/CT- UBND về việc quyết liệt thực hiện các biện pháp phòng chống dịch C -19 trên địa bàn toàn tỉnh bắt đầu từ ngày 09/7/2021, người dân chỉ được ra ngoài khi có nhu cầu mua nhu thực phẩm thiết yếu. Vì vậy, bà L và vợ chồng ông T đã không gặp nhau được như đã thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng trong ngày 19/8/2021 bà L đã nhiều lần chủ động liên lạc qua điện thoại với ông T, có lần thì ông T nghe điện thoại, có lần thì không nghe, những lần ông T nghe điện thoại thì bà L hẹn khi nào hết chỉ thị cấm người dân ra khỏi đường thì hai bên sẽ tiếp tục hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận thì ông T đồng ý.

Sau khi hết chỉ thị cấm người dân không được ra đường thì bà L có trực tiếp đến nhà ông T nhưng ông T nói dịch bệnh không tiếp nên hai bên đã không thể tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông T cho rằng sau ngày 19/8/2021 bà L có gặp ông T, bà X để thỏa thuận bà L sẽ chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích 4308m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 705 mà bà L đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T cho ông T1 thì bà L khẳng định không có việc này.

Ông T cho rằng số tiền bà L đã đặt cọc cho ông T là 700.000.000 đồng, lần 1 vào ngày 19/6/2021 đặt cọc 500.000.000 đồng, lần 2 là sau thời điểm ngày 19/8/2021 đặt cọc tiếp 200.000.000 đồng, trong đó ông T, bà X đã trả tiền môi giới cho bà Y 40.000.000 đồng, số tiền còn lại là 660.000.000 đồng. Đối với ý kiến này của ông T thì bà L xác định bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông T 2 lần với tổng số tiền 7.00.000.000 đồng, lần 1 đặt cọc 400.000.000 đồng, lần 2 là 300.000.000 đồng, trong đó lần 1 không nhớ ngày nhưng hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, lần 2 là ngày 19/6/2021, vì hợp đồng đặt cọc lần 1 đã bị ông T xé bỏ nên hai bên thống nhất làm lại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và vẫn ghi ngày 19/6/2021 với tổng số tiền đặt cọc là 660.00.000 đồng, sau khi đã trừ đi số tiền môi giới 40.000.000 đồng cho bà Y. Đối với ý kiến cho rằng bà L nhờ ông N và bà Y đến xin lỗi vợ chồng ông T và xin thêm 01 tháng nữa (tức ngày 25/10/2021) để bà L giao số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng thì bà L xác định hoàn toàn không có việc này.

Nay bà Lương Thị L khởi kiện yêu cầu ông Quách Đại T và bà Lê Thị X trả cho bà L số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng (sáu trăm sáu mươi triệu đồng), không yêu cầu phạt cọc.

**\* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay ông Quách Đại T trình bày:**

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị L, không đồng ý trả lại cho bà L số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng, bởi vì: lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục theo như hai bên đã thỏa thuận là hoàn toàn do bà L.

Theo thỏa thuận ngày 19/6/2021 ông chuyển nhượng cho bà L quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 705, tờ bản đồ 36, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai, diện tích: 4308m<sup>2</sup>, theo thỏa thuận miệng thì giá thực tế chuyển nhượng là



5.700.000.000 đồng, nhưng bà L cho rằng thửa đất ông chuyển nhượng cho bà L nằm trong quy hoạch, ông yêu cầu bà L chứng minh bằng pháp luật thì bà L không chứng minh được, nhưng do ông đã nhận tiền đặt cọc của bà L và đã đặt cọc mua đất chỗ khác nên ông mới giảm cho bà L số tiền 400.000.000 đồng, trả tiền môi giới 100.000.000 đồng, nên trong hợp đồng đặt cọc mới ghi giá chuyển nhượng là 5.200.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong ngày 19/6/2021 giữa ông và bà L đã ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nhau, có bà Nguyễn Thị Y làm chứng. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 thì nội dung ông thống nhất như đại diện của bà L đã trình bày về những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021. Tuy nhiên, thực tế số tiền bà L đặt cọc cho ông thành 02 lần; lần 1 vào ngày 19/6/2021 với số tiền 500.000.000 đồng (trong đó trả 40.000.000 đồng tiền môi giới cho bà Y); lần 2 là ngày 25/9/2021 đặt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 700.000.000 đồng, trừ 40.000.000 đồng, thực tế còn lại 660.000.000 đồng. Lý do, trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 thể hiện bà L đã đặt cọc số tiền 660.000.000 đồng, vì ngày 23/9/2021 bà L đến gặp ông nói muốn chuyển nhượng một phần diện tích đất trong tổng diện tích 4308m<sup>2</sup> cho ông T1 và ông đồng ý. Thực tế bà L giao số tiền 200.000.000 đồng cho ông là ngày 25/9/2021 nhưng đôi bên vẫn thống nhất ghi lại hợp đồng đặt cọc là ngày 19/6/2021 với số tiền bà L đặt cọc là 660.000.000 đồng để cho tiền đặt cọc có giá trị từ ngày 19/6/2021.

Theo thỏa thuận đến ngày 19/8/2021 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L sẽ thanh toán tiền còn lại là 4.500.000.000 đồng cho ông. Tuy nhiên đến ngày như đôi bên đã thỏa thuận trong hợp thì bà L không đến và cũng không gọi điện thoại cho ông. Quá hạn 01 tháng 04 ngày bà L có nhờ bà Y đến gặp ông, nhưng ông không đồng ý mà nói chỉ làm việc với bà L. Ngày 23/9/2021 bà L đến nhà ông để trao đổi việc mua bán, thì ông có hỏi lý do vì sao quá thời hạn thỏa thuận nay mới đến thì bà L trả lời do dịch C, thì ông nói sao không trao đổi qua điện thoại thì bà L không nói gì còn tỏ thái độ thách thức và bỏ đi.

Sau khi bỏ đi khoảng 01 tiếng thì bà L quay lại gặp ông và dẫn theo 01 một số người mua bán đất và bà L đề nghị bà sẽ chuyển nhượng một phần diện tích đất mà bà đã đặt cọc mua của vợ chồng ông cho ông T1, ông H2 khoảng 30m mặt tiền thì ông đồng ý. Phía bà L đề nghị ông hợp tác tách thành 03 thửa đất trong tổng diện tích 4308m<sup>2</sup>, mọi thủ tục tách thửa thì bà L giao cho bà Y, còn ông chỉ hợp tác trong việc ký tách thửa. Tuy nhiên, sau ngày 25/9/2021 thì bà L chỉ liên lạc qua điện thoại mà không gặp trực tiếp, phía bà L cho rằng diện tích 4308m<sup>2</sup> ông thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho bà L nằm trong quy hoạch nhưng thực tế diện tích 4308m<sup>2</sup> của ông không nằm trong quy hoạch. Sau đó bà L cho ông N và bà Y đại diện đến gặp ông để thương lượng thay bà L. Ông N đến xin lỗi và xin ông giảm tiền thì ông đồng ý và hẹn 01 tháng sau sẽ giao đủ số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng cho ông để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông đồng ý, việc thỏa thuận không làm giấy tờ. Hết 01 tháng như đã



thỏa thuận bà L không giao tiền cho ông nên hai bên không thể tiếp tục hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất như thỏa thuận ban đầu.

Đối với ý kiến bà L trình bày theo trong hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 có nội dung “Phần đất nằm trong quy hoạch hiện hữu hai bên đã thỏa thuận xong. Nếu phát sinh quy hoạch mới thì ông T, bà X hoàn tiền lại cho bà L” thì nội dung này là không có. Bởi vì hợp đồng đặt cọc ông ký với bà L trong ngày 19/6/2021 chỉ có một mặt, mặt sau của hợp đồng để trống chứ không có ghi nội dung như trên.

Hợp đồng đặt cọc ông ký với bà L trong ngày 19/6/2021 có ông, bà L và bà Y ký tên người làm chứng, mặc dù trong hợp đồng thể hiện có bà X, lúc đó bà X có mặt nhưng không tham gia và không ký vào hợp đồng. Ông cho rằng bà L căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 để khởi kiện ông thì ông xác định hợp đồng này không giống hợp đồng đặt cọc ông đã ký với bà L và bản chính bà Lý g còn ông chỉ có bản hợp đồng pho to. Tại phiên hoà hôm nay, mặc dù ông cho rằng hợp đồng đặt cọc ông ký kết với bà L không có mặt sau, nhưng ông cũng không đề nghị Toà án Trung cầu giám định, chữ ký chữ viết của ông trong hợp đồng này.

\* **Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Lê Thị X trình bày:** bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông T. Việc chuyển nhượng đất giữa bà L và ông T không liên quan đến bà, mọi giao dịch đều do ông T thực hiện.

\* **Quá trình giải quyết vụ án ông Hoàng Xuân H1 trình bày:** ông là chồng của bà L, số tiền bà L đặt cọc cho vợ chồng ông T để nhận chuyển nhượng đất là tiền riêng của bà L, không liên quan gì đến ông, trong vụ án này ông không có ý kiến và không tranh chấp gì.

\* **Theo hồ sơ thể hiện người làm chứng bà Nguyễn Thị Y trình bày:**

Do được biết vợ chồng ông T có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 705, tờ bản đồ 36, diện tích: 4308m<sup>2</sup> tọa lạc tại: S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai nên bà có môi giới cho bà Lương Thị L nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên của vợ chồng ông T, nếu hai bên thống nhất và đi đến việc ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà L với vợ chồng ông T có trách nhiệm trả phí môi giới cho bà là 40.000.000 đồng.

Mục đích bà L nhận chuyển nhượng thửa đất từ vợ chồng ông T không phải để ở hay canh tác, mà mục đích là “mua đi bán lại” nên giữa bà L với vợ chồng ông T có thỏa thuận là vợ chồng ông T có trách nhiệm tách thửa đất 705 thành 5 hoặc 6 thửa nhỏ hơn để bà L dễ chuyển nhượng cho người khác. Ngay từ ban đầu hai bên lập hợp đồng đặt cọc với số tiền 400.000.000 đồng nhưng sau khi về bà L cảm thấy nhận chuyển nhượng thửa đất với giá 5.200.000.000 đồng mà đặt cọc 400.000.000 đồng thì không đủ sức ràng buộc nên có nói với bà về việc tăng số tiền đặt cọc lên. Cùng thời điểm này do có hiện tượng “sốt đất” nên có rất nhiều người hỏi mua thửa đất của vợ chồng ông T, do giá chuyển nhượng cho bà L và giá mà những người hỏi mua đất của vợ chồng ông T chênh lệch nhau khoảng 01 tỷ đồng nên ông T đã có ý định không muốn chuyển nhượng cho bà L nữa.

Khi bà với bà L đến nhà vợ chồng ông T để đề nghị tăng số tiền cọc lên thì cũng có một số người đang ở đó để hỏi mua đất của vợ chồng ông T, khi thấy bà với bà L đến thì sau khi nói chuyện đàm phán với nhau thì ông T có mượn lại hợp



đồng đặt cọc bản chính của bà L để xem lại, sau khi bà L đưa hợp đồng đặt cọc cho ông T thì ông T nói “tôi không mua bán gì với cô nữa” rồi xé hợp đồng đặt cọc của bà L, bà L nói “tôi đưa hợp đồng cho chú xem, sao chú xé hợp đồng của tôi” và đòi điện Công an đến, tại lúc đó có nhiều người ở đó nói “chú mua bán với người ta mà chú xé bỏ hợp đồng là chú sai rồi, chú đền hợp đồng cho người ta đó chứ”. Do thấy bà L đòi điện Công an đến và nhiều người nói phải đền hợp đồng nên ông T đề nghị thỏa thuận lại với bà L. Hai bên làm lại hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 với giá 660.000.000 đồng, theo đúng thỏa thuận thì bà L đặt cọc 700.000.000 đồng nhưng chỉ ghi trong hợp đồng cọc là 660.000.000 đồng, do hai bên thỏa thuận là trả cho bà 40.000.000 đồng phí môi giới và cản trừ trong hợp đồng cọc, ông T là người chi trả số tiền môi giới 40.000.000 đồng cho bà.

Hai bên thỏa thuận trong thời gian 60 ngày (từ ngày 19/6/2021 đến ngày 19/8/2021) sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L sẽ thanh toán số tiền 4.500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, các bên đồng ý với thỏa thuận trên nên đồng ý ký tên điểm chỉ, bà với vai trò người làm chứng cũng ký tên điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, vợ chồng ông T cam kết một số vấn đề ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc là có phần diện tích quy hoạch hiện hữu trong thửa đất 705 và sẽ hỗ trợ tách thửa trước cho bà L, khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà L sẽ chồng đủ tiền cho vợ chồng ông T, ông T ký tên và điểm chỉ phần thỏa thuận thêm ở mặt sau hợp đồng đặt cọc.

Sau khi hai bên lập lại hợp đồng đặt cọc thì khoảng 15 đến 20 ngày sau thì trên địa bàn tỉnh Đồng Nai bùng phát dịch Covid -19, mọi người đều phải ở trong nhà và chỉ được ra ngoài khi cần thiết. Trong thời gian bị phong tỏa thì bà L có điện thoại cho bà nói về tình trạng phong tỏa kéo dài sẽ ảnh hưởng đến thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận trong hợp đồng cọc thì bà có nói với bà L liên hệ với ông T để giãn thời gian ký hợp đồng ra do dịch bệnh không thể đi lại được. Sau khi hết phong tỏa thì bà đã cùng bà L đến nhà vợ chồng ông T để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông T lấy lý do đã quá thời hạn thực hiện hợp đồng và dịch bệnh vẫn còn, sợ lây nhiễm nên đóng cửa không tiếp bà L và không chịu trả lại tiền cọc cho bà L.

**\* Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ:**

+ Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đều làm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng cũng chấp hành và thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo tố tụng. Tuy nhiên vụ án còn vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Kiến nghị Tòa án khắc phục vi phạm này.

+ Về nội dung: Xét thấy, ngày đôi bên ký hợp đồng đặt cọc 19/6/2021 và thỏa thuận 60 ngày (từ ngày 19/6/2021 đến ngày 19/8/2021) sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng của hai bên đều rơi vào thời điểm trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đang bùng phát dịch Covid 19 và áp dụng các biện pháp cách ly xã hội theo Chỉ thị 16. Bà L cho rằng bà không thể đi lại được để giao dịch là có cơ sở. Do đó, đây là sự kiện bất khả kháng và cũng là trở ngại khách quan làm cho đôi bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Tuy bà L là bên vi phạm



nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự. Như vậy, bà **L** không có lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng. Sau khi hết dịch Covid 19, đôi bên không thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà **L** khởi kiện yêu cầu đòi lại tiền cọc là hoàn toàn phù hợp nên đề nghị chấp nhận. Về số tiền đặt cọc, lời khai của các bên thống nhất đặt cọc 700.000.000 đồng nhưng đã cho bà **Y** tiền môi giới 40.000.000 đồng nên thống nhất ghi trong hợp đồng là 660.000.000 đồng, nay bà **L** cũng chỉ khởi kiện yêu cầu ông **T** trả lại 660.000.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả lại số tiền 660.000.000 đồng cho nguyên đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

**[1] Về quan hệ pháp luật pháp luật và thẩm quyền giải quyết:** Nguyên đơn bà **Lương Thị L** khởi kiện yêu cầu ông **Quách Đại T** và bà **Lê Thị X** phải trả cho bà **L** số tiền bà đã đặt cọc là 660.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng giấy tay lập ngày 19/6/2021. Bị đơn ông **Quách Đại T** và bà **Lê Thị X** hiện cư trú tại **ấp S, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai**. Vì vậy, xác định đây là vụ kiện “Tranh chấp hợp đồng dân sự” mà cụ thể là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Cẩm Mỹ theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[2] Về thủ tục tố tụng và ủy quyền:** Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đối với tất cả đương sự trong vụ án, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông **H1** vắng mặt và có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

Bà **Lương Thị L** có văn bản ủy quyền cho ông **Phạm Kim V** và ông **Nguyễn Trung H**. Xét việc ủy quyền trên là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định tại Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

**[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng.**

Trong quá trình thu thập chứng cứ cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định vào ngày 19/6/2021 giữa bà **L** và ông **T**, bà **X** đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay với nhau, mục đích của việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng diện tích đất 4308m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 705 tờ bản đồ số 36, **xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai** của ông **T**, bà **X** cho bà **L**. Đồng thời thống nhất toàn bộ nội dung đã thỏa thuận tại mặt trước của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/6/2021 và số tiền bà **L** đã đặt cọc cho ông **T** là 660.000.000 đồng.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng giấy tay lập ngày 19/6/2021 thể hiện bà **L** đã đặt cọc số tiền 660.000.000 đồng cho ông **T**, bà **X**. Mục đích bà **L** đặt cọc số tiền trên để đảm



bảo cho việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 4308m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số 705 tờ bản đồ số 36, xã X. Ông T cho rằng, hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021 được ký kết giữa hai bên không có nội dung ghi tại mặt sau của hợp đồng, nhưng ông cũng xác định giữa ông và bà L có thỏa thuận miệng với nhau ông sẽ hỗ trợ bà L tách thành nhiều thửa đất, tuy nhiên ông không đề nghị Tòa án Trung cầu giám định, chữ ký, chữ viết của ông trong hợp đồng này. Do đó, hợp đồng có nội dung rõ ràng, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên ký kết trên tinh thần tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc và có người làm chứng nên được pháp luật công nhận.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/6/2021, thì thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 19/6/2021 đến ngày 19/8/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi thủ tục công chứng hoàn tất bà L sẽ giao đủ số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng cho ông T, bà X. Tuy nhiên cả bà L và ông T cùng xác định đến thời hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng nhưng đôi bên không gặp nhau để ký công chứng và giao số tiền còn lại bởi vì thời điểm này đang dịch Covid -19 và người dân chỉ được ra ngoài khi có nhu cầu mua nhu thực phẩm thiết yếu.

Theo bà L trong ngày 19/8/2021 bà đã chủ động liên lạc điện thoại với ông T và hẹn khi nào hết chỉ thị cấm người dân ra khỏi đường thì hai bên sẽ tiếp tục hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận thì ông T đồng ý. Khi hết chỉ thị cấm người dân không được ra đường thì bà L có trực tiếp đến nhà ông T nhưng ông đóng cửa không tiếp vì cho rằng dịch bệnh. Còn theo ông T thì trong ngày 19/8/2021 bà L không liên lạc với ông và ông cũng không điện thoại hay gặp bà L vì bà L là người đặt cọc mua đất thì bà L phải chủ động liên lạc với ông.

Xét thấy: Theo các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ thì thấy: Ngày 08/7/2019 UBND tỉnh Đ ban hành chỉ thị số 15/CT – UBND về quyết liệt thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch bệnh Covid – 19 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, áp dụng các biện pháp cách ly xã hội theo Chỉ thị 16/CT – TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng chính phủ về các biện pháp cấp bách, phòng chống dịch bệnh Covid – 19 trên phạm vi toàn tỉnh tỉnh trong 15 ngày kể từ 0 giờ 00 phút ngày 09/7/2021 theo nguyên tắc gia đình cách ly với gia đình, ấp cách ly với ấp, xã/phường cách ly với xã/phường, huyện/thành phố cách ly với huyện/thành phố. Yêu cầu mọi người dân ở tại nhà, chỉ ra ngoài trong trường hợp thật sự cần thiết như mua lương thực, thực phẩm, thuốc men và hàng hóa thiết yếu khác, cấp cứu, khám chữa bệnh, thiên tai, hỏa hoạn, tang lễ. Ngày 03/8/2021 UBND tỉnh Đ ban hành văn bản số 9162/UBND - KGVX về việc tăng cường biện pháp kiểm soát việc di chuyển trong thời gian giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT – TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng chính phủ. Ngày 06/8/2021 Sở giao thông vận tải tỉnh Đ ban hành văn bản số 3644/SGTVT –QLVTPT, về việc cấp giấy nhận có mã QR cho các phương tiện được phép hoạt động trong thời gian giãn cách xã hội trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và đến ngày 31/8/2021, UBND tỉnh Đ ban hành văn bản số 10569/UBND – KGVX về việc tiếp tục tăng cường thực hiện các biện pháp giãn cách xã hội trong công tác phòng, chống dịch bệnh C – 19 trên phạm vi toàn tỉnh từ 0 giờ 00, ngày 01/9/2021 đến hết ngày 15/9/2021. Như vậy, theo thời gian thỏa



thuận trong hợp đồng thì ngày 19/8/2021 là ngày hai bên sẽ gặp nhau để giao tiền và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, ngày 19/8/2021 đang dịch C-19 và mọi người dân đang phải thực hiện nghiêm các chỉ thị và văn bản do UBND tỉnh Đ ban hành về quyết liệt thực hiện các biện pháp phòng, chống dịch bệnh Covid – 19 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, áp dụng các biện pháp cách ly xã hội theo Chỉ thị 16/CT – TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng chính phủ về các biện pháp cấp bách, phòng chống dịch bệnh Covid – 19, nên đến ngày 19/8/2021 hai bên không gặp để để giao tiền và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất là do dịch bệnh C – 19. Nên việc bà L cho rằng bà không thể đi lại được để giao dịch là có cơ sở và phù hợp với diễn biến của tình hình dịch bệnh C – 19 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự quy định: “*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình*”. Do đó, đây là sự kiện bất khả kháng và cũng là trở ngại khách quan làm cho đôi bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Tuy bà L là bên vi phạm nghĩa vụ trong việc thực hiện hợp đồng nhưng theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*”.

Ngoài ra, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc có nội dung thể hiện ông T, bà X hỗ trợ tách thửa cho bên bà L trước khi hai bên ra công chứng. Tuy nhiên, ông T, bà X vẫn chưa thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L.

Như vậy, bà L không có lỗi dẫn đến không thực hiện hợp đồng. Sau khi hết dịch Covid -19, đôi bên không thỏa thuận được với nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đôi bên không thực hiện được là do nguyên nhân khách quan và do lỗi của ông T. Do đó, ông T, bà X có nghĩa vụ phải trả lại cho bà L số tiền 660.000.000 đồng đã đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những chứng cứ, phân tích, đánh giá như trên. Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L. Buộc ông T và bà X phải trả cho bà L số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng.

**[4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không ai có yêu cầu khởi kiện gì nên không xem xét.**

**[5] Về án phí:** Do yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận toàn bộ nên ông T, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy ông T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí lệ phí Tòa án, nhưng ông T không có đơn



đề nghị miễn nộp tiền án phí. Do đó, ông **T** và bà **X** phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Số tiền án phí ông **T**, bà **X** phải nộp của 660.000.000 đồng là: 20.000.000 đồng + 4% (của 260.000.000 đồng) = 30.400.000 đồng.

Hoàn trả cho bà **Lương Thị L** số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

\* Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ về phần nội dung phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận. Kiến nghị khắc phục vi phạm là đúng nên ghi nhận.

*Vì những lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 1 Điều 156; khoản 2 Điều 351; Điều 328, 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ -UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Lương Thị L**.  
+ Buộc ông **Quách Đại T** và bà **Lê Thị X** trả lại cho bà **Lương Thị L** số tiền 660.000.000đ (sáu trăm sáu mươi triệu) đồng tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí: do ông **Quách Đ** và bà **Lê Thị X** phải nộp 30.400.000đ (ba mươi triệu bốn trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà **Lương Thị L** số tiền tạm ứng án phí 15.200.000đ (mười lăm triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0000096 ngày 02/6/2023 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Cẩm Mỹ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ./.

#### **Nơi nhận:**

- TAND. tỉnh Đồng Nai.
- VKSND tỉnh Đồng Nai.
- VKSND H. Cẩm Mỹ.
- Thi hành án dân sự H. Cẩm Mỹ.
- Những người tham gia tố tụng.

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



- Lưu án văn.
- Hồ sơ vụ án.

**Lê Thị Khuyến**