

Bản án số: 49/2024/DS-ST

Ngày 01/8/2024

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 HUYỆN LONG PHÚ, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bảo Quốc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hà Phương Đông

Ông Nguyễn Thanh Rực

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Hiền-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà Lê Hồng Như-Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Phú, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2024/TLST-DS ngày 08/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2024/QĐXXST-DS ngày 17/6/2024, giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Ông Dương Khánh S, sinh năm 1958; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Huỳnh Ánh T, sinh năm 1980 và bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1994; Cùng địa chỉ: Số G N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

*- Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số G Ấp C, xã L, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lâm Diệu T2, sinh năm 1959; Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*  
Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số G đường N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Dương Khánh S cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Sau khi xem đất và thỏa thuận xong, thì ông Đ đồng ý nhận chuyển nhượng các thửa đất số 800, 1020, 807, 802, 805, đều thuộc tờ bản đồ số 03, cùng tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng của ông Đ và bà T2 với giá chuyển nhượng là 13.500.000.000 đồng. Ngày 03/6/2022, ông Đ đặt cọc cho ông S số tiền là 1.000.000.000 đồng, việc đặt cọc có làm Hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng C, nội dung trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ sẽ thanh toán cho ông S số tiền nhận chuyển nhượng còn lại là 12.500.000.000 đồng và tiến hành ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Tuy nhiên, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay đã hơn 02 năm nhưng ông Đ vẫn cố tình không thiện chí chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên. Mặc dù ông S nhiều lần liên hệ nhưng ông Đ vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ trong nội dung hợp đồng, vi phạm thời hạn ký chuyển nhượng trong hợp đồng.

Nay ông S thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị giải quyết tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng C ngày 03/6/2022 giữa ông S với ông Đ và tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng thuộc về ông S.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lâm Diệu T2 cùng người đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:*

Bà T2 là vợ của ông Dương Khánh S, cả hai cùng đứng tên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng các quyền sử dụng đất với giá là 13.500.000 đồng thì ông S và ông Đ tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, việc ông S ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ thì bà T2 đều biết và thống nhất việc đặt cọc nêu trên, bà T2 cùng với ông S là người nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng của ông Đ. Nay đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về việc tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng C ngày 03/6/2022 giữa ông S với ông Đ và tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng thuộc về ông S.

Đối với bị đơn là ông Nguyễn Minh Đ sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã cấp,



tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào nghị án thì Thẩm phán xác định về thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự và thời hạn chuẩn bị xét xử đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký cũng chấp hành đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Tại phiên tòa, bị đơn là ông **Nguyễn Minh Đ** vắng mặt không có lý do. Xét thấy, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên căn cứ vào điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2]. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc và tiền đặt cọc thuộc về nguyên đơn. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ vào Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Ông **Dương Khánh S** khởi kiện ông **Nguyễn Minh Đ** yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền đặt cọc thuộc về ông **S**. Xét thấy, quan hệ pháp luật đang tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và ông **S** yêu cầu nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết nên Tòa án nhân dân huyện Long Phú đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4]. Bà **Lâm Diệu T2** với ông **Dương Khánh S** đều thống nhất thừa nhận việc ông **S** ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Đ** thì bà **T2** đều biết và thống nhất việc đặt cọc nêu trên, bà **T2** cùng với ông **S** là người nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng của ông **Đ**. Do đó, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[5]. Đối với bị đơn là ông Nguyễn Minh Đ sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành cấp, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho ông Đ nhưng ông không có kiến gì hay gửi văn bản cho Tòa án trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không tham gia phiên họp và phiên hòa giải nên điều này cho thấy bị đơn đã tự từ chối quyền được trình bày để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình cũng như trình bày ý kiến phản đối về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào Khoản 2, Khoản 4 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

[6]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy,

[6.1]. Ông Dương Khánh S đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh Đ quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 800, 1020, 807, 802, 805, đều thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Sóc Trăng với giá chuyển nhượng là 13.500.000.000 đồng.

[6.2]. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với các quyền sử dụng đất nêu trên thì ông S và ông Đ đã tiến hành thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2022 được công chứng tại Văn phòng C. Xét thấy, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc thì các bên tham gia đều có năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng do các bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực từ thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 398, Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, các bên đều có quyền và nghĩa vụ như nhau khi giao kết hợp đồng nên phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng thỏa thuận trong nội dung hợp đồng.

[6.3]. Tại nội dung Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2022 thể hiện: “...Bên A (ông Đ) đặt cọc cho bên B (ông S) số tiền là 1.000.000.000 đồng. Trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc này. Bên A thanh toán số tiền còn lại là 12.500.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết 04 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất...”. Do đó, có thể xác định sau khi ký hợp đồng thì ông Đ đã đặt cọc cho ông S số tiền là 1.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, việc đặt cọc giữa ông Đ với ông S nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện là phù hợp với quy định tại Điều 292, Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6.4]. Theo các tài liệu, chứng cứ do ông S cung cấp thể hiện khi hết thời hạn đặt cọc (90 ngày) thì ông S đã nhiều lần liên hệ qua điện thoại, tin nhắn và trực tiếp đến nhà để gặp ông Đ gửi thông báo để yêu cầu thực hiện việc ký kết



hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Đ vẫn nhiều lần cố tình tránh mặt, không có thiện chí giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông Đ đã vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc theo quy định tại điểm b Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2022: “Thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng này.”.

Từ đó thấy rằng, ông Đ đã tự từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S, việc các bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là hoàn toàn thuộc về lỗi của bên đặt cọc ông Đ.

Căn cứ vào điểm b Điều 2 của nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2022 quy định: “Nếu Bên A từ chối thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu tại Điều 1 của hợp đồng này thì Bên A bị mất tiền đặt cọc.” và Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc...”. Với quy định nêu trên, đối với số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông Đ đã đặt cọc thuộc về bên nhận cọc là ông S và yêu cầu khởi kiện của ông S là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[8]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên về thủ tục tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 40; Khoản 1 Điều 92; Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 244; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào Điều 292; Điều 328; Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 26 của 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 là ông Dương Khánh S đối với bị đơn là ông Nguyễn Minh Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 03/6/2022, được ký kết và công chứng tại Văn phòng C giữa ông Dương Khánh S với ông Nguyễn Minh Đ, số tiền mà ông Nguyễn Minh Đ đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng thuộc về bên nhận cọc là ông Dương Khánh S.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Minh Đ phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được cấp, tổng đạt hợp lệ theo quy định pháp luật. Đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo trình tự phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Long Phú;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Bảo Quốc**

