

Bản án số: 11/2024/DS-ST  
Ngày 19/8/2024  
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P TỈNH P

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Việt Hưng

*Các hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Thị Lâm

Bà Nguyễn Huyền Ngọc

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Phú - Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh P tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 8 năm 2024 và ngày 19 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1993; Đều có địa chỉ: khu F, xã P, huyện P, tỉnh P.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Công ty L; Địa chỉ: Thửa đất số 244, tờ bản đồ số 15, phường M, quận N, thành phố Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị H2 - Giám đốc; Địa chỉ: Số B Đại lộ H, phường V, thành phố V, tỉnh P.

*Người được đại diện uỷ quyền của nguyên đơn phân công tham gia tố tụng:* Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1974, ông Đặng Anh S, sinh năm 1974; Bà Đoàn Thị Hồng V, sinh năm 1980, bà Đỗ Minh N, sinh năm 1997. Cùng địa chỉ: Số B Đại lộ H, phường V, thành phố V, tỉnh P.

*Bị đơn:* Ông Phùng Văn D, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu F, xã P, huyện P, tỉnh P.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị O, sinh năm 1987; Địa chỉ: khu F, xã P, huyện P, tỉnh P.

Đại diện theo uỷ quyền của bà O: Ông Phùng Văn D, sinh năm 1984; Địa chỉ: Khu F, xã P, huyện P, tỉnh P.

(Ông **D** có mặt; bà **N** có mặt ngày 14/8/2024, vắng mặt ngày 19/8/2024; bà **H2**, bà **V**, ông **S** vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 26/12/2023, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh **Lê Văn H**, chị **Nguyễn Thị Thanh H1** và Người đại diện theo ủy quyền bà **Đỗ Minh N** thống nhất trình bày:

Ông **Lê Văn H** (vợ bà **Nguyễn Thị Thanh H1**) có mối quan hệ là cháu gọi ông **Phùng Văn D** là cậu ruột. Gia đình ông **D** có thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 912m<sup>2</sup> (Đất ở là 200m<sup>2</sup>, đất vườn là 712m<sup>2</sup>) tại **khu F, xã P, huyện P, tỉnh P** do **UBND huyện P** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 847955, ngày 13/02/2018 đứng tên ông **Phùng Văn D** và bà **Hoàng Thị O**. Do ông **H**, bà **H1** có nhu cầu làm xưởng để kinh doanh về ô tô, nên muốn mua 1 phần diện tích đất của thửa đất trên của ông **D**, bà **O**. Sau khi bàn bạc thống nhất ông **D** đồng ý bán cho ông **H**, bà **H1** diện tích 160m<sup>2</sup> đất, chiều mặt đường là 10m<sup>2</sup>; chiều sâu là 16m<sup>2</sup>, đất ở là 50m<sup>2</sup>; đất vườn là 110m<sup>2</sup> với giá 400.000.000 đồng và trong thời hạn 07 tháng sẽ làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **D** đang thế chấp tại **Ngân hàng N1 - chi nhánh huyện P** nên ông **H**, bà **H1** đã đưa trước cho vợ chồng ông **D** số tiền 150.000.000 đồng để ông **D** trả tiền cho Ngân hàng và hai bên thỏa thuận với nhau thực hiện việc đặt cọc để ông **D** có tiền nộp vào Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thực hiện xóa thế chấp, thực hiện các thủ tục về hồ sơ địa chính, tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho ông **H**, bà **H1**.

Ngày 25/7/2022, vợ chồng ông **H**, bà **H1** đã ký hợp đồng đặt cọc với ông **Phùng Văn D** để chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1 phần diện tích của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31 có diện tích 160m<sup>2</sup> đất, chiều mặt đường là 10m<sup>2</sup>; chiều sâu là 16m<sup>2</sup>, đất ở là 50m<sup>2</sup>; đất vườn là 110m<sup>2</sup> với giá 400.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc diện tích là 180m<sup>2</sup> nhưng thực tế hai bên chuyển nhượng 160m<sup>2</sup>, số tiền vợ chồng ông **D**, bà **O** nhận cọc số tiền 250.000.000 đồng, tuy nhiên số tiền này được chuyển làm nhiều lần, lần đầu là ngày 25/7/2022 chuyển số tiền 150.000.000 đồng và lần cuối cùng chuyển số tiền ngày 30/9/2022 số tiền là 12.000.000 đồng. Thực tế, thời gian ký kết hợp đồng đặt cọc là cuối tháng 11/2022 và tổng số tiền vợ chồng ông đã chuyển cho vợ chồng ông **D**, bà **O** là 242.000.000 đồng. Lý do, hợp đồng ghi chuyển 250.000.000 đồng nhưng lại chuyển 242.000.000 đồng vì số tiền 8.000.000 đồng bị đơn đã bớt lại để ông bà đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi đó, bị đơn đã đưa cho nguyên đơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để đi làm thủ tục tách thửa nhưng khi ông bà nhờ dịch vụ làm thủ tục tách thửa thì không thực hiện được do thửa đất số 65 phải hiến 1 phần diện tích đất để làm đường lấy lối vào thửa đất thì mới thực hiện được thủ tục. Sau đó, nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn đi làm các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian chờ đợi ông **H**, bà **H1** liên tục giục và nhắc ông **D** hoàn thiện sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **H**, bà **H1** nhưng ông **D** không thực hiện.

Quá thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc đã lâu, nay ông **H** bà **H1** yêu cầu ông **D** trả lại số tiền mà ông bà đã đặt cọc cho ông **D** nhưng ông **D** không trả, chây ì, cố ý chiếm dụng số tiền đặt cọc của ông **H**, bà **H1**.

Nay nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền thống nhất đề nghị Tòa án nhân dân huyện P giải quyết buộc ông **Phùng Văn D** phải trả cho ông **H**, bà **H1** số tiền 242.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng và không phạt cọc, không yêu cầu tính lãi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng.

\* Bị đơn ông **Phùng Văn D** trình bày:

Vợ chồng ông là chủ sử dụng đất thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 912m<sup>2</sup> (đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn là 712m<sup>2</sup>) tại **khu F, xã P, huyện P, tỉnh P**. Tháng 7/2022 vợ chồng ông đồng ý bán cho vợ chồng ông **H**, bà **H1** phần diện tích 160m<sup>2</sup> của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31 chiều mặt đường là 10m<sup>2</sup>; chiều sâu là 16m<sup>2</sup>, đất ở là 50m<sup>2</sup>; đất vườn là 110m<sup>2</sup> với giá 400.000.000đồng. Theo hợp đồng đặt cọc, diện tích ghi là 180m<sup>2</sup> nhưng thực tế chuyển nhượng là 160m<sup>2</sup> số tiền ghi trên hợp đồng vợ chồng ông **D**, bà **O** nhận cọc là 250.000.000 đồng

Thời điểm này do số đo của vợ chồng ông đang thế chấp ở **Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện N1, Phòng G** nên vợ chồng ông **H** có đưa trước cho vợ chồng ông số tiền 150.000.000 đồng để vợ chồng ông trả vào Ngân hàng để lấy sổ đo về để làm thủ tục tách thửa cho vợ chồng ông **H**. Sau khi lấy được sổ đo từ Ngân hàng về vợ chồng ông đã đưa cho ông **H** bản gốc sổ đo để ông **H** đi làm thủ tục tách thửa. Khoảng 02 tháng sau ông **H** có nói với vợ chồng ông là di dời khu vệ sinh và giếng nước để trả lại mặt bằng, vợ chồng ông **H** có đưa cho ông thêm tiền xây khu vệ sinh mới. Tổng số tiền ông nhận của vợ chồng ông **H** là 242.000.000 đồng, đồng thời ông **H** có chặt có một số cây cối của vợ chồng ông trên phần diện tích đất hai bên thống nhất chuyển nhượng để lấy mặt bằng. Cũng khoảng 02 tháng sau thì vợ chồng ông **H** mang sổ đo xuống trả cho ông và nói không làm được thủ tục tách thửa do thửa đất của vợ chồng ông chưa hiến một phần cho xã đã làm đường. Ông có nói đã làm thủ tục hiến đất cho xã rồi, thì sẽ làm thủ tục tách thửa. Lý do ông viết nhận cọc số tiền 250.000.000 đồng nhưng thực tế chỉ nhận 242.000.000 đồng vì vợ chồng ông xác định sẽ bớt cho ông **H** 8.000.000đồng tiền chuyển nhượng đất. Mục đích của việc ký hợp đồng đặt cọc là để hai bên tiến tới ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31 tại **khu F, xã P, huyện P, tỉnh P**. Ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất nêu trên.

Khoảng tháng 4/2023 vợ chồng ông **H**, bà **H1** đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện P yêu cầu ông phải trả lại số tiền đặt cọc và có quan điểm không mua phần diện tích đất nêu trên của gia đình ông nữa tuy nhiên khi Tòa án đã giải quyết vụ án thì đến tháng 8/2023 vợ chồng ông **H**, bà **H1** đã rút đơn khởi kiện do chủ đủ thời gian cam kết theo hợp đồng đặt cọc.

Kể từ khi thực tế ký kết hợp đồng đặt cọc đến nay, ông chỉ mới đến UBND xã để hỏi thủ tục tách đất chứ chưa có bất kỳ đơn đề nghị yêu cầu nào gửi đến UBND xã để đề nghị làm thủ tục tách đất phần đất đã đặt cọc mua bán với vợ chồng ông

**H** do ông cho rằng vợ chồng ông **H**, bà **H1** đã có quan điểm không mua phần đất này của ông nữa. Mặt khác, ông cũng đã liên lạc yêu cầu ông **H**, bà **H1** đến để cùng đi làm thủ tục nhưng ông **H**, bà **H1** không hợp tác.

Tại buổi đối chất tại Tòa án giữa ông và nguyên đơn đã thống nhất số tiền ông **D** đã nhận của ông **H** và bà **H1** thực tế là 242.000.000 đồng. Giữa hai bên không thỏa thuận về lãi xuất và không yêu cầu phạt cọc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phía bị đơn vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng diện tích 160m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa đất số 65 cho vợ chồng ông **H** và vợ chồng ông **H** phải tự đi làm thủ tục chuyển nhượng, ông cam kết sẽ có đường đi vào phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông **H**. Nếu ông **H**, bà **H1** đề nghị ông trả tiền luôn thì ông đồng ý trả lại ½ số tiền đặt cọc tương đương 121.000.000 đồng. Nếu ông **H**, bà **H1** muốn lấy lại toàn bộ số tiền đặt cọc 242.000.000 đồng thì ông cũng đồng ý trả nhưng do hiện nay điều kiện kinh tế của gia đình ông khó khăn không thể trả ngay ông đề nghị cho ông thời gian là 02 năm để ông bán đất lấy tiền trả nợ, trong khoảng thời gian này nếu ông bán được đất thì ông sẽ trả ngay cho ông **H**, bà **H1** số tiền đặt cọc. Trường hợp vợ chồng ông **H** không đồng ý với những phương án trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị O là ông Phùng Văn D trình bày:*

Bà **Hoàng Thị O** là vợ của ông, vợ chồng bà có thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, diện tích 912m<sup>2</sup> (đất ở 200m<sup>2</sup>, đất vườn là 712m<sup>2</sup>) tại **khu F, xã P, huyện P, tỉnh P**. Tháng 7/2022 vợ chồng ông và vợ chồng ông **H**, bà **H1** thỏa thuận với nhau, đồng ý bán cho vợ chồng ông **H**, bà **H1** phần diện tích 160m<sup>2</sup> của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31 chiều mặt đường là 10m<sup>2</sup>; chiều sâu là 16m<sup>2</sup>, đất ở là 50m<sup>2</sup>; đất vườn là 110m<sup>2</sup> với giá 400.000.000 đồng. Khi ông **H** mang hợp đồng đặt cọc xuống cho vợ chồng ông bà ký vào khoảng tháng 11/2022. Nội dung như thế nào thì bà **O** không biết và bà **O** cũng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc mà chỉ có ông ký tên trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó, bà **O** chỉ biết vợ chồng ông **H**, bà **H1** không mua đất nữa và khởi kiện ra Tòa án.

Nay Nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải trả số tiền cọc là 242.000.000 đồng thì quan điểm của bà **O** thống nhất như quan điểm của bị đơn. Ngoài ra bà **O** không có thêm yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, Đại diện theo uỷ quyền của Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không thay đổi hay bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập và giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện P phát biểu quan điểm:*

- Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

-Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 357 và 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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.

Đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Buộc ông **Phùng Văn D** có trách nhiệm phải trả cho vợ chồng ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** số tiền đặt cọc đã nhận 242.000.000đồng.

Xét yêu cầu về chi phí thẩm định tại chỗ đo đạc đất do hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được nên chi phí này mỗi bên phải chịu 1/2.

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

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; quan điểm của kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.*

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Trong đơn khởi kiện ngày 26/12/2023 cùng các lời khai tiếp theo và tại Phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông **Lê Văn H** và bà **Nguyễn Thị Thanh H1** khởi kiện bị đơn là ông **Phùng Văn D** phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký (thực tế là 242.000.000 đồng). Hội đồng xét xử nhận định tranh chấp giữa ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** với ông **Phùng Văn D** là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp dân sự theo Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; ông **Phùng Văn D** có hộ khẩu thường trú tại **khu F, xã P, huyện P, tỉnh P** và cùng địa chỉ thửa đất tranh chấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P theo Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về tư cách tham gia tố tụng: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 giữa ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** với ông **Phùng Văn D** và bà **Hoàng Thị O**. Tuy nhiên, phần nhận cọc ông **D** là người nhận cọc nên bị đơn là ông **D** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà **O** là hoàn toàn phù hợp.

[2]. Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 giữa ông **H**, bà **H1** và ông **D** là hợp đồng đặt cọc mua bán đất để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 180m<sup>2</sup>(thực tế là 160m<sup>2</sup>), thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31, chiều mặt đường là 10m<sup>2</sup>; chiều sâu là 16m<sup>2</sup>, đất ở là 50m<sup>2</sup>; đất vườn là 110m<sup>2</sup>, tại **khu F, xã P, huyện P**, với trị giá 400.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc số tiền ông **D** nhận cọc là 250.000.000 đồng, nhưng thực tế bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 242.000.000 đồng. Lý do hợp đồng đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng

nhưng thực tế chỉ nhận 242.000.000 đồng vì bị đơn xác định sẽ bớt cho nguyên đơn 8.000.000 đồng đây là tiền để nguyên đơn đi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Mục đích của việc ký hợp đồng đặt cọc là để hai bên tiến tới ký Hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31 tại khu F, xã P, huyện P, tỉnh P. Ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất nêu trên. Mặt khác, tại Biên bản đối chất ngày 17/4/2024 tại Tòa án các đương sự đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 thực chất được ký vào cuối tháng 11 năm 2022.

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc và nội dung hợp đồng đặt cọc được các đương sự thừa nhận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông H, bà H1 với ông D là có thật, là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông H và bà H1 khởi kiện yêu cầu ông D phải trả lại số tiền đặt cọc là 242.000.000 đồng với lý do: Tại thời điểm đặt cọc, thì thửa đất của ông D có lỗi đi nhưng lỗi đi không đủ điều kiện để tách thửa, tức là ông D phải hiến 1 phần đất làm lối đi được chính quyền địa phương nhất trí thì mới đủ điều kiện tách thửa.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H và bà H1 nhận thấy:

[3.1] Xét về hợp đồng đặt cọc:

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì giao dịch mà pháp luật không quy định về hình thức. Khi ký kết hợp đồng các bên đều thừa nhận có đủ năng lực hành vi dân sự. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc tuy rằng trong hợp đồng có sự tẩy xóa về diện tích đất giao kết 180m<sup>2</sup> và 160m<sup>2</sup> nhưng qua lời khai của hai bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất ông D bán cho vợ chồng ông H, bà H1 là 160m<sup>2</sup> trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở và 110m<sup>2</sup> đất vườn. Mặt khác, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do vậy cần xác định hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm đặt cọc nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm thực tế các bên ký kết hợp đồng đặt cọc.

[3.2] Xét về lỗi của các bên trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Phía nguyên đơn ông H, bà H1 cho rằng sau khi giao tiền cho ông D thì ông bà nhờ dịch vụ làm thủ tục tách thửa thì không thực hiện được do thửa đất số 65 phải hiến 1 phần diện tích đất để làm đường lấy lối vào thửa đất thì mới thực hiện được thủ tục. Sau đó, ông bà đã yêu cầu ông D đi làm các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông D không thực hiện. Phía bị đơn ông D cho rằng sau khi phía ông H, bà H1 cho rằng không làm được thủ tục tách đất với lý do ông chưa hiến đất làm đường thì ông có quan điểm nhất trí hiến đất làm đường để làm lối đi chung vào thửa đất đã bán, ông chỉ mới đến UBND xã để hỏi thủ tục tách đất chứ chưa có bất kỳ đơn đề nghị yêu cầu nào gửi đến UBND xã để đề nghị làm thủ tục tách đất phần đất đã đặt cọc mua bán với vợ chồng ông H do ông cho rằng vợ chồng ông H, bà H1 đã có quan điểm không mua phần đất này của ông nữa điều này được thể hiện bằng việc khoảng tháng 4/2023 vợ chồng ông H, bà H1 đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện P yêu cầu ông phải trả lại số tiền đặt cọc và có quan điểm không mua phần diện tích đất

nêu trên của gia đình ông nữa tuy nhiên khi Toà án đã giải quyết vụ án thì đến tháng 8/2023 vợ chồng ông H, bà H1 đã rút đơn khởi kiện do chủ đủ thời gian cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Sau khi vợ chồng ông H, bà H1 rút đơn khởi kiện thì ông cũng đã liên lạc yêu cầu ông H, bà H1 đến để cùng đi làm thủ tục nhưng ông H, bà H1 không hợp tác dẫn tới không thực hiện được việc tách thửa.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng quá trình thực hiện hợp đồng sau khi đặt cọc ông H, bà H1 và ông D đều không đến cơ quan có thẩm quyền (văn phòng công chứng hoặc UBND xã) để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tiến tới việc tách thửa và sang tên đổi chủ quyền sử dụng đất đã đặt cọc.

Tại biên bản xác minh ngày 15/5/2024 của Toà án tại UBND xã P thể hiện: Về phía ông H, bà H1 không trực tiếp đến UBND xã P để làm thủ tục tách thửa mà có nhờ người khác đến hỏi thủ tục tách thửa, còn phía ông D từ tháng 11/2022 đến nay ông D cũng không đến UBND xã P làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đã đặt cọc mua bán với vợ chồng ông H, bà H1. Việc ông H, bà H1 cho rằng UBND xã P không làm thủ tục tách thửa cho ông bà là vì cho rằng ông D chưa hiến một phần đất cho UBND xã làm đường là không đúng. Thực tế là UBND xã hướng dẫn việc đo đạc và chỉ nhận hồ sơ khi có bản vẽ. Hiện nay, tại UBND xã P không có tài liệu nào thể hiện ông D đã hiến một phần đất để làm đường. Đường vào thửa đất số 65 vẫn có lối đi hình thành từ lâu và lối đi vào thửa đất của ông D, bà O là lối đi duy nhất vào thửa đất số 65, tờ bản đồ số 31. Việc ông D chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng ông H, bà H1 thì bắt buộc phải có lối đi chung vào các thửa đất.

Từ những phân tích nêu trên thấy rằng, xét về lối đi thì cả hai bên đều có lối dẫn đến hợp đồng đặt cọc đã quá 07 tháng mà các bên vẫn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng dẫn đến không chuyển nhượng được quyền sử dụng đất. Ông H, bà H1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đòi lại số tiền đặt cọc 242.000.000 đồng. Ông D yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, cam kết sẽ có đường đi vào phần diện tích đất đã thoả thuận chuyển nhượng. Nếu ông H, bà H1 đề nghị ông trả tiền đặt cọc luôn thì ông đồng ý trả lại ½ số tiền đặt cọc tương đương 121.000.000 đồng. Nếu ông H, bà H1 muốn lấy lại toàn bộ số tiền đặt cọc 242.000.000 đồng thì ông cũng đồng ý trả nhưng do hiện nay điều kiện kinh tế của gia đình ông khó khăn không thể trả ngay ông đề nghị cho ông thời gian là 02 năm để ông bán đất lấy tiền trả nợ, trong khoảng thời gian này nếu ông bán được đất thì ông sẽ trả ngay cho ông H, bà H1 số tiền đặt cọc. Trường hợp vợ chồng ông H không đồng ý với những phương án trên thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử thấy rằng đến thời điểm hiện nay ông D vẫn chưa hiến đất để làm lối đi chung nên thực tế nếu hai bên có tiếp tục làm chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cũng không thực hiện được. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tính lãi: Trong đơn khởi kiện nguyên đơn có đề nghị tính lãi đối với số tiền 250.000.000 đồng từ ngày 25/7/2022 đến ngày 25/12/2023 là 31.875.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn có quan điểm thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không đề nghị tính lãi đối với số tiền đặt cọc thực tế 242.000.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không vi phạm quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về phạt cọc: Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 (thực tế ký kết tháng 11 năm 2022) và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thì các đương sự đều khẳng định khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên thống nhất không quy định về phạt cọc. Tại phiên tòa các đương sự cũng không đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về vấn đề phạt cọc. Do vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết là phù hợp.

[4]. Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng, sau khi quyết toán chi phí xem xét thẩm định tại chỗ hết 6.000.000 đồng. Số tiền còn lại 1.000.000 đồng, Tòa án đã trả lại cho đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã nhận đủ. Do hai bên đương sự đều có lỗi dẫn đến không thực hiện được việc tách thửa, sang tên diện tích đất đã đặt cọc nên chi phí xem xét thẩm định tại chỗ mỗi bên đương sự phải chịu  $\frac{1}{2}$  tương đương số tiền 3.000.000 đồng.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh P tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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 yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn H** và bà **Nguyễn Thị Thanh H1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông **Phùng Văn D**.

Buộc ông **Phùng Văn D** phải trả lại cho ông **Lê Văn H** và bà **Nguyễn Thị Thanh H1** số tiền đặt cọc đã nhận là 242.000.000 đồng (Hai trăm bốn mươi hai triệu đồng).



Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, bên có nghĩa vụ chậm thanh toán tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

## 2. Về chi phí tố tụng:

- Buộc ông **Phùng Văn D** phải trả cho ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản;

- Buộc ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** phải chịu 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản. Xác nhận ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** đã nộp đủ số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

## 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông **Phùng Văn Dũng D** phải chịu 12.100.000 đồng (Mười hai triệu một trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông **Lê Văn H**, bà **Nguyễn Thị Thanh H1** số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí số 0001147 ngày 27/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh P do bà **Đoàn Thị Hồng V** nộp.

## 4. Về quyền kháng cáo:

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo; Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh P xét xử theo trình tự phúc thẩm.

*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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

### Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh P;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Lưu: HSPA, VP.

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

**Phạm Việt Hưng**

