

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ PHÚ MỸ
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 10/2025/DS-ST
Ngày: 11-02-2025
V/v tranh chấp về 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 THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Bạch Gương
- Bà Trần Thị Hậu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ tham gia phiên tòa:** Ông Lê Nguyễn Trường Giang – Kiểm sát viên.

Vào ngày 11 tháng 02 năm 2025 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 512/2024/TLST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 101/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm: 1969
Địa chỉ: Số nhà 24 tổ 29 khu phố 3, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Bị đơn: Ông Vương Tiến S, sinh năm: 1965
Địa chỉ: Tổ 2, thôn Tân Ro, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

(Bà Mai có mặt tại phiên tòa; ông S vắng mặt không lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày:

Thông qua bà Đinh Thị Mỹ Hbà biết ông Vương Tiến S có nhu cầu bán đất nên ngày 16/4/2020 bà và bà H có tới gặp ông S để coi đất. Theo đó, bà và ông S thỏa thuận bà sẽ mua của ông S một lô đất có diện tích ngang 11m, dài 20m, tổng 220m² thuộc thửa 2046, tờ bản đồ số 17, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Để thực hiện cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bà và ông Vương Tiến S có ký với nhau một giấy đặt cọc đất lập ngày 16/4/2020 thể hiện việc ông S đồng ý nhận cọc của bà 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mục đích cho việc ông S sẽ chuyển nhượng cho bà phần đất có diện tích ngang 11m, dài 20m, tổng 220m² thuộc thửa 2046, tờ bản đồ số 17, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Sau ba tháng kể từ ngày 16/4/2020 thì ông S và bà sẽ ra phòng công chứng sang tên và bà sẽ trả nốt số tiền còn lại.

Tại giấy nhận cọc đất có bà Đinh Thị Mỹ H- là chị bà con của ông S làm chứng. Bà H ký trong giấy đặt cọc đất ngày 16/4/2020 với tư cách là người làm chứng. Hiện nay bà không thể liên hệ được với bà H cũng như không biết bà H đang sinh sống tại địa chỉ nào.

Bà đã giao cho ông S số tiền cọc 200.000.000 đồng theo thỏa thuận. Khi ký giấy đặt cọc đất thì ông S có giao cho bà bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất 2046, tờ bản đồ số 17, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đứng tên ông Vương Tiến S. Ông S có báo cho bà biết phần đất này đang được ông S thế chấp cho ngân hàng. Ông S có cam kết sẽ trả nợ cho Ngân hàng và lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên về để đi làm thủ tục tách thửa đối với phần đất mà ông S bán cho bà trong phần diện tích đất mà ông S được nhà nước cấp. Thời hạn là 03 tháng để ông S thực hiện thủ tục tách thửa và ký công chứng cho bà.

Hết thời hạn 03 tháng của giấy đặt cọc đất ngày 16/4/2020 thì ngày 10/7/2020 ông S chủ động liên hệ với bà xin được gia hạn đến hết tháng 12 năm 2020 thì ông S ký hợp đồng công chứng và sang tên phần đất mà bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng với ông S, nếu hết tháng 12 năm 2020 mà ông S không thực hiện được việc công chứng sang tên cho bà thì ông S sẽ chịu phạt bồi thường gấp đôi số tiền cọc bà đã giao.

Toàn bộ chữ viết tại giấy đặt cọc đất ngày 16/4/2020 và giấy gia hạn sang tên sổ đỏ ngày 10/7/2020 là của ông Vương Tiến S.

Đến nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông S vẫn không thực hiện được việc sang tên cho bà theo cam kết nên bà yêu cầu Tòa án nhân dân Thị xã Phú Mỹ hủy giấy đặt cọc đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà với ông Vương Tiến S, yêu cầu ông S trả lại cho bà số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Đối với yêu cầu phạt cọc tại đơn khởi kiện đề ngày 19/6/2024 thì bà xác định bà xin rút lại yêu cầu phạt cọc. Bà không yêu cầu ông S phải trả cho bà số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

Tại phiên tòa, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Vương Tiến S vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Phú Mỹ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Áp dụng Điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, 147, 227, 232 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Đề nghị Hội đồng xét xử Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Vương Tiến S về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Vương Tiến S hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà Nguyễn Thị Tuyết M khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Vương Tiến S. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn ông Vương Tiến S có hộ khẩu thường trú tại thôn Tân Ro, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn ông Vương Tiến S nhưng ông S không đến Tòa tham gia xét xử nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông S là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

[3] Ông S đã nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nêu rõ yêu cầu của bà Mai nhưng ông S vẫn không đến Tòa trình bày ý kiến, tham dự các buổi hòa giải, xét xử theo quy định mà vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ án.

[4] Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực, nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Xét yêu cầu của đương sự:

5.1. Xét yêu cầu hủy giấy đặt cọc đất lập ngày 16/4/2020

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự có cơ sở xác định ngày 16/4/2020 bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Vương Tiến S có ký với nhau một giấy đặt cọc đất nhằm đảm bảo việc ông S sẽ chuyển nhượng phần đất có diện tích 220m² thuộc thửa 2046, tờ bản đồ số 17 thôn Tân Ro, xã Châu Pha cho bà Mai với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), bà Mai đã đặt cọc cho ông S số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Tại giấy gia hạn sang tên sổ đỏ lập ngày 10/7/2020 thể hiện hai bên thỏa thuận đến tháng 12 năm 2020 ông S có trách nhiệm ra phòng công chứng để thực hiện thủ tục công chứng đối với phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tại giấy đặt cọc đất ngày 16/4/2020. Tuy nhiên, đến nay ông S không thực hiện theo thỏa thuận do đó, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết là lỗi của ông S.

Điều b khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:*

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng”

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy giấy nhận cọc đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Vương Tiến S.

5.2. Xét yêu cầu trả số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.*

Việc đặt cọc giữa bà Mai và ông S nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *“đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”.* Trong quá trình giải quyết vụ án ông S biết và buộc phải biết về yêu cầu khởi kiện của bà Mai nhưng ông S vắng mặt không cung cấp ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu chứng cứ để Tòa án xem xét giải quyết nên Tòa án căn cứ vào khoản 4 Điều 91 để giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án.

Căn cứ vào giấy gia hạn sang tên sổ đỏ lập ngày 10/7/2020 và lời khai của nguyên đơn thì có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Tuyết M đã giao và ông Vương Tiến S đã nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng của bà Mai

Như vậy việc bà Mai đã giao cho ông S số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) theo giấy đặt cọc đất ngày 16/4/2020 là có cơ sở.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “....nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc”

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M yêu cầu bị đơn ông Vương Tiến S trả cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) nguyên đơn đã rút yêu cầu vào ngày 23/12/2024, tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu này, việc rút yêu cầu là tự nguyện, không trái luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Bị đơn không có yêu cầu phản tố nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Từ những lý lẽ đã viện dẫn trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, Hủy giấy đặt cọc đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với ông Vương Tiến S, buộc ông Vương Tiến S có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

[9] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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. Cụ thể, ông Vương Tiến S chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M đối với ông Vương Tiến S về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

1.1. Hủy giấy đặt cọc đất lập ngày 16/4/2020 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Vương Tiến S đối với phần đất có diện tích 220m² thuộc thửa 2046, tờ bản đồ số 17, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1.2. Buộc ông Vương Tiến S có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc yêu cầu ông Vương Tiến S trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

3.1. Ông Vương Tiến S chịu 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền tạm ứng án phí là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003963 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. 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:

- Các đương sự;
 - TAND tỉnh BRVT;
 - VKSND tỉnh BRVT;
 - VKSND thị xã Phú Mỹ;
 - Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Lưu VP, hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy