

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 151/2024/DS-ST  
Ngày: 13-9-2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn Tùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Hồ Đắc Minh  
2. Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Ngọc Thọ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:* Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 13/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 176/2024/QĐXXST-DS ngày 28/8/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Bùi Thị Ngọc H**, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: **Ấp Đ, xã Đ, huyện D, Bình Dương.**

2. *Bị đơn:* Bà **Hồ Thị Xuân N**, sinh năm 1966; địa chỉ thường trú: **Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.**

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1946; địa chỉ thường trú: **Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.**

3.2. Ông **Hồ Minh T1**, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: **Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.**

3.3. Bà **Hồ Thị Xuân N1**, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: **Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.**

3.4. Ông Hồ Minh H1, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.5. Bà Hồ Nguyễn Xuân L, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.6. Ông Hồ Minh N2, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: Khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H và bị đơn bà N có mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông T1, bà N1, ông H1, bà L và ông N2 vắng mặt tại phiên tòa và cùng có yêu cầu xét xử vắng mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện ngày 25/12/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/7/2022, giữa bà H với bà N có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với phần đất có diện tích 210m<sup>2</sup> (chiều ngang 5m, chiều dài 42m và có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại khu phố F, thị trấn D, huyện D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01175 QSDĐ/QĐ-UB được UBND huyện D cấp ngày 26/11/2002 cho hộ ông Hồ Văn H2 (ông H2 là cha ruột của bà N). Thửa đất 98 nêu trên có nguồn gốc được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002 cho hộ gia đình ông Hồ Văn H2 (ông H2 sinh năm 1940, chết ngày 13/7/2022) và bà N là thành viên trong hộ gia đình. Qua tìm hiểu, bà H được biết thửa đất 98 là thửa đất gốc, quá trình biến động quyền sử dụng đất thì thửa 98 thay đổi thành thửa đất số 379 tờ bản đồ số 45. Sự thay đổi này được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận ngày 18/3/2020 tại Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002. Các thành viên trong hộ gia đình ông H2 đều biết và đồng ý với việc bà H và bà N có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau.

Trước khi ký kết hợp đồng, bà H có đến coi diện tích đất nhưng chưa tiến hành đo đạc đất trên thực tế. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 210m<sup>2</sup> (chiều ngang 5m, chiều dài 42m và có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư) là 820.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng là chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất lên thổ cư đối với diện tích 80m<sup>2</sup>), thời hạn thực hiện hợp đồng là từ ngày 05/7/2022 đến ngày 05/10/2022 và bên bà N có nghĩa vụ lo hồ sơ, đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền để hai bên có thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã đặt cọc cho bà N số tiền như sau: Ngày 05/7/2022, bà H đã đặt cọc cho bà N số tiền 250.000.000 đồng; đến ngày

05/9/2022, bà H tiếp tục giao thêm tiền đặt cọc cho bà N là 100.000.000 đồng nhằm mục đích đóng tiền thổ cư cho thửa đất; ngày 13/01/2023, bà H tiếp tục giao thêm tiền đặt cọc cho bà N thêm 10.000.000 đồng. Đồng thời hai bên thỏa thuận đến ngày 13/02/2023 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cũng theo thỏa thuận, đến ngày 30/7/2022, bà H sẽ giao thêm cho bà N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 25/7/2022, giữa bà H và bà N có trao đổi, thỏa thuận với nhau là ngày 30/7/2022, phía bà H không giao thêm tiền đặt cọc (bồi cọc) cho bà N do thửa đất dính thừa kế (do ông H2 đã chết ngày 13/7/2022). Việc bà H giao tiền đặt cọc cho bà N các lần được thể hiện qua việc các bên xác nhận tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2022 (bản hợp đồng do bà Hà g), thể hiện bà N có ký tên, lăn tay tại các lần nhận tiền, đồng thời hai bên thỏa thuận khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H sẽ giao số tiền còn lại là 470.000.000 đồng cho bà N.

Đến thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 13/02/2023), nhiều lần bà H yêu cầu bà N thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhưng bà N không thực hiện nghĩa vụ đã cam kết. Đến ngày 27/10/2023, bà N mới làm xong thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã thỏa thuận đặt cọc trước đó. Bà N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN13628 ngày 27/10/2023 đối với phần đất có diện tích 179,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 546 (được tách ra từ thửa đất 379) tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại khu phố F, thị trấn D, huyện D. Tuy nhiên, diện tích của thửa đất mới 546 chỉ có diện tích là 179,8m<sup>2</sup>, không phải là 210m<sup>2</sup> như thỏa thuận ban đầu tại hợp đồng đặt cọc, diện tích đất giảm 30,2m<sup>2</sup>, chiều ngang của thửa đất đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt ngày 05/7/2022 là 5m nhưng chiều dài của thửa đất không phải là 42m mà chỉ lần lượt là 35,75m và 36,18m. Bà H có nói với bà N, do diện tích đất giảm thì giảm tiền chuyển nhượng xuống rồi hai bên cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định nhưng bà N không đồng ý, cụ thể: Theo thỏa thuận ngày 05/7/2022, phần đất chiều ngang 5m, chiều dài hết sổ 42m, diện tích là 210m<sup>2</sup> với giá là 820.000.000 đồng tương ứng với 3.904.000 đồng/m<sup>2</sup>; qua đo đạc thực tế thì thửa đất số 546, tờ bản đồ số 45 chỉ có diện tích là 179,8m<sup>2</sup>, như vậy với diện tích chênh lệch là 30,2m<sup>2</sup> tương ứng với số tiền là 117.900.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 470.000.000 đồng – 117.900.000 đồng = 352.100.000 đồng nhưng phía bà N không đồng ý và yêu cầu bà H phải thanh toán đủ số tiền 470.000.000 đồng.

Do bà N vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng (ngày 13/02/2023 thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), đồng thời bà N không có thiện chí để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên không tiến hành thủ tục công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, do đó bà H khởi kiện với các yêu cầu: Huỷ “Hợp

đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được ký ngày 05/7/2022 giữa bà **Bùi Thị Ngọc H** với bà **Hồ Thị Xuân N**; yêu cầu bà **Hồ Thị Xuân N** trả lại cho bà **Bùi Thị Ngọc H** tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa, bà **H** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên. Đồng thời tại phần trình bày về yêu cầu khởi kiện, bà **H** còn yêu cầu bà **N** phải thanh toán số tiền lãi của số tiền đặt cọc đã nhận là 360.000.000 đồng theo mức lãi suất do **Ngân hàng N4** quy định. Tuy nhiên, tại phần tranh luận, nguyên đơn bà **H** không yêu cầu giải quyết đối với tiền lãi của số tiền đặt cọc mà bà **N** đã nhận là 360.000.000 đồng.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 25/12/2023; Bản sao căn cước công dân; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; đơn yêu cầu Tòa án hỗ trợ gửi tài liệu, chứng cứ; đơn yêu cầu không hoà giải Luật Hoà giải đối thoại tại Tòa án.

*Quá trình trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà **N** trình bày:*

Ngày 05/7/2022, giữa bà **N** với bà **Bùi Thị Ngọc H** có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 15 được cấp cho hộ ông **Hồ Văn H2** có địa chỉ tại **kh. phố F, thị trấn D, huyện D**, phần đất này có chiều ngang phía trước và phía sau là 5m, chiều dài hết đất **khoảng 42m** tạm thời (đồng thời thỏa thuận có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư), lúc này phần đất chưa qua đo đạc thực tế. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 720.000.000 đồng, do thửa đất chưa có thổ cư nên hai bên thỏa thuận bà **H** phải chịu chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất (lên thổ cư) với số tiền là 100.000.000 đồng, vì vậy tại hợp đồng ngày 05/7/2022 mới ghi giá trị hợp đồng là 820.000.000 đồng.

Phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng (chiều ngang 5m, chiều dài hết đất 42m) tại **kh. phố F, thị trấn D** có nguồn gốc của hộ gia đình ông **Hồ Văn H2**. Ông **H2** sinh năm 1940, chết ngày 13/7/2022, là cha của bà **N**. Hộ gia đình ông **H2** được **UBND huyện D** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002, trong đó có thửa đất số 98, tờ bản đồ số 45. Quá trình biến động quyền sử dụng đất, thửa 98 thay đổi thành thửa đất số 379 tờ bản đồ số 45, sự thay đổi này được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện D** xác nhận ngày 18/3/2020 tại Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002.

Khi ông **H2** còn sống, ông **H2** và các thành viên trong gia đình có nói cho bà **N** 05 mét đất chiều ngang, từ đó bà **N** mới nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **H**. Khi bà **N** nói chuyển nhượng đất, nhận tiền đặt cọc từ bà **H** thì mọi người trong hộ gia đình đều biết và đồng ý, bà **H** cũng biết phần đất thỏa thuận chuyển nhượng với bà **N** là đất cấp cho hộ gia đình, hộ gia đình đồng ý cho bà **N** 05m ngang đất để chuyển nhượng và bà **H** đồng ý nhận chuyển nhượng.

Ông **Hồ Văn H2** chết ngày 14/7/2022. Hàng thừa kế thứ nhất của ông **H2** gồm: Cha của ông **H2** là ông **Hồ Văn N3**, sinh năm 1911, chết năm 1948, không có giấy chứng tử và chết trước ông **H2**; Mẹ ông **H2** tên **Trương Thị C**, sinh năm 1918, chết năm 2003; Vợ ông **H2** tên **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1946; các con ông **H2** tên **Hồ Minh T1**, sinh năm 1965; **Hồ Thị Xuân N**, sinh năm 1966; **Hồ Thị Xuân N1**, sinh năm 1968; **Hồ Minh H1**, sinh năm 1970; **Hồ Nguyễn Xuân L**, sinh năm 1973; **Hồ Minh N2**, sinh năm 1983 và có cùng địa chỉ tại **khú phố F, thị trấn D, huyện D**.

Do ông **H2** chết nên để có đất nhằm mục đích chuyển nhượng cho bà **H**, hộ gia đình bà **N** phải làm hồ sơ để phân chia di sản thừa kế của ông **H2** chết để lại. Đến ngày 27/10/2023, bà **N** mới được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN13628 đối với phần đất có diện tích 179,8m<sup>2</sup> (có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư) thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại **khú phố F, thị trấn D**. Sau khi có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà **N** có yêu cầu nhưng bà **H** không chịu ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà **Hà v** nhiều lý do khác nhau, bà **H** nói đất thiếu diện tích nên hai bên phải thỏa thuận lại giá chuyển nhượng, nếu không thỏa thuận lại thì bà **H** kêu bà **N** bán đất để trả lại tiền cọc cho bà **H**. Lỗi dẫn đến các bên chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là của bà **H**, bà **H** phải mất cho bà **N** số tiền cọc là 260.000.000 đồng và 100.000.000 đồng mà bà **H** đã bỏ ra để lên thổ cư (tổng là 360.000.000 đồng). Bà **N** thừa nhận đã nhận từ bà **H** tổng số tiền đặt cọc 360.000.000 đồng như bà **H** trình bày nhưng không đồng ý trả lại số tiền trên. Trường hợp nếu bà **H** muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất thì phải tiếp tục giao cho bà **N** số tiền còn lại là 460.000.000 đồng. Bà **H** không chấp nhận thỏa thuận gì với bà **H**, bà **N** không chấp nhận giảm số tiền chuyển nhượng cho bà **H** với lý do là diện tích đất giảm.

Tại phiên tòa, bà **N** trình bày: Khi bà **N** thực hiện thủ tục đo đạc đất nhằm thực hiện phân chia di sản thừa kế của ông **H2** thì có kêu bà **H** đến để xác định ranh đất của thửa đất hai bên thỏa thuận đặt cọc nhưng bà **N** không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, lời trình bày của bà **N** cũng không được bà **H** thừa nhận; bà **N** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **H** về việc hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/7/2022 đã ký giữa bà **N** với bà **H**; bà **N** đồng ý trả lại cho bà **H** số tiền 100.000.000 đồng là chi phí bà **H** đã giao cho bà **N** để thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất (lên thổ cư) nhưng không đồng ý trả lại cho bà **H** số tiền đặt cọc còn lại đã nhận là 260.000.000 đồng.

Chứng cứ bị đơn cung cấp: Bản photo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bản photo căn cước công dân.

*Quá trình tiến hành tố tụng, tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/8/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông T1, bà N1, ông H1, bà L và ông N2 có ý kiến:*

Bà T có mối quan hệ là vợ của ông H2, là mẹ của N. Ông H2 và bà T có các người con tên: T1, N, Như, H1, L và N2. Thửa đất số 98 tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại khu phố F, thị trấn D, huyện D có nguồn gốc do gia đình khai phá mà có, đến năm 2002 được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01175/QSDD/QĐ-UB ngày 26/11/2002 cho hộ ông H2. Hộ ông H2 gồm ông H2, bà T và các người con là T1, N, Như, H1, L và N2.

Đối với việc ngày 05/7/2022, giữa bà N và bà H có thỏa thuận đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng với nhau một phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất 42m thì khi ông H2 còn sống, các thành viên trong gia đình đều thống nhất cho bà N phần đất có bề ngang 5m, chiều dài hết đất chưa qua đo đạc thực tế. Sau này khi ông H2 chết, gia đình có làm thủ tục phân chia di sản thừa kế vào năm 2023, bà N được chia diện tích đất 179,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại khu phố F, thị trấn D, huyện D. Do gia đình đã thống nhất cho, phân chia đất cho bà N nên việc bà N chuyển nhượng đất cho bà H, cho ai thì các thành viên trong gia đình đồng ý và không phản đối.

Chứng cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông T1, bà N1, ông H1, bà L và ông N2 cung cấp: Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

*Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H và bị đơn bà N có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông T1, bà N1, ông H1, bà L và ông N2 vắng mặt tại phiên tòa và cùng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H và bị đơn bà N có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T, ông T1, bà N1, ông H1, bà L và ông N2 vắng mặt tại phiên tòa và cùng có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó Hội đồng xét

xử căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nguyên đơn bà **H** khởi kiện yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/7/2022 đối với phần đất có chiều ngang 5m, dài 42m (210m<sup>2</sup>), có địa chỉ tại **kh. phố F, thị trấn D, huyện D**; đồng thời yêu cầu bà bị đơn bà **N** thanh toán lại số tiền đặt cọc là 360.000.000 đồng. Căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng và có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[3] Quá trình tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận: Ngày 05/7/2022, bà **H** và bà **N** cùng ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết số 42m (210m<sup>2</sup>), có địa chỉ tại **kh. phố F, thị trấn D, huyện D**. Phần đất trên ban đầu là thuộc một phần của thửa đất 98 được **UBND huyện D** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002 cho hộ gia đình ông **Hồ Văn H2** (ông **H2** sinh năm 1940, chết ngày 13/7/2022) và bà **N** là thành viên trong hộ gia đình. Quá trình biến động quyền sử dụng đất, thửa 98 thay đổi thành thửa đất số 379 tờ bản đồ số 45 và được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện D** xác nhận ngày 18/3/2020 tại Trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002. Do đó thời điểm ngày 05/7/2022, diện tích đất có chiều ngang 5m, chiều dài 42m (210m<sup>2</sup>) mà các bên thỏa thuận đặt cọc thuộc một phần của thửa đất số 379 tờ bản đồ số 45 nêu trên. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà **N** đã nhận của bà **H** số tiền đặt cọc là 360.000.000 đồng, cụ thể: ngày 05/7/2022, bà **H** đã đặt cọc cho bà **N** số tiền 250.000.000 đồng; ngày 05/9/2022, bà **H** tiếp tục giao thêm tiền đặt cọc cho bà **N** là 100.000.000 đồng (nhằm mục đích đóng tiền thổ cư cho thửa đất); ngày 13/01/2023, bà **H** tiếp tục giao thêm tiền đặt cọc cho bà **N** thêm 10.000.000 đồng; ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận là ngày 05/10/2022, sau đó được hai bên thỏa thuận lại là vào ngày 13/02/2023. Đây là tình tiết được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại thời điểm ngày 05/7/2022, phần đất bà **H** và bà **N** thỏa thuận đặt cọc thuộc một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 45 (đã được cập nhật biến động là thửa đất số 379, tờ bản đồ số 45). Phần diện tích đất này được **UBND huyện D** cấp cho hộ gia đình ông **Hồ Văn H2** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01175 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002. Quá trình tố tụng xác định được, hộ gia đình ông **H2** gồm: Ông **H2**, bà **T** và các người con là **T1**, **N**, **Như**, **H1**, **L** và **N2**. Hợp đồng ngày 05/7/2022 chỉ do bà **N** đứng ra ký kết với bà **H**, tuy nhiên bà **H** biết phần đất được cấp cho hộ gia đình ông **H2** và bà **N** là thành viên trong hộ gia đình ông **H2** nhưng vẫn đồng ý ký kết; đồng thời các thành viên trong hộ gia đình ông **H2** đều biết và đồng ý với việc bà **N** và bà **H** ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2022 giữa bà **H** và bà **N** là có hiệu lực theo quy định tại Điều 117, 118, 119, 328 của

## Bộ luật Dân sự.

[5] Căn cứ theo nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2022, các bên thỏa thuận đến ngày 05/10/2022 sẽ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phía bà **N** có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất, chuẩn bị các hồ sơ, thủ tục pháp lý để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/9/2022, hai bên thỏa thuận lại thời điểm công chứng hợp đồng là ngày 13/02/2023. Tuy nhiên đến ngày 13/02/2023, hai bên vẫn không công chứng được hợp đồng do phía bà **N** chưa là xong hồ sơ đất, bà **N** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/10/2023, bà **N** mới được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CN13628 đối với phần đất có diện tích 179,8m<sup>2</sup> (có 80m<sup>2</sup> đất thổ cư, 99,8m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 45 có địa chỉ tại **khu phố F, thị trấn D**. Xét thấy, qua tranh tụng xác định được, sau ngày 27/10/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn đã có sự thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thành với lý do bà **H** đưa ra ý kiến về giảm tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất do diện tích đất giảm 30,2m<sup>2</sup> nhưng bà **N** không đồng ý. Việc các bên không thỏa thuận lại được với nhau về giá, thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng là nguyên nhân, cơ sở của việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6] Bà **N** cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, phần đất hai bên thỏa thuận đặt cọc chưa qua đo đạc thực tế, chưa biết chính xác diện tích thửa đất. Việc các bên ghi tại hợp đồng là phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài hết sổ (42m) chỉ là diện tích ước chừng và phần đất mà gia đình ông **H2** cho bà **N** và cũng là phần sau này bà **N** được nhận di sản thừa kế từ ông **H2** chỉ có chiều dài khoảng 37m và đã hết chiều dài đất của bà **N** và bà **N** chỉ chuyển nhượng cho bà **H** diện tích đất 179,8m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, qua thu thập hồ sơ biến động của thửa đất số 379 tờ bản đồ số 45 thì xác định được: Ngày 16/8/2023, tại **Văn phòng C1**, hộ gia đình bà **N** đã lập “Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế” để tiến hành phân chia di sản thừa kế đối với phần di sản mà ông **H2** chết để lại; theo đó gia đình bà **N** đã phân chia thửa đất số 379, thửa đất trên được tách thành 02 thửa đất là thửa 546 có diện tích 179,8m<sup>2</sup> cho bà **N** và thửa đất 547 có diện tích 880,7m<sup>2</sup> cho bà **T**; cùng ngày 27/10/2023, bà **N** và bà **T** được Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện D** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần lượt đối với thửa đất 546 và 547; quá trình đo đạc, làm hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, thửa đất 546 có tứ cận giáp với đường nhựa, thửa đất 215 và thửa đất 547, cạnh phía đông bắc của thửa đất giáp thửa 547 và hoàn toàn có thể kéo dài cạnh này của thửa 546 để có đủ chiều dài 42m đúng như thỏa thuận giữa bà **N** với bà **H** vào ngày 05/7/2022; tuy nhiên, chiều dài của thửa đất 546 chỉ có lần lượt là 36,18m và 35,75m cùng với chiều ngang của thửa đất là 05m, do đó đã không đúng với diện tích đất như thỏa thuận ngày 05/7/2022. Do đó, lời trình bày của bà **N** cho rằng bà chỉ thỏa



thuận đặt cọc và chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 179,8m<sup>2</sup>, không phải là diện tích 210m<sup>2</sup> là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Tại phiên tòa, bị đơn bà N đồng ý hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 05/7/2022, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự. Các bên đương sự chỉ còn tranh chấp với nhau số tiền đặt cọc là 360.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự thì “1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt 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. 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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 và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”; Cũng theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự thì: “1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. 2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác. 3. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường”. Do đó, việc bị đơn bà N trình bày chỉ chấp nhận thanh toán lại cho bà H số tiền 100.000.00 đồng là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc yêu cầu bà N thanh toán lại số tiền đặt cọc đã nhận 360.000.000 đồng là có căn cứ. Đương sự không yêu cầu bồi thường khi hủy hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[8] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng về phần các thủ tục tố tụng, diễn biến tại phiên tòa và nội dung giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 157, 227, 228, 229, 246, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 328, 422, 423, 427, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 166, 167, 188 của Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị Ngọc H** đối với bị đơn bà **Hồ Thị Xuân N** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc: Huỷ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyên nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” được ký kết ngày 05/7/2022 giữa bà **Bùi Thị Ngọc H** với bà **Hồ Thị Xuân N**.

1.2. Buộc bà **Hồ Thị Xuân N** trả lại cho bà **Bùi Thị Ngọc H** tổng số tiền đặt cọc đã nhận là 360.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà **Hồ Thị Xuân N** phải chịu số tiền 18.300.000 đồng (mười tám triệu ba trăm nghìn đồng).

3.3. Hoàn trả cho bà **Bùi Thị Ngọc H** số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002486 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

4. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 13/9/2024). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 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:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;

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

- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

**Trần Văn Tùng**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THÂM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Văn Tùng**



