

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ BẾN CÁT  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 12/2021/DS-ST

Ngày: 30-3-2021.

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 THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Sô.

***Các Hội thẩm nhân dân:***

Bà Nguyễn Thị Thắm;

Bà Nguyễn Kim Lý.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Kiều O – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 471/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2021/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2021/QĐ9ST-DS, ngày 26/3/2021, giữa:

***Nguyên đơn:*** Bà Lại Thị Tường O, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp AT, xã PA, thị xã BC, tỉnh BD.

Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

***Bị đơn:*** Bà Phe Thị Hồng G, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp AT, xã PA, thị xã BC, tỉnh BD.

Vắng mặt.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Bà Phạm Thị Hồng L, sinh năm 2004. Địa chỉ: Ấp AT, xã PA, thị xã BC, tỉnh BD. Vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn bà Lại Thị Ngọc O trình bày:*

Bà Phe Thị Hồng G là vợ ông Phạm Văn H (chết ngày 18/10/2019, giấy trích lục khai tử số 70 do Ủy ban nhân dân xã Phú An, thị xã Bến Cát cấp ngày 25/10/2019). Ông H được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BP190505, diện tích 504m<sup>2</sup>; thửa đất số 1498; tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp An Thuận, xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Ngày 18/9/2020, Bà O và bà G tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc, bà G đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất nói trên cho bà O. Thời điểm này do bà G chưa làm thủ tục thừa kế đối với phần đất nêu trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Phương Đông nên hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà G dùng đặt cọc 900.000.000 đồng thanh toán hết các khoản nợ và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục thừa kế, sau đó ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Cùng ngày, bà O đã giao đủ số tiền 900.000.000 đồng cho bà G. Sau đó em gái bà O là Lại Thị Ngọc Q chở bà G đi thanh toán các khoản nợ của bà G và khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông (đây là khoản vay của ông H và bà G tại thời điểm ông H còn sống). Ngân hàng TMCP Phương Đông đồng ý cho bà G thanh toán số tiền vay nhưng giữ lại Giấy chứng nhận và yêu cầu bà G làm thủ tục thừa kế, sau khi bà G làm xong thủ tục thừa kế thì Ngân hàng sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G.

Bà Q chở bà G đến Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Linh để nộp hồ sơ làm thủ tục thừa kế, theo pHHen ngày 21/9/2020 thì Văn phòng công chứng Nguyễn Duy Linh hẹn bà G và bà L (con bà G) đến nhận kết quả công chứng vào ngày 21/12/2020. Tuy nhiên, đến hạn bà G và bà L không đến để hoàn tất thủ tục thừa kế theo quy định.

Sau nhiều lần bà O yêu cầu bà G và con bà G đến ký thủ tục thừa kế tại văn phòng công chứng nhưng bà G không thực hiện nên bà O yêu cầu bà G ký lại Hợp đồng đặt cọc vẫn ghi ngày 18/9/2020 thêm nội dung: *Bà G cam kết sẽ thanh toán toàn bộ khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông và làm hoàn tất thủ tục thừa kế từ ông H qua bà G trong thời hạn 02 tháng (kể từ ngày 18/9/2020 đến ngày 18/11/2020). Sau đó bà G sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền cho Lại Thị Tường O.* Hai bên thống nhất đến ngày 30/11/2020 sẽ ra ký công chứng. Tuy nhiên, đến

nay bà G vẫn chưa thực hiện thủ tục thừa kế cũng như công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà O theo thỏa thuận.

Bà O khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa bà O và bà G. Buộc bà G thanh toán cho bà O số tiền 1.800.000.000 đồng, trong đó: 900.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 900.000.000 đồng.

Ngày 26/3/2021, bà Lại Thị Ngọc O có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc mà yêu cầu bà G phải thanh toán lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng Nhà nước, thời hạn tính từ ngày 31/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền cọc 900.000.000 đồng mà bà G đã nhận của bà O; là 03 tháng x 10% = 22.500.000 đồng.

*2. Bị đơn bà Phe Thị Hồng G trình bày, thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền cọc 900.000.000 đồng bà G đã nhận.*

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G có xác nhận của người làm chứng là ông Châu Hoài Phong và hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G.

Số tiền 900.000.000 đồng đã nhận của bà O, bà G đã dùng vào việc trả nợ Ngân hàng cho khoản vay tại Ngân hàng Phương Đông và trả các khoản nợ riêng của bà G. Ngoài ra bà G còn dùng số tiền này để đóng tiền học cho các con bà G.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà O, bà G đồng ý trả lại cho bà O số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng; Về số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng bà G không đồng ý vì hiện nay hoàn cảnh bà rất khó khăn.

Tại phiên Tòa, ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền lợi và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1]. Về tố tụng

[1.1] Về Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lại Thị Ngọc O khởi kiện bị đơn bà Phe Thị Hồng G tranh chấp giao dịch dân sự về

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 1498, diện tích 504m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp An Thuận, xã Phú An, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử xác định quan hệ tranh chấp của các bên là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

#### [1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự.

Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 1 Điều 227; khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Việc bị đơn vắng mặt không có lý do nên bị đơn phải chịu hậu pháp lý theo quy định.

#### [1.3] Về thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Ngày 26/3/2021, bà Lại Thị Ngọc O có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc mà yêu cầu bà G phải thanh toán lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng Nhà nước, thời hạn tính từ ngày 31/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm trên số tiền cọc 900.000.000 đồng mà bà G đã nhận là 03 tháng x 10% = 22.500.000 đồng. Xét nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà O không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, yêu cầu tính lãi xảy ra trong trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu và phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án. Do đó, Tòa án chấp nhận thay đổi nội dung khởi kiện của bà O.

#### [2] Về chứng cứ

Tại phiên Tòa các bên đương sự vắng mặt, tuy nhiên kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Hòa giải đã được Tòa án thông báo đến các đương sự nhưng không ai có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc. Do đó, Tòa án sử dụng chứng cứ theo biên bản giao nộp, tiếp cận và công bố chứng cứ ngày 15/3/2021 làm cơ sở giải quyết vụ án.

#### [3]. Về nội dung tranh chấp

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G có xác nhận của người làm chứng là ông Châu Hoài Ph do các bên tự nguyện ký kết, hình thức và nội dung của hợp đồng đảm bảo theo quy định tại các Điều 116, 118, 119 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng đặt cọc chưa đảm bảo quy định điểm c khoản 1 Điều 117 và Chương XXI, Bộ luật dân sự 2015, cụ thể, quyền sử dụng đất

nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP190505, do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát tỉnh Bình Dương cho ông Phạm Văn H (chết ngày 18/10/2019). Sau khi ông H, thì Quyền sử dụng đất trên là di sản thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H gồm: Vợ ông H (là bà G) con ông H (là bà L và ông Th) và cha mẹ ruột của ông H là ông Ng (mất 2000) và bà Hg (mất năm 2016). Bà L tự ý ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà O khi chưa thực hiện thủ tục khai nhận di sản và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên bà G không được quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất nói trên. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G có xác nhận của người làm chứng là ông Châu Hoài Phong là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Về yêu cầu bồi thường lãi suất theo yêu cầu của bà O, do bà G vi phạm nghĩa vụ hoàn trả kể từ khi có phát sinh tranh chấp nên Bà G phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất và phạm vi phạm. thời hạn tính lãi suất kể từ ngày 31/12/2020, ngày Tòa án thụ lý vụ án cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của bà Lại Thị Ngọc O là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ nên chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lại Thị Ngọc O không phải chịu án phí sơ thẩm. Bà Phe Thị Hồng G tại phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

#### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 36; Điều 39; Điều 147, Điều 266, Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119 và 123 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 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.

### 1. Tuyên xử:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lại Thị Ngọc O đối với bị đơn bà Phe Thị Hồng G về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G có xác nhận của người làm chứng là ông Châu Hoài Phong vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G và hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/9/2020 giữa bà Lại Thị Tường O và bà Phe Thị Hồng G có xác nhận của người làm chứng là ông Châu Hoài Phong.

Buộc bà Phe Thị Hồng G thanh toán cho bà lại Thị Ngọc O số tiền 922.500.000 đồng (chín trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Phe Thị Hồng G chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng, bà G còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

### 2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Phe Thị Hồng G phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.425.000 đồng (một triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

2.2. Hoàn trả lại cho bà Lại Thị Ngọc O số tiền 19.800.000 đồng (mười chín triệu tám trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí và lệ phí Tòa án số 0054180, ngày 25 tháng 12 năm 2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát.

3. 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.

4. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Sở tư pháp tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Lưu: HS, VP.

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

**Nguyễn Văn Sô**