

**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: 54/2020/DS-ST

Ngày: 24-9-2020

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 Lê Long Ty

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bùi Thanh Hải;
2. Ông Nguyễn Tân Hưng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thảo - 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:** Ông Lê Đình Thìn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 340/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2020/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim K, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Số nhà A, khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Số nhà J, hẻm C, đường E, khu phố F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Bà Cao Thị N, sinh năm 1962; hộ khẩu thường trú: Số nhà G, đường M, khu phố I, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 8 năm 2020, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (bà K) trình bày:*

Ngày 02/6/2020, bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Cao Thị N một phần đất có diện tích chiều ngang 33m, chiều dài 30m, thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện D, tỉnh

Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị N với giá nhận chuyển nhượng là 810.000.000 đồng. Bà K và bà N đã làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020. Lúc ký hợp đồng có mặt ông Nguyễn Hữu T (ông T là chồng bà N) ký tên dưới mục người làm chứng trong hợp đồng. Sau khi bà K và bà N ký hợp đồng, bà K đã đặt cọc cho bà N số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì bà K được biết phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà N không đủ diện tích tách thửa theo quy định. Vì vậy, bà K yêu cầu bà N trả lại cho bà K số tiền bà N đã nhận cọc là 100.000.000 đồng nhưng bà N không đồng ý nên bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa bà K và bà N. Đồng thời, bà K yêu cầu bà N trả lại cho bà K số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 24/8/2020, bà K rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 5.000.000 đồng (là tiền môi giới), bà K chỉ yêu cầu bà N trả số tiền đã nhận cọc của bà K là 95.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà K không có yêu cầu nào khác.

*\* Theo bản tự khai ngày 24 ngày 8 tháng năm 2020, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn (bà N) trình bày:*

Bà N thống nhất với lời trình bày của bà K vào ngày 02/6/2020, bà N có chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất có diện tích chiều ngang 33m, chiều dài 30m, thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân bà N vào ngày 08/01/2015 với giá chuyển nhượng là 810.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 giữa bà N và bà K. Bà N đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của bà K nhưng trừ tiền môi giới số tiền 5.000.000 đồng còn lại số tiền 95.000.000 đồng. Bà N thừa nhận Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa bà N và bà K là chính bà N ký tên. Đồng thời, có ông Nguyễn Hữu T (ông T là chồng bà N) có ký tên dưới mục người làm chứng.

Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà K thì bà N được biết phần diện tích đất mà bà N chuyển nhượng cho bà K không đủ diện tích tách thửa theo quy định. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký

kết giữa bà N và bà K thì bà N đồng ý. Đối với yêu cầu bà N trả lại cho bà K tiền nhận cọc 95.000.000 đồng thì bà N không đồng ý. Bà N cho rằng do lỗi khách quan nên mỗi bên chịu một nửa. Vì vậy, bà N chỉ đồng ý trả lại cho bà K số tiền 50.000.000 đồng. Ngoài ra, bà N không có ý kiến gì khác.

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn buộc bị đơn trả lại số tiền mà bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn là 95.000.000 đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn về việc đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn có hộ khẩu thường trú tại số G, đường M, khu phố I, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ngày 02/6/2020, nguyên đơn, bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phần đất có diện tích chiều ngang 33m, chiều dài 30m, thổ cư 50m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền chuyển nhượng là 810.000.000 đồng. Cùng ngày 02/6/2020, sau khi nguyên đơn, bị đơn ký kết hợp đồng xong thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bị đơn cũng đã nhận đủ số tiền đặt cọc của nguyên đơn giao là 100.000.000 đồng. Giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận số tiền còn lại 710.000.000 đồng khi nào giấy tờ pháp lý hoàn tất

và ký kết xong tại phòng công chứng thì nguyên đơn sẽ giao hết số tiền 710.000.000 đồng còn lại cho bị đơn.

Tuy nhiên, khi nguyên đơn tiến hành làm thủ tục đo đạc thì nguyên đơn được biết đối với diện tích đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn không đủ diện tích tách thửa theo quy định nên nguyên đơn có thông báo với bị đơn và xin nhận lại số tiền 100.000.000 đồng mà nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý trả lại tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, nguyên đơn rút lại số tiền 5.000.000 đồng (tiền môi giới) còn lại số tiền đặt cọc 95.000.000 đồng, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền 95.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn.

Nguyên đơn cung cấp chứng cứ, chứng minh là giấy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 có chữ ký tên của nguyên đơn, bị đơn, có chữ ký của ông Nguyễn Hữu T (ông T là chồng bị đơn). Bị đơn cũng đã thừa nhận đó là chữ ký tên của bị đơn. Vì vậy, đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, có cơ sở khẳng định chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là có giá trị chứng minh đối với hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cọc 95.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 02/6/2020, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 phần đất có diện tích chiều ngang 33m, chiều dài 30m, thổ cư 50m<sup>2</sup>, thuộc một phần của thửa đất số 306, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố I, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương với số tiền chuyển nhượng là 810.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên nhân dẫn đến việc nguyên đơn, bị đơn không thực hiện được hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 là do nguyên đơn và bị đơn khi ký hợp đồng chuyển nhượng không tìm hiểu trước phần đất chuyển nhượng có đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên lỗi là của nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn buộc bị đơn trả lại tiền nhận cọc của nguyên đơn đối với số tiền 95.000.000 đồng.

Đối với ý kiến của bị đơn: Bị đơn thừa nhận việc bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất nêu trên, khi chuyển nhượng bị đơn không biết phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn không đủ diện tích để tách thửa theo quy định. Sau khi, nguyên đơn làm thủ tục đo đạc thì nguyên đơn có nói với bị đơn về việc không tách thửa được và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền

100.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn (trừ số tiền môi giới 5.000.000 đồng) còn lại số tiền 95.000.000 đồng thì bị đơn không đồng ý. Bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng là không phù hợp. Đối với ý kiến hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thì bị đơn đồng ý hủy. Do nguyên đơn, bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn.

Do Nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn nên hai bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, bị đơn phải hoàn trả số tiền 95.000.000 đồng nhận cọc của nguyên đơn là phù hợp với khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 244, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 328; Điều 423; khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ 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 “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn bà Lê Thị Kim K đối với bị đơn bà Cao Thị N.

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim K và bị đơn bà Cao Thị N về việc đồng ý hủy “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/6/2020” được ký kết giữa giữa nguyên đơn bà Lê Thị Kim K và bị đơn bà Cao Thị N.

1.2 Buộc bị đơn bà Cao Thị N có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn bà Lê Thị Kim K số tiền nhận cọc 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Lê Thị Kim K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Cao Thị N không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Cao Thị N còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Cao Thị N phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).
- Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim K số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0033164 ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 24/9/2020).

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 Điều 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:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

**Lê Long Ty**