TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KHÁNH VĨNH** **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **02**/2025/DS-ST
Ngày: 25 - 6 -2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KHÁNH VĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Đỗ Thị Thủy**

Bà Hà Thị Phương Nga

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Đinh Thị Hồng Diên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Vĩnh tham gia phiên toà:* Ông Lý Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 6 năm 2025, tại Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 29/2022/TLST-DS, ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2025/QĐXX-ST ngày 30 tháng 5 năm 2025, các Quyết định hoãn phiên tòa số: 02/2025/QĐST-DS ngày 13 tháng 6 năm 2025, số 03/2025/QĐST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1992, có mặt.

Địa chỉ: Thôn CH, xã CHĐ, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1988, có mặt.

Địa chỉ: 86B Quang Trung, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

* Bị đơn: Ông Nguyễn Đức G, sinh năm 1974 và bà Vũ Thị K, sinh năm 1976, có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn BK, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Ngô Thụy Uyên T, sinh năm 1996, có đơn xin vắng mặt.

Địa chỉ: 97B Nguyễn Trãi, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Hồng Q, sinh năm 1987, có mặt.

Địa chỉ: 97B Nguyễn Trãi, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1994, có mặt.

Địa chỉ: Thôn BK, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

* Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1971, có mặt.

Địa chỉ: Thôn BK, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Trần Thế V, sinh năm 1981, có mặt.

Địa chỉ: Thôn HL, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Trần Ngọc T, sinh năm 1988, vắng mặt.

Địa chỉ: đường Phạm Văn Đồng, tổ dân phố TH, thị trấn C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2022, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị Kim N trình bày:

Vào ngày 14/9/2022 bà có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa số 122, tờ bản đồ số 7 tại thôn HL, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hòa của ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K với số tiền 200.000.000đ chuyển vào tài khoản của con ông G, bà K là Nguyễn Thị K. Diện tích đất bà nhận chuyển nhượng là 22.550m^2, giá chuyển nhượng 1,1 tỷ đồng, đến ngày 25/9/2022 bà K gọi điện nói đang gặp khó khăn, yêu cầu đặt cọc thêm tiền nên bà đã chuyển cho bà K thêm 100.000.000đ nên bà tiếp tục chuyển vào tài khoản bà K 40.000.000đ, 60.000.000đ đưa tiền mặt trực tiếp cho bà K, ông G. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng hai bên tới chỉ vị trí thửa đất chứ không tiến hành đo diện tích thực tế, không chỉ ranh giới cụ thể. Đến ngày 14/11/2022, khi tiến đo đạc diện tích nhận chuyển nhượng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì phát hiện diện tích đất bà đã nhận chuyển nhượng của ông G, bà K bị thiếu rất nhiều (diện tích còn lại khoảng hơn 8.000m^2, thiếu khoảng 14.550m^2, kết quả đo vẽ hiện nay diện tích chuyển nhượng theo thực tế sử dụng chỉ có 11.704m^2, thiếu 10.846m^2). Sau khi đo thấy diện tích chuyển nhượng bị thiếu bà K có ý kiến sẽ bớt cho bà số tiền 300.000.000đ nhưng bà không đồng ý và đề nghị bà K, ông G chấm dứt giao dịch chuyển nhượng, trả lại số tiền đặt cọc đã nhận nhưng họ không trả. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K trả lại số tiền đặt cọc bà đã giao là 300.000.000đ và bồi thường (phạt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng) số tiền 600.000.000đ; hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/9/2022 giữa bà với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K. Tại phiên tòa bà N thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh giải quyết buộc ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K trả lại số tiền đặt cọc bà đã giao là 300.000.000đ và tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc đã nhận kể từ thời điểm bà khởi kiện ra tòa (ngày 16/11/2022) đến ngày mở phiên tòa sơ thẩm (25/6/2022) với số tiền 85.000.000đ; tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 14/9/2022 giữa bà với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự do bị lừa dối.

- Bị đơn ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về thời gian ký hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Kim N với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K, số tiền đặt cọc ông G, bà K đã nhận, số thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về diện tích hai bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do trong quá trình canh tác, ông bà đã biết diện tích đất thực tế gia đình đang sử dụng không đúng với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vấn đề này trong quá trình thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn đã nói rõ cho nguyên đơn biết nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận mua. Trước khi hai bên ký kết hợp đồng, giao nhận tiền đặt cọc, sáng ngày 14/9/2022 ông Trần Thế V, cùng bà K đưa bà Trần Thị Kim N đi xem đất, tại đây bà K chỉ ranh giới theo hiện trạng đang sử dụng (trồng keo), nguyên đơn cho ông Trần Ngọc T tiến hành xịt sơn màu đánh dấu ranh diện tích đất nhận chuyển nhượng theo sự chỉ ranh của bà K, sau đó hai bên về lại nhà ông G, bà K ký hợp đồng đặt cọc, giao nhận tiền đặt cọc. Việc thông báo với nguyên đơn về diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu so với giấy chứng nhận bị đơn có tiến hành ghi âm. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền tại nhà ông bà có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn S. Cũng tại thời điểm này bà K đưa giấy chứng nhận cho nguyên đơn xem và tiếp tục trao đổi về vấn đề diện tích đất gia đình đang sử dụng không đúng với diện tích trong giấy chứng nhận (diện tích gia đình đang sử dụng ít hơn diện tích đất trong giấy). Mặt khác, theo biến động của thị trường thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, giá đất 1ha khoảng 1 tỷ đồng nhưng vì diện tích đất của gia đình đang sử dụng ít hơn giấy chứng nhận được cấp nên mới chuyển nhượng với giá 1,1 tỷ đồng.

Ngày 25/9/2022 (ngày thứ 11 sau ngày đặt cọc), nguyên đơn đi cùng chồng tới xem đất lần thứ 2 nhưng không có ông G, bà K đi cùng. Sau đó bà N về lại nhà của ông G, bà K đặt cọc lần thứ 2 với số tiền 100.000.000đ. Sau khi nhận cọc số tiền 300.000.000đ thì ông G, bà K tiến hành khai thác keo non (chưa đủ tuổi khai thác) để bàn giao đất cho bà N. Do phải bán keo non nên bị thiệt hại về giá, ước tính khoảng 80.000.000đ.

Ngày 14/11/2022 (tức là ngày thứ 59 sau khi đặt cọc), nguyên đơn đi cùng một số người và gọi cho bị đơn chỉ ranh đo vẽ diện tích đất đã nhận chuyển nhượng. Tại đây nguyên đơn yêu cầu ông G chỉ lấn sang đất của người đồng bào đang trồng mỳ giáp ranh với đất ông G để đo vẽ chung với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông G, bà K, ông G không đồng ý. Vì trước đó khi thỏa thuận chuyển nhượng, hai bên đã nói rõ diện tích đất chuyển nhượng chỉ trong phạm vi đất trồng keo gia đình đang sử dụng. Lấy lý do này, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc với lý do diện tích đất nhận chuyển nhượng không đủ.

Đến ngày 15/11/2022 (tức ngày thứ 60 tính từ ngày đặt cọc), nguyên đơn

không liên lạc lại với bị đơn để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Vì thế bị đơn hiểu rằng nguyên đơn không muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất, do đó nguyên đơn phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho bị đơn là 300.000.000đ. Vì vậy nay bị đơn đề nghị tòa xem xét chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2022 giữa bà Trần Thị Kim N với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K. Đồng thời bà Trần Thị Kim N phải chịu mất số tiền đặt cọc đã giao cho ông G, bà K.

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Lê Hồng Q trình bày: Đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự để: Thực hiện thủ tục triệu tập người làm chứng ông Trần Ngọc T tham gia tố tụng vì giữ vai trò quan trọng trong việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên; theo kết luận giám định trong file ghi âm do bị đơn cung cấp có nhiều người tham gia nhưng chưa đối chất làm rõ những người tham gia thỏa thuận, trao đổi trong file ghi âm này; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đất dư so với thực tế ông K, bà G sử dụng nhưng tòa chưa làm rõ vấn đề này với cơ quan có thẩm quyền; bà N đã kết hôn nhưng Tòa án chưa đưa chồng của nguyên đơn vào tham gia tố tụng làm rõ số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng hay của riêng bà N tránh phát sinh tranh chấp về sau. Trong trường hợp phiên tòa không tạm ngừng mà tiếp tục xét xử, đề nghị HĐXX căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xem xét bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn vì: Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng đặt cọc, giao tiền cọc, bị đơn đã báo cho nguyên đơn biết diện tích đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn thiếu so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận, bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn theo hiện trạng đang sử dụng nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận mua. Nay nguyên đơn không nhận chuyển nhượng nữa thì phải mất tiền đặt cọc.

- Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày: Bà là con của ông Nguyễn Đức G và bà Vũ Thị K. Bà không biết việc bố mẹ chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Kim N nhưng bà có từng nhận thay cha mẹ số tiền 240.000.000 đồng do bà N chuyển vào tài khoản của mình. Sau khi bà N chuyển tiền vào bà đã rút giao lại cho ông G, bà K. Nay hai bên xảy ra tranh chấp trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà không liên quan nên không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn S trình bày: Thời điểm ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K và bà Trần Thị Kim N đang thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông có chứng kiến, trước đó hai bên có tiến hành chỉ ranh thực tế và đo vẽ diện tích chuyển nhượng hay không thì ông không rõ. Tại thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ông có nghe bên chuyển nhượng ông G, bà K báo cho bên nhận chuyển nhượng bà N biết diện tích đất chuyển nhượng theo hiện trạng đang trồng keo và diện tích này thiếu so với diện tích đất cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông chỉ nghe ông G, bà K nói chung chung rằng diện tích đang canh tác bị thiếu chứ không nói cụ thể

thiếu bao nhiêu. Sau khi nghe ông G, bà K thông báo diện tích đang sử dụng chuyển nhượng thiếu so với giấy được cấp bà N vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên hai bên tiến hành ký hợp đồng, còn việc hai bên giao nhận tiền như thế nào, vào lúc nào ông không chứng kiến.

- Người làm chứng ông Trần Thế V trình bày: Ông chính là người biết được việc bị đơn muốn chuyển nhượng thửa đất rẫy và biết nguyên đơn có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên đã dẫn nguyên đơn tới gặp bị đơn để hai bên trao đổi việc mua bán. Tại thời điểm hai bên gặp nhau trao đổi tại thửa đất ông có mặt đứng gần đó chứ không tham gia nên không rõ hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích bao nhiêu, giá cả như thế nào.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Vĩnh trình bày quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đại diện nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án là đúng theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 147, 244, 246 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, 328, 351, 408 Bộ luật dân sự 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2022 giữa bà Trần Thị Kim N và ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K; buộc ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K trả lại cho bà Trần Thị Kim N số tiền cọc đã nhận là 300.000.000đ. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn do nguyên đơn đã rút yêu cầu tại phiên tòa. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim N về yêu cầu ông G, bà K trả số tiền lãi 85.000.000đ.

Về chi phí tố tụng: Đề nghị HĐXX xét: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần và bị bác một phần yêu cầu nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ diện tích đất tranh chấp; bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận nên phải chịu chi phí tố tụng đối với số tiền giám định file ghi âm theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định pháp luật, nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ phải thực hiện với nguyên đơn và hợp đồng đặt cọc bị hủy.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ.

[1] Về thủ tục tố tụng: Người làm chứng ông Trần Ngọc T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, xét thấy việc vắng mặt của người làm chứng tại phiên tòa không ảnh hưởng tới việc giải quyết vụ án do đó Tòa án nhân dân huyện Khánh Vĩnh tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng là đúng với quy

định tại Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Kim N với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K và yêu cầu ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K phải trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ khi khởi kiện đến khi kết thúc phiên tòa là 85.000.000đ. Đây là quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

[3] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn đối với hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14/9/2022 giữa bà Trần Thị Kim N với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K và yêu cầu ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K phải trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền lãi phát sinh là 85.000.000đ. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 14/9/2022 thể hiện nội dung: Bà Trần Thị Kim N đặt cọc cho ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K số tiền 300.000.000đ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 122, tờ bản đồ số 07, địa chỉ: thôn HL, xã K, huyện K, tỉnh Khánh Hoà. Thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng ghi trong hợp đồng và theo giấy chứng nhận cấp là 22.550m^2 với giá 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc 60 ngày từ ngày 14/9/2022 đến 15/11/2022. Trong thời hạn đặt cọc hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bên nhận chuyển nhượng sẽ giao đủ số tiền còn lại. Nếu quá thời hạn thỏa thuận nếu ông G, bà K (bên A – Bên chuyển nhượng) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bà N (bên B – bên nhận chuyển nhượng) thì phải bồi thường cho bà N gấp 03 lần số tiền bà N đã đặt cọc cho ông G, bà K. Ngược lại nếu bà N không tiến hành mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc. Nguyên đơn yêu cầu HĐXX tuyên hợp đồng trên vô hiệu vì bị lừa dối, chuyển nhượng đất thiếu diện tích. Tuy nhiên, theo thừa nhận của các bên, tại thời điểm thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng có thông báo cho bên nhận chuyển nhượng đất đang sử dụng thiếu so với số được cấp và có xuất trình cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận này là văn bản cơ quan có thẩm quyền cấp chứng minh quyền của bên chuyển nhượng, có giá trị pháp lý, thời điểm ký hợp đồng bị đơn không nói đất thiếu bao nhiêu chứ không phải cố tình lừa dối che dấu thông tin để chuyển nhượng đất thiếu. Việc giao kết hợp đồng nêu trên được lập thành văn bản và được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận, hợp đồng đặt cọc được thực hiện trên cơ sở ý chí tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng đặt cọc không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2022 có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/9/2022 có thời hạn đặt cọc là 60 ngày (từ ngày 14/9/2022 đến ngày 15/11/2022). Đối tượng đặt cọc là thửa đất số 122 (đã được cấp giấy chứng nhận). Hai bên thỏa thuận việc đặt cọc là để chuyển nhượng thửa đất 122. Tuy nhiên, chưa hết thời hạn 60 ngày (ngày 14/11/2022 – ngày thứ 59) bên nhận chuyển nhượng thông báo cho bên chuyển nhượng biết sẽ hủy giao dịch chuyển nhượng do diện tích đo vẽ theo hiện trạng thiếu quá nhiều so với giấy chứng nhận được cấp. Hai bên cũng không có thỏa thuận nào khác liên quan đến việc xử lý đất bị thiếu để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Khánh Vĩnh cho thấy: Trong quá trình hai bên thỏa thuận trao đổi đặt cọc, bên chuyển nhượng (bị đơn) có báo cho bên nhận chuyển nhượng (nguyên đơn) biết diện tích đất chuyển nhượng đang sử dụng bị thiếu so với sổ được cấp nhưng không có tài liệu nào thể hiện bị đơn báo cho nguyên đơn diện tích thiếu khoảng bao nhiêu. Theo tài liệu thu thập tại cơ quan có thẩm quyền, quá trình thực hiện thủ tục kê khai cấp sổ, ông Giang, bà Kha khai và nhận các thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính để được cấp diện tích 22.550m^2 chứ không phải như ông bà khai tại tòa rằng diện tích nhận chuyển nhượng từ người khác khoảng 1,7ha, sau đó kê khai cấp giấy nhưng cơ quan có thẩm quyền lại cấp 22.550m^2 là do nhầm lẫn của cơ quan cấp giấy. Sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy ông bà xác nhận đã được nhận giấy chứng nhận nhưng không có tài liệu nào thể hiện ông bà đã đề nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với diện tích dôi dư. Ông bà cho rằng tại thời điểm nhận đặt cọc có thông báo cho bên nhận chuyển nhượng biết diện tích chuyển nhượng là theo hiện trạng, không phải diện tích trong sổ. Ý kiến này của bị đơn phù hợp với nội dung file ghi âm đã được nguyên đơn thừa nhận và kết luận giám định. Nhưng lại không yêu cầu bên đặt cọc thể hiện rõ nội dung này trong hợp đồng, bản thân ông bà cũng không ghi ý kiến của cá nhân về những nội dung này mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với diện tích trong giấy chứng nhận đã được cấp. Do đó, lỗi đối với diện tích chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2022 có một phần thuộc trách nhiệm của bị đơn.

Đối với nguyên đơn, theo lời khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn đã thông báo cho biết việc diện tích chuyển nhượng thiếu so với giấy chứng nhận đã cấp nhưng trước khi đặt cọc nguyên đơn không tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích hiện trạng mà vẫn chấp nhận ký hợp đồng. Điều này cho thấy chính nguyên đơn cũng thiếu trách nhiệm với việc kiểm chứng tính chính xác của tài sản mình nhận chuyển nhượng. Nên sau khi hai bên ký hợp đồng và giao nhận tiền cọc nguyên đơn đổ lỗi hoàn toàn cho bị đơn về việc chuyển nhượng đất thiếu cho mình là chưa chính xác. Nguyên đơn cũng có một phần lỗi trong sự việc này. Dẫn đến việc hai bên không thể tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay nguyên đơn không có thiện chí tiếp tục việc nhận chuyển nhượng, bị đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc chấm dứt việc chuyển nhượng do nguyên đơn không có thiện chí mua. Do đó, HĐXX quyết định hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/9/2022 giữa bà Trần Thị Kim N

và ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K. Lỗi trong việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2022 thuộc về cả hai bên bà Trần Thị Kim N và ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K.

[3.3] Đối với số tiền cọc đã nhận: Nguyên đơn xác định đã giao số tiền đặt cọc 300.000.000đ cho ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K. Bị đơn ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K thừa nhận đã nhận số tiền này của bà N. Như vậy, số tiền đặt cọc ông G, bà K đã nhận của bà N là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Bị đơn đã nhận tiền cọc của nguyên đơn nhưng việc chuyển nhượng không thành do lỗi của hai bên, đến nay nguyên đơn cũng không có thiện chí tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn, thửa đất chuyển nhượng vẫn đang do bị đơn canh tác, sử dụng, chưa được bàn giao cho nguyên đơn. Nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu phạt cọc: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn phạt cọc với số tiền 600.000.000đ. Việc rút phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của BLTTDS, HĐXX đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[3.5] Đối với yêu cầu tính lãi: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường (phạt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng) với số tiền 600.000.000đ. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả lãi với số tiền 85.000.000đ. Như đã phân tích ở trên, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thời điểm gần hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Lỗi không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng và hủy giao dịch đặt cọc thuộc cả hai bên vì: Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc bị đơn có báo diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận, nguyên đơn đã được bị đơn thông báo đất nhận chuyển nhượng bị thiếu nhưng không tiến hành kiểm tra diện tích thực tế trước mà vẫn ký hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lãi đối với số tiền cọc đã nhận.

[4] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật tố tụng dân sự: Thực hiện thủ tục triệu tập người làm chứng ông Trần Ngọc T tham gia tố tụng vì giữ vai trò quan trọng trong việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên; theo kết luận giám định trong file ghi âm do bị đơn cung cấp có nhiều người tham gia nhưng chưa đối chất làm rõ những người tham gia thỏa thuận, trao đổi trong file ghi âm này để họ xác nhận; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đất dư so với thực tế ông K, bà G sử dụng nhưng tòa chưa làm rõ vấn đề này với cơ quan có thẩm quyền; bà N đã kết hôn nhưng Tòa án chưa đưa chồng của nguyên đơn vào tham gia tố tụng làm rõ số tiền đặt cọc là tài sản chung của

vợ chồng hay của riêng bà N tránh phát sinh tranh chấp về sau. HĐXX xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc ông Trần Ngọc T tham gia ký với vai trò là người làm chứng, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ trong thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên. Đồng thời, tòa cũng đã tiến hành triệu tập nhưng ông T vắng mặt, xét việc vắng mặt của ông T không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết của vụ án nên HĐXX tiếp tục giải quyết vụ án. Đối với đề nghị làm rõ việc những người tham gia thỏa thuận, chứng kiến việc trao đổi giữa hai bên trong file ghi âm. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng bị đơn có báo cho nguyên đơn biết đất bị thiếu đúng như nội dung của file ghi âm bị đơn cung cấp và kết luận giám định, nguyên đơn thừa nhận file ghi âm là có thật, một trong những người tham gia nói chuyện, trao đổi trong file ghi âm là nguyên đơn, bị đơn, ông T và một người nữa quen biết bị đơn (nguyên đơn không rõ là ai), file không bị cắt ghép, làm giả ngụy tạo chứng cứ. Nhưng bị đơn không báo cho nguyên đơn biết diện tích bị thiếu bao nhiêu và hợp đồng đặt cọc đã ký chuyển nhượng diện tích 22.550m^2 nên bị đơn phải chịu trách nhiệm về việc đất bị thiếu. HĐXX, xét thấy nội dung file ghi âm, những người tham gia trong đó đã được nguyên đơn thừa nhận và không có tranh chấp gì nên việc làm rõ những ai có mặt trao đổi trong file ghi âm là không cần thiết. Đối với yêu cầu làm rõ với cơ quan có thẩm quyền về diện tích đất được cấp giấy dôi dư so với hiện trạng sử dụng. Như đã phân tích ở trên, bị đơn là người thực hiện thủ tục kê khai cấp giấy chứng nhận, các thông báo đã nhận để thực hiện nghĩa vụ trong quá trình xem xét cấp giấy thể hiện diện tích yêu cầu và xét cấp là 22.550m^2, sau khi nhận giấy biết đất dư nhưng cũng không có động thái phản ánh lại với có quan có thẩm quyền để được xử lý là lỗi của bị đơn vì đây là trách nhiệm của chủ sử dụng đất. Mặt khác, trong vụ án này Tòa án đang thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị hủy hợp đồng, trả lại cho nhau những gì đã nhận chứ không phải tranh chấp quyền sử dụng đất do đó việc làm rõ lý do đất được cấp dôi dư so với thực tế sử dụng là không cần thiết. Đối với ý kiến về việc triệu tập chồng của nguyên đơn để làm rõ số tiền đặt cọc. HĐXX xét thấy theo hợp đồng đặt cọc nguyên đơn cung cấp, lời khai quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn xác nhận quá trình gặp gỡ thỏa thuận chuyển nhượng, ký hợp đồng đặt cọc chỉ mình nguyên đơn, số tiền đặt cọc là của nguyên đơn không liên quan đến chồng hay bất kỳ ai. Nên việc đưa chồng nguyên đơn vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Do đó, HĐXX không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc ngừng phiên tòa.

[5] Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Vĩnh tại phiên tòa chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận; bác một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tính lãi là phù hợp nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ với số tiền 5.465.000đ; bị đơn phải chịu chi phí giám định với số tiền 16.052.000đ. Cả nguyên đơn, bị đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận tương ứng số tiền 85.000.000đ x 5% = 4.205.000đ. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn tương ứng số tiền 300.000.000đ x 5% = 15.000.000đ và án phí không có giá ngạch đối với trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 217, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 166, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 275, Điều 328, Điều 251, Điều 423, Điều 427, Điều 428 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim N.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2022 giữa bà Trần Thị Kim N với ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K phải trả cho nguyên đơn bà Trần Thị Kim N số tiền cọc đã nhận là 300.000.000đ.

Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn bà Trần Thị Kim N đối với số tiền phạt cọc 600.000.000đ.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim N đối với yêu cầu tính lãi buộc bị đơn phải trả với số tiền 85.000.000đ.

Quy định chung: Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức G và bà Vũ Thị K phải nộp 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tổng cộng ông Nguyễn Đức G, bà Vũ Thị K phải nộp 15.300.000đ (mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Kim N phải nộp 4.250.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp 19.500.000đ (mười chín triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005936 ngày 13 tháng 12 năm 2022 của

Chi cục thi hành án dân sự huyện Khánh Vĩnh. Hoàn lại cho bà Trần Thị Kim N số tiền 15.250.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí nêu trên.

3. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Quy định: Trường hợp bản án, quyết định 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 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 Khánh Hòa;*
- *VKSND tỉnh Khánh Hòa;*
- *VKSND huyện Khánh Vĩnh;*
- *Chi cục THADS huyện Khánh Vĩnh;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, án văn.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền