TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B - LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **33**/2024/DS-ST
Ngày: 09 - 5 - 2024.
V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà N với bà M.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B - TỈNH LÂM ĐỒNG
***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Đỗ Đức Lâm**
2. Bà **Nguyễn Thị Tài**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Anh Vương** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Thanh Lĩnh** - Kiểm sát viên.

Ngày **09** tháng **5** năm **2024** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 281/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Bà **Lê Thị Thanh N**, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Số 165/8 đường Hồ Tùng Mậu, Phường Y, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Xuân L**, sinh năm: 1966. Địa chỉ: Số 109 đường Lý Thường Kiệt, Phường Y, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng. (*có đơn đề nghị xét xử vắng mặt*).

**** Bị đơn***: Bà **Trần Thị M**, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Số 26/38 đường Lạc Long Quân, Tổ 2, thị trấn T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. (*có mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 11 năm 2023 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh N, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Xuân L trình bày:

Vào ngày 27/02/2021 bà N và bà M có thỏa thuận lập 01 Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng, tài sản

chuyển nhượng là diện tích 1.464,4m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 182, tờ bản đồ số 100 tọa L tại Tổ 5, thị trấn T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000đ, bà N đã đặt cọc cho bà M số tiền 100.000.000đ và thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày mà không ra được sổ thì bà M hoàn lại số tiền 100.000.000đ tiền cọc đã nhận cho bà N. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/02/2021 đến ngày 27/5/2021 bà M phải có trách nhiệm tách sổ và hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng thì bà N phải thanh toán cho bà M số tiền 1.700.000.000đ, bà N giữ lại của bà M số tiền 100.000.000đ. Tuy M, đến ngày 29/5/2021 và ngày 04/6/2021 bà N gọi điện cho bà M thì báo vẫn chưa tách xong sổ nên bà N có thông báo yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc đã nhận nhưng bà M không thực hiện. Sau nhiều lần trao đổi, thỏa thuận nhưng hai bên không thống nhất được.

Vì vậy, bà N khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/02/2021 và yêu cầu bà M phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc. Bà N đồng ý thanh toán giá trị 30 cây cà phê ghép Thiện Trường trồng năm thứ 4 cho bà M với giá theo Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng là 389.700đ/cây x 30 cây = 11.691.000đ. Còn lại bà N yêu cầu bà M phải trả số tiền 88.309.000đ.

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày:

Bà M thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/02/2021. Nay bà N khởi kiện thì bà M đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ nhưng đề nghị trừ cho bà giá trị 30 cây cà phê ghép Thiện Trường trồng năm thứ 4 là 50.000.000đ; còn lại bà M đồng ý trả lại cho bà N số tiền 50.000.000đ.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân L có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đã 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.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lập lập ngày 27/02/2021 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Trần Thị M.

- Buộc bà Trần Thị M phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Thanh N số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*); không phạt cọc.

- Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

***[1] Về tố tụng*:** Bà Lê Thị Thanh N có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" đối với bà Trần Thị M. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân L vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 27/02/2021 bà N và bà M có thỏa thuận lập 01 Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.464,4m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa đất số 182, tờ bản đồ số 100 tọa L tại Tổ 5, thị trấn T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.900.000.000đ, bà N đã đặt cọc cho bà M số tiền 100.000.000đ và thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày mà không ra được sổ thì bà M hoàn lại số tiền 100.000.000đ tiền cọc đã nhận cho bà N. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/02/2021 đến ngày 27/5/2021 bà M không tách được sổ và bà N có thông báo yêu cầu bà M trả lại số tiền cọc đã nhận nhưng bà M không thực hiện. Sau nhiều lần trao đổi, thỏa thuận nhưng hai bên không thống nhất được nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng: Việc hai bên thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc là có thật. Các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là rất cụ thể, rõ ràng. Tuy M, lỗi làm cho hai bên không tiếp tục thực hiện được hợp đồng là do phần diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là một phần thửa đất số 182, tờ bản đồ số 100 nhưng đang đứng tên ông Vũ Văn K, trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/02/2021 đến ngày 27/5/2021 bà M không thực hiện xong thủ tục tách thửa và ra sổ theo thỏa thuận mà đến ngày 12/6/2021 bà M mới tách xong sổ và bà M có nhắn tin thông báo nhưng bà N không trả lời.

Như vậy, cả bà N và bà M đều thừa nhận tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì phần đất mà bà M chuyển nhượng cho bà N chưa được tách thửa và ra sổ đứng tên bà M, vì vậy hợp đồng này bị vô hiệu ngay khi ký kết. Do hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà M vô hiệu nên việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 131 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự. Theo đó, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên bà N khởi kiện yêu cầu bà M trả lại số tiền

đã nhận là 100.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, cả bà N và bà M đều thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 27/02/2021, bà M đồng ý trả lại cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ nhưng đề nghị trừ cho bà M giá trị 30 cây cà phê ghép Thiện Trường trồng năm thứ 4 là 50.000.000đ. Tòa án đã làm việc và giải thích cho bà M về việc làm thủ tục khởi kiện cũng như về việc thẩm định giá cây trồng để làm căn cứ bồi thường thiệt hại nhưng bà M cho rằng bà đã lớn tuổi và hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn nên bà M không đồng ý làm thủ tục khởi kiện và không đề nghị tiến hành định giá tài sản. Mặc dù nguyên đơn bà N tự nguyện đồng ý trừ cho bà M giá trị 30 cây cà phê ghép Thiện Trường trồng năm thứ 4 với giá theo Quyết định số 38/2023/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Lâm Đồng là 389.700đ/cây x 30 cây = 11.691.000đ nhưng do yêu cầu bồi thường này bà M lại không làm thủ tục khởi kiện nên Hội đồng xét xử không xem xét. Vì vậy cần tách ra để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi đương sự có yêu cầu.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N; hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 27/02/2021 đã ký giữa bà N và bà M; buộc bà M phải có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ.

[3] Về án phí: Bà M được miễn được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 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*".

Bà Lê Thị Thanh N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự;

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*".

Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thanh N đối với bà Trần Thị M về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

1.1- Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với lập lập ngày 27/02/2021 giữa bà Lê Thị Thanh N và bà Trần Thị M.

1.2- Buộc bà Trần Thị M phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Thanh N số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2/ Về án phí:

Bà Trần Thị M được miễn được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi và điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 12 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*".

Bà Lê Thị Thanh N không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị Thanh N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006769 ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (09/5/2024), 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 tống đạt hợp lệ.

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:
- *VKSND huyện B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường