

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VINH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 48/2025/DS-ST
Ngày: 25-4-2025
“V/v tranh chấp HĐ đặt cọc”
(giữa bà T và bà H)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. VINH LONG, TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Tư;

2. Ông Nguyễn Văn Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Giang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vinh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Long tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vinh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLST - DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2025/QĐXX-ST ngày 14 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Lệ T**, sinh năm 1980; địa chỉ: số nhà 162 khóm V, phường T, thành phố V, tỉnh Vinh Long; (vắng mặt ngày 23 xét xử và có mặt ngày 25 khi tuyên án)

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn Đạt, sinh năm 1983; địa chỉ: 57A Phạm Thái Bường, Phường 4, thành phố Vinh Long, tỉnh Vinh Long (văn bản ủy quyền ngày 22/01/2024) có mặt;

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1971; địa chỉ: số 38/8D Khóm H, Phường C, thành phố V, tỉnh Vinh Long;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1970; địa chỉ: Kho 303 Cục Kỹ thuật Quân khu C, quận B, Thành phố Cần Thơ;

2/ Chị **Nguyễn Ngọc T**, sinh năm 2006; địa chỉ: số 38/8D Khóm H, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long,

Người đại diện hợp pháp của bà Huyền, ông M và chị T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; địa chỉ: 179, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (trong cùng văn bản ủy quyền ngày 09/3/2024 và văn bản ủy quyền ngày 22/3/2025)

- Người làm chứng:

1/ Ông **Trần Hoài P**, sinh năm 1973; địa chỉ: 136, Khóm B, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có mặt

2/ Ông **Đinh Văn T**, sinh năm 1984; địa chỉ: 123/1D, Khóm M, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long; có yêu cầu xét xử vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 01/11/2023 và các đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 04/12/2023; 31/3/2024; 27/5/2024 của nguyên đơn Nguyễn Thị Lệ T trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm do ông Nguyễn Tấn Đ đại diện trình bày:*

Bà T có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn M thửa đất số 142, tờ bản đồ số 24 tọa lạc khu vực đất Kho 304 QK9, đường P, Phường C, thành phố V. Trước khi chuyển nhượng bà H cho bà T xem văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2017 được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Số 1 tỉnh Vĩnh Long, với nội dung ông M ủy quyền cho bà H được quyền quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên; tại Điều 2: Ông M ủy quyền cho bà H thay mặt mình để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCN QSDĐ) vì vậy bà T đồng ý chuyển nhượng QSDĐ từ bà H.

Ngày 23/6/2021 bà T và bà H ký hợp đồng đặt cọc (viết tắt HĐĐC) để chuyển nhượng một phần thửa đất số 142, theo HĐĐC bà H đã nhận tiền cọc 200.000.000đ và mỗi tháng bà H còn mượn của bà T 5.000.000đ để sử dụng vào mục đích cá nhân, bà H nói số tiền này xem như đưa một phần của hợp đồng chuyển nhượng (viết tắt HĐCN). Bà H còn nhờ bà T nộp thuế và lệ phí trước bạ để làm thủ tục chuyển nhượng với số tiền là 320.000.000đ nhưng làm thủ tục kê khai xong thì bà H không thực hiện chuyển nhượng, tổng số tiền bà H nhận trước để chuyển nhượng phần đất là 335.000.000đ, hiện nay GCN QSDĐ cấp

cho ông M theo giấy chứng nhận số 162/TT-NĐ nên bà H không chuyển nhượng được cho bà T. Tại đơn kiện bà T yêu cầu:

1/ Bà H và ông M tiếp tục thực hiện HĐCN một phần thửa đất số 142 theo HĐĐC, công nhận cho bà T đứng tên GCN QSDĐ;

2/ Trường hợp, bà H và ông M không tiếp tục thực hiện HĐCN thì có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận trước 135.000.000đ; bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000đ; số tiền nhận cọc 200.000.000đ theo HĐĐC, tổng số tiền bà T yêu cầu là 735.000.000đ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 13/3/2025 phía nguyên đơn có thay đổi-rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ, rút lại số tiền phạt cọc 400.000.000đ;

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ đại diện của nguyên đơn giữ yêu cầu: Vô hiệu HĐĐC, yêu cầu bà H và ông M trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ và tiền giữ giá đất (còn gọi là tiền lãi) 135.000.000đ.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 (bản photo, **viết tay theo mẫu có chữ ký bà T, bà H, 02 người làm chứng ông P, ông T**), văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2017 của bà H và ông M, quyết định số 1109/QĐ-UBND, ngày 08/6/2007; GCN QSDĐ trong quân đội số 162/TT.NĐ ngày 10/11/2003; biên nhận tiền lãi (bản gốc, viết tay, mực màu xanh); các thủ tục cần thiết khác đảm bảo tổ tụng giải quyết vụ án.

** Tại đơn phản bác ý kiến ngày 11/3/2024 của bị đơn Nguyễn Thị Thu H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:*

Bà H hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T lý do: Giá đất chuyển nhượng 5.750.000đ/m², diện tích thửa đất số 142 là 340m², bà H chỉ chuyển nhượng diện tích 216,8m² nên giá trị đất là: 216,8m²* 5.750.000đ/m² = 1.246.600.000đ, GCN QSDĐ trong quân đội do ông M đứng tên, theo thỏa thuận khi ông M có thông báo nộp thuế để chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư thì bà T phải nộp tiền thuế để ông M tách thửa giao đất cho bà T, thời hạn làm giấy chứng nhận là 30 ngày. Sau khi có giấy chứng nhận phải trả đủ 01 lần bằng tiền mặt, số tiền còn lại 1.046.600.000đ hàng tháng bà T phải trả lãi 5.000.000đ theo mức lãi Ngân hàng, bắt đầu thực hiện từ 23/8/2021, tính đến thời điểm này bà T chuyển-trả **tiền giữ giá đất là 135.000.000đ;**

Hiện nay bà H đã thực hiện hồ sơ đất từ ông M qua tên của con là Nguyễn Ngọc T, sinh năm 2006, đang cư ngụ cùng địa chỉ với Bà, đo đạc tách thửa xong ngày 29/01/2024. Bà H có thông báo cho bà T bằng văn bản ngày 01/02/2024 yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ dựa trên HĐĐC đã thỏa thuận, bà T phải trả tiếp số tiền chuyển nhượng các khoản như sau:

1/ 04 (bốn) tháng tiền lãi (tính từ tháng 11/2023 đến tháng 02/2024) là 20.000.000đ;

2/ Tiền nộp thuế phải đóng phạt do trễ hạn 2.058.000đ;

3/ Tiền thuế chuyển mục đích-chuyển thổ diện tích $216,8\text{m}^2 \times 1.304.863\text{đ} = 282.894.298\text{đ}$;

4/ Tiền diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng 1.246.600.000đ;

Tổng cộng tiền tính theo HĐCN là 1.551.552.298đ, trừ tiền nhận cọc 200.000.000đ, còn lại bà T phải trả 1.351.552.298đ để thực hiện HĐCN. Quá trình công khai chứng cứ và hòa giải phía bị đơn có ý kiến trình bày như sau: Trường hợp vô hiệu HĐĐC bà H chỉ đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý tiền phạt cọc và tiền giữ giá đất 135.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T giữ nguyên nội dung đơn phản bác nêu trên, trường hợp giải quyết vô hiệu HĐĐC thì phía bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu bồi thường gì cả.

Để chứng minh cho lời trình bày của mình bị đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ gồm: Giấy ủy quyền của bà H, ông M, chị T; Hợp đồng đặt cọc, văn bản thỏa thuận, GCN QSDĐ trong quân đội số 162/TT.NĐ ngày 10/11/2003 các tài liệu này đều là bản chính và bản sao; quyết định số 1109/QĐ-UBND, ngày 08/6/2007 (bản photo); các thủ tục tố tụng cần thiết khác để đảm bảo thủ tục tố tụng giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn M do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:*

Ông M và bà H đã ly hôn, tài sản chung không yêu cầu Tòa án giải quyết, ông Mười được cấp GCN QSDĐ trong quân đội tại lô số 02 diện tích 340m^2 , kho 304 QK 9 đường P, Phường C, thành phố V. Ông M làm văn bản thỏa thuận và ủy quyền cho bà H được sử dụng đất. Sau khi bà H thay mặt ông M làm thủ tục để được Nhà nước cấp giấy chứng nhận thì ông M sẽ chuyển nhượng hoặc tặng cho bà H trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận.

Việc bà H ký HĐĐC với bà T để chuyển nhượng QSDĐ và nhận tiền cọc ngày 23/6/2021 ông M hoàn toàn không hay biết và không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà T, ông M không biết mặt bà T và đơn khởi kiện cho rằng quen bà T là hoàn toàn vô lý, không có căn cứ, Ông không ký hợp đồng và nhận tiền cọc nên không có trách nhiệm-nghĩa vụ gì trong vụ án. Việc tranh chấp giữa hai bên, ông M không có ý kiến gì về phần đất 340m², quyền lợi và nghĩa vụ của Ông không liên quan đến việc tranh chấp giữa hai bên nên họ tự giải quyết với nhau.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T đại diện không đồng ý trách nhiệm liên đới với bà H trả cho bà T số tiền 335.000.000đ.

** Tại bản khai ngày 04/10/2024 của chị Nguyễn Ngọc T và tại phiên tòa sơ thẩm do ông Nguyễn Văn T đại diện trình bày:*

Theo sự thỏa thuận của bà H mẹ chị và bà T, chị T được ba là ông M cho phần đất 340m², đã đứng tên GCN QSDĐ nay Chị đồng ý chuyển nhượng cho bà T phần 216,8m², có trích lục đo đạc chỉnh lý để tách phần đất này vào ngày 29/01/2024 (nộp kèm theo bản khai).

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông T đại diện cho chị T vẫn giữ ý kiến trên không thay đổi.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2024 ông Trần Hoài P trình bày:*

Ông là chồng của bà H sau khi Bà đã ly hôn ông M, việc bà H chuyển nhượng đất tọa lạc Phường C cho bà T Ông biết, khi hai bên ký HĐĐC thỏa thuận trả tiền mặt, khi nhận tiền cọc hai bên thỏa thuận tiền lãi của số tiền còn lại khoảng 1.040.000.000đ, mỗi tháng 5.000.000đ ghi vào hợp đồng để hai bên thực hiện. Đối với tiền thuế chuyển lên đất thổ cư trong HĐĐC không ghi khoản thuế này, thực tế hai bên có thỏa thuận miệng, thuế này do phía bà Thu chịu. Đến khi nộp thuế hai bên có trao đổi với nhau bằng tin nhắn điện thoại, bà H yêu cầu bà T đưa tiền để nộp thuế, hai bên nhắn tin qua, nhắn lại rất nhiều tin nhắn, thể hiện rất rõ bà T là người chịu, bà T còn nói để gom tiền đi đóng và hẹn bà H đến Văn phòng Thừa Phát lại, nộp thuế xong mới ký chuyển nhượng được. Hai bên đến Văn phòng Thừa phát lại ngày 13/10/2023 để làm thủ tục đưa tiền đi đóng thuế nhưng bà T để cho ông Đinh Văn T đứng tên trong thủ tục giao tiền thuế nên bà H không chịu. Sau đó, làm lại thủ tục do bà T đứng tên, đồng thời bà T đưa ra hai điều kiện: thứ nhất yêu cầu hủy HĐĐC này, thứ hai đúng 01 tháng sau phải giao GCNQSDĐ, bà H không đồng ý hai điều kiện của bà T nên dẫn đến tranh chấp như hôm nay.

Tranh chấp xảy ra bà H vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ, mặc dù bà H đã đóng thuế số tiền hơn 280.000.000đ cho Nhà nước, thực hiện việc chuyển lên đất thổ cư để tách thửa, bà H thiết thòi nhưng vì uy tín nên vẫn thực hiện chuyển nhượng cho bà T. Lỗi không thực hiện được HĐCN do bà T, vì bà H nhận giấy tách thửa ngày 29/01/2024 theo ông biết bà H đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý tiền phạt cọc (hay bồi thường) và tiền để giữ giá đất;

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2024 ông Đình Văn T trình bày:*

Ông là bạn của bà T, cũng là bạn của ông P chồng bà H, việc tranh chấp HĐĐC giữa hai bên đối với thửa đất số 142, sau khi đo đạc để chiết-tách thửa bà Huyền sẽ chuyển nhượng phần đất khoảng 216m² cho bà Thu, đất tọa lạc Phường C, thành phố V, sự việc Ông biết được như sau:

Khoảng tháng 6/2021 đang là mùa dịch Covid, Ông chứng kiến việc ký HĐĐC giữa hai bên để chuyển nhượng đất với giá 5.750.000đ/m², tổng diện tích thửa đất 340m², cụ thể tại HĐĐC ghi nhận chiều ngang phần đất chiết thửa cho bà Thu là 18,25m, giữ lại 08m, diện tích đất chuyển nhượng ước tính khoảng 216m², tương ứng số tiền 1.240.000.000đ, nhận cọc 200.000.000đ số tiền còn lại khoảng 1.040.000.000đ, hai bên thỏa thuận hàng tháng bà T trả lãi cho bà H 5.000.000đ (tính theo mức lãi ngân hàng) bởi hai bên còn phải làm thủ tục đo đạc, tách thửa đất làm giấy tờ chuyển nhượng. Sau khi hoàn tất giấy tờ bà T trả đủ một lần bằng tiền mặt, bên bà H phải đảm bảo hoàn thành giấy tờ cho bà T sau khi có sổ đỏ 30 ngày.

Ông là người viết HĐĐC, lúc đó thuế hai bên thỏa thuận: Tiền thuế để Nhà nước giao đất và làm giấy đất cho ông M là phía bà H chịu, phần tiền nộp hơn 440.000.000đ là phần nộp tiền sử dụng đất của ông M, bà H để được cấp GCN QSDĐ, không phải tiền thuế để chuyển từ đất vườn lên đất thổ cư như phía bà H trình bày, Ông đi làm thủ tục nên biết rõ **đất khi giao cho ông M là đất thổ cư rồi**, khi hai bên ký HĐĐC phần đất 340m² chưa được cấp GCN QSDĐ theo quy định của pháp luật, GCN QSDĐ trong quân đội cấp cho ông M về mặt pháp lý không công chứng được, ông M có văn bản ngày 01/3/2017 hứa cho bà H thì bà T thỏa thuận chuyển nhượng và chờ phía bà H cấp đổi giấy chứng nhận xong mới làm thủ tục tách thửa; về thuế chuyển nhượng (thuế trước bạ, thuế thu nhập) thì theo quy định của pháp luật, thuế phần ai người đó phải chịu; theo Ông chứng cứ để chứng minh cho việc bà H nộp thuế phải thu thập ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V để làm rõ phần tiền này;

Tranh chấp xảy ra Ông thấy bà T không vi phạm HĐĐC mà do phía bà H gây quá nhiều khó khăn làm cho bà T không tiếp tục được việc chuyển nhượng. Với vai trò là người làm chứng Ông thấy tiền nộp để sử dụng đất của ông M đã có văn bản thỏa thuận cho bà H thì phải do phía bà H nộp, từ đó bà H mới được nhà nước cấp GCN QSDĐ, thủ tục hợp pháp mới tách và chuyển nhượng phần 216m² theo HĐĐC đã ký.

Theo Ông việc chuyển nhượng đất không thành bà H chỉ trả lại tiền cọc là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà T, vì bà T còn chuyển tiền để giữ giá đất. Trong vụ án này, Ông không yêu cầu hưởng quyền lợi gì cho mình, cũng không có nghĩa vụ với bên nào nên đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật nhằm đảm bảo quyền lợi cho các bên. Ông cam kết đã khai báo trung thực tình tiết mà mình biết và **đề nghị xét xử vắng mặt** do bận đi làm xa và giữ nguyên lời trình bày của mình để Hội đồng xét xử xem xét.

* Tại phiên tòa sơ thẩm đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới;

* *Ý kiến của Vị kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật từ khi thụ lý đơn kiện cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuẩn bị xét xử chưa đảm bảo theo quy định; Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đều tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng được thực hiện tốt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, 119, 122, 123, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTV-QH 14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T;

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 giữa bà T và bà H đối với một phần thửa đất số 142, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu vực đất Kho 304, QK 9 đường P, Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long;

Buộc bà H trả cho bà T số tiền 335.000.000đ;

Đình chỉ yêu cầu của bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần của thửa đất 142 theo hợp đồng đặt cọc, công nhận cho bà Thu đúng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000đ;

Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc ông Nguyễn Văn M phải liên đới cùng bà H trả lại số tiền 335.000.000đ cho bà T.

Chi phí tố tụng: Bà H phải nộp 1.000.000đ;

Án phí: Bà H nộp 17.050.000đ;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu HĐĐC, trả lại tiền đặt cọc, tiền giữ giá đất; ông T đại diện của bị đơn đồng ý trả tiền cọc, không đồng ý trả tiền giữ giá đất; ông T đại diện của ông M không đồng ý trách nhiệm liên đới cùng bà H trả số tiền nguyên đơn yêu cầu, các người liên quan không ai có yêu cầu gì trong vụ án này. Xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ Hội đồng xét xử xác định là vụ án Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc quy định tại **Điều 328 của Bộ luật Dân sự**, bị đơn và người liên quan chị T đang quản lý, sử dụng thửa đất thuộc địa phận thành phố V. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V.

[1.1] Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ và yêu cầu phạt cọc, mặc dù tại đơn khởi kiện và các đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn đã yêu cầu giải quyết nhưng tại biên bản lấy khai ngày 13/3/2025 bà T và tại phiên tòa phía nguyên đơn rút lại các yêu cầu này. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu đã rút, nguyên đơn không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[1.2] Đối với người làm chứng ông T, Tòa án tiến hành lấy lời khai ngày 15/11/2024 về những nội dung liên quan đến tranh chấp mà họ biết. Sau khi cho lời khai, Ông xin xét xử vắng mặt do bận đi làm xa. Xét thấy sự vắng mặt của Ông không làm ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án; các đương sự đồng ý xét xử vắng mặt Ông, theo quy định tại Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người làm chứng;

[1.3] Đối với người liên quan Nguyễn Ngọc T trong quá trình tố tụng có bản khai ngày 04/10/2024 trình bày rõ ý kiến của mình, tại phiên tòa sơ thẩm ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Lệ T.

[2.1] Đối với yêu cầu vô hiệu HĐĐC:

Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu HĐĐC ngày 23/6/2021 trả lại tiền đặt cọc, chứng cứ để nguyên đơn xác định yêu cầu là bà H có nhận tiền cọc 200.000.000đ; số tiền lãi được thỏa thuận trong hợp đồng để giữ giá đất không tăng là 135.000.000đ, có biên nhận viết tay được bà H ký nhận; quá trình giải quyết phía bị đơn thừa nhận hai khoản tiền này và đúng như quá trình hai bên thực hiện. Trong thời gian chờ bị đơn làm thủ tục chiết-tách thửa phần 216m² thì hai bên phát sinh tranh chấp về tiền thuế phải nộp cho Nhà nước, bởi trường hợp đất của ông M Nhà nước giao đất có cấp GCN QSDĐ trong quân đội, tuy có văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2017 ông M cho bà H nhưng muốn hợp thức hóa, cấp đổi sang giấy chứng nhận để tách thửa, chuyển nhượng thì bà H phải nộp khoản tiền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên khoản tiền này không được hai bên đề cập, ghi nhận cụ thể trong HĐĐC ai phải chịu, khi có thông báo nộp tiền sử dụng đất hai bên không thỏa thuận được nên phát sinh tranh chấp. Xét HĐĐC hai bên xác lập, hai người chứng kiến là ông T và ông P, đối tượng được chuyển nhượng là một phần thửa đất số 142 cấp cho ông M, giấy chứng nhận số 162/TT.NĐ ngày 10/11/2003, kèm theo văn bản thỏa thuận ngày 01/3/2017, hai bên căn cứ vào hai tài liệu, chứng cứ này để xác lập HĐĐC là chưa thỏa về hình thức giao kết của hợp đồng (về công chứng, chứng thực), vi phạm về tư cách chủ thể ký kết do thửa đất bà H chưa nộp tiền sử dụng đất theo chế độ ông M được giao đất, chưa được cấp đổi giấy chứng nhận theo quy định nên bà H chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp để có quyền ký HĐĐC, trong khi đó bà H biết còn khoản tiền phải nộp cho Nhà nước nhưng lại không đề cập, ghi nhận cụ thể tại HĐĐC mà chỉ bị đơn cho rằng có thỏa thuận miệng, còn phía nguyên đơn cho rằng không có thỏa thuận mà ứng ra trước để bà H nộp thay cho ông M mới đảm bảo thủ tục tách thửa.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Người làm chứng ông T xác định khoản tiền nộp sử dụng đất của ông M, bà H được cho theo tờ thỏa thuận thì về mặt nghĩa vụ Bà phải chịu; người làm chứng ông P cho rằng tiền này là tiền chuyển lên đất thổ cư để tách thửa cho bà T phần 216m² là chưa chính xác. Hai bên căn cứ GCN QSDĐ và tờ thỏa thuận của ông M, bà H để xác định bà H có quyền ký HĐĐC và nhận tiền cọc để chuyển nhượng là chưa đủ căn cứ. Bởi ông T khai giấy chứng nhận quân đội cấp hai bên không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng được dù có chuyển nhượng hết thửa. Hơn nữa, ông T trực tiếp đi làm giấy tờ, thủ tục Ông phải giải thích hai bên biết để thỏa thuận số tiền đất

phải nộp ngay từ khi giao kết HĐĐC; trường hợp theo quy định bà H phải nộp thay cho ông M để hợp thứ hóa GCN QSDĐ, phía bà H cho rằng trong lúc nộp thuế có nhắn tin qua điện thoại; có đoạn ghi âm để chứng minh bà T nộp thuế là chưa đủ căn cứ pháp lý để xác định, bởi số tiền lãi hàng tháng giữ giá hai bên còn ghi rõ tại HĐĐC, trong khi đó tiền sử dụng đất nộp hơn 282.000.000đ không đưa ra để thỏa thuận trong cùng hợp đồng là thiếu sót, lỗi của cả hai bên.

Hội đồng xét xử xác định HĐĐC hai bên xác lập không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, theo tờ thỏa thuận ngày 01/3/2017 chị T đã đứng tên QSDĐ hợp pháp mặc dù Chị có văn bản đồng ý để bà H chuyển nhượng cho bà T nhưng vì có sự mâu thuẫn gay gắt từ việc nộp tiền sử dụng đất nên không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định lỗi các bên là ngang nhau, hai bên không thỏa thuận được số tiền hơn 282.000.000đ để tiếp tục thực hiện HĐCN, căn cứ những vi phạm đã phân tích trên cho thấy bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ trên cơ sở HĐĐC hai bên xác lập là không có cơ sở nên phía nguyên đơn yêu cầu vô hiệu HĐĐC là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu trách nhiệm liên đới ông M có nghĩa vụ trả tiền: Trong HĐĐC ông M không ký, không nhận tiền vì Ông đã thỏa thuận bằng văn bản ngày 01/3/2017 cho bà H thừa đất, ngoài lời trình bày ra phía nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh được nghĩa vụ buộc ông M phải liên đới, ông T đại diện ông M không thừa nhận, không đồng ý cùng bà H trả số tiền 335.000.000đ là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu trả lại tiền giữ giá đất (tiền lãi) 135.000.000đ:

Đối với tiền giữ giá đất (tiền lãi) 135.000.000đ bà T chuyển-đưa cho bà H, bị đơn cũng thừa nhận có nhận số tiền này nhưng không đồng ý trả lại. Xét thấy các bên xác định số tiền này nhằm để giao kết HĐCN, tuy nhiên tại HĐĐC chưa đảm bảo **pháp lý** về mặt hình thức, vi phạm về mặt chủ thể, **tiền nộp để sử dụng đất không đề cập đến nên không làm phát sinh hiệu lực, từ đó cho thấy lỗi của các bên là ngang nhau trong việc làm cho HĐĐC vô hiệu**, phía bị đơn không trả lại tiền giữ giá đất với lý do nguyên đơn vi phạm hợp đồng là chưa đủ căn cứ. Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”* Vì vậy, bà H phải trả lại cho bà T tiền giữ giá đất 135.000.000đ mới là hợp lý, đảm bảo quyền lợi cho bà T

[3] Xét lời khai của ông T xác định số tiền hơn 282.000.000đ hai bên tranh chấp là tiền nộp để sử dụng đất, đất được giao đã là đất thổ cư, do đó lời khai của ông T phù hợp với chứng cứ thu thập tại hồ sơ đất bà H đã nộp tại cơ quan thuế nên lời khai của ông T là có căn cứ.

[4] Xét lời khai của người làm chứng ông P xác định tiền nộp thuế để chuyển lên đất thổ cư là chưa chính xác, phía nguyên đơn không thừa nhận có thỏa thuận miệng khoản tiền này mà do nguyên đơn ứng ra trước để bị đơn nộp thuế, tài liệu chứng cứ là tin nhắn giữa hai bên chưa đủ căn cứ pháp lý để chứng minh, buộc nguyên đơn phải chịu số tiền này, đồng thời lỗi của hai bên nhưng đã phân tích trên nên lời khai của ông P là không có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình tố tụng nguyên đơn có yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản để làm căn cứ giải quyết vụ án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu khoản chi phí này là 1.000.000đ, nguyên đơn nộp tạm ứng và Tòa án thực chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ nộp để hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu vô hiệu HĐĐC được chấp nhận, yêu cầu trách nhiệm liên đới ông M không được chấp nhận nên phải nộp án phí sơ thẩm 300.000đ; bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ không được chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ và án phí có giá ngạch (theo mức 05% giá trị tài sản có tranh chấp là 335.000.000đ) với số tiền 16.750.000đ theo quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, chị T không có yêu cầu độc lập gì khác, không có nghĩa vụ gì nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Xét đề nghị của Vị kiểm sát viên tại phiên tòa có cơ sở chấp nhận;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36, khoản 1 Điều 39; các điều 147, 157, 165, 217, 244, 273, 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các điều Điều 117, 119, 122, 129, 131, 132, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1/ Về nội dung:

1.1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Lệ T;

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2021 đã ký giữa bà T và bà Nguyễn Thị Thu H đối với một phần thửa đất số 142 (nay là thửa 443) tờ bản đồ số 24, toạ lạc Phường C, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long;

Buộc bà H trả cho bà T số tiền đặt cọc 200.000.000đ và tiền giữ giá đất (tiền lãi) 135.000.000đ, tổng cộng là 335.000.000đ (ba trăm, ba mươi lăm triệu đồng)

1.2/ Đình chỉ yêu cầu của bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa nêu trên, theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký; công nhận cho bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000đ;

1.3/ Không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc ông Nguyễn Văn M phải liên đới cùng bà Huyền trả lại số tiền 335.000.000đ;

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2/ Về chi phí tố tụng khác: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 1.000.000đ (một triệu đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ T.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1/ Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 16.750.000đ, tổng cộng là 17.050.000đ (mười bảy triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng)

3.2/ Buộc bà Nguyễn Thị Lệ T phải nộp án phí sơ thẩm không có giá ngạch 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.700.000đ theo biên lai thu tiền số N⁰ 0006585 ngày 01/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, hoàn trả lại cho bà T tiền tạm ứng còn dư 16.400.000đ (mười sáu triệu, bốn trăm ngàn đồng)

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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ sau ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự 04;
- THADS TPVL02;
- VKSND TPVL01;
- TAND tỉnh VL02;
- Lưu VT, HS vụ án 04.

Nguyễn Thị Loan

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

1/

2/

.....

