

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN YÊN ĐỊNH
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: **07/2023/DS-ST**

Ngày: 12 - 7 - 2023

*V/v Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặc cộc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô
hiệu.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN ĐỊNH, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hữu Thắng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Minh Chiểu

2. Bà Hoàng Thị Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Thắng - Thư ký TAND huyện Yên Định.

- Đại diện VKSND huyện Yên Định tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Tân -
Kiểm sát viên.

Ngày 12/7/2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Yên Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 47/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặc cộc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.*”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2023/QĐXXST-DS ngày 26/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Kim C, sinh năm 1988 (vắng mặt)

HKTT: Ấp T, xã X, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Nơi ở hiện nay: Khu phố L, thị trấn Q, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị P, sinh năm 1946.(có mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1974.(có mặt)

Địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 22/12/2022, bản tự khai và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn là chị Phạm Thị Kim C trình bày:

Thông qua môi giới chị biết bà P có ý định bán đất nông nghiệp. Chị gặp bà P và chị H (con bà P) trao đổi về vấn đề mua đất của bà P. Sau khi hai bên trao đổi bàn bạc và thống nhất nội dung mua bán chuyển nhượng đất nông nghiệp như sau:

Bà P và chị H bán cho chị 4158 m² đất nông nghiệp tại các thửa 22, 23 và 27 thuộc xứ đồng sau hàng đất mạ và gốc cáo. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 476463 cấp ngày 25/02/2016 mang tên Phạm Thị P. Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Ngày 23/6/2022 hai bên xác lập 01 hợp đồng đặt cọc để mua bán số diện tích đất nêu trên. Chị đặt cọc trước 50.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày, đến ngày 08/8/2022 hai bên sẽ ra phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và giao nốt số tiền còn lại là 650.000.000 đồng. Hai bên cam kết đất không dính quy hoạch, nếu dính quy hoạch phải hoàn lại tiền và đền bù cho bên mua.

Đến ngày 08/8/2022 do thủ tục chưa đầy đủ hai bên thống nhất kéo dài thêm thời gian thực hiện hợp đồng. Ngày 15/8/2022 bà P đề nghị chị đặt cọc thêm 100.000.000 đồng để bà P lấy tiền lo công việc gia đình. Chị tiếp tục đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 30/8/2022 hai bên sẽ ra phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng và chị sẽ giao nốt số tiền còn lại cho bà P.

Tuy nhiên, đến ngày 30/8/2022 hai bên lên Ủy ban nhân dân xã Đ để làm thủ tục với địa chính. Chị Thoa cán bộ địa chính có nói với hai bên là nếu mua bán đất nông nghiệp thì người mua phải là người trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Nếu người mua không phải làm nông nghiệp thì sẽ không giao dịch được. Hai bên thống nhất cho gia hạn 10 ngày nữa để xin giấy xác nhận là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Chị về xã nơi bà cư trú để xin giấy xác nhận. Tuy nhiên, do chị đi học và công tác tại Bình Dương nên không phải là đối tượng sản xuất nông nghiệp nên Ủy ban nhân dân xã Thạch Hòa, huyện Giồng Riềng xác nhận chị không phải là đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Hơn nữa, theo thông tin chị biết được là diện tích đất chị mua của bà P đã nằm trong quy hoạch đất ở, nên không thể chuyển nhượng được. Ngày 02/9/2022 chị gặp chị H và bà P trao đổi cụ thể, lý do hợp đồng mua bán chuyển nhượng đất nông nghiệp không thực hiện được là do đất dính phải quy hoạch. Đồng thời chị xin lại tiền đặt cọc về nhưng chị H và bà P không cho. Chị đã trao đổi nhiều lần nhưng không thành.

Theo chị, nguyên nhân việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà P và chị H. Bà P và chị H biết đất đã được quy hoạch nhưng vẫn chuyển nhượng cho chị. Mặt khác, điều kiện để được nhận chuyển nhượng thì chị không đáp ứng theo quy định của luật đất đai.

Vì vậy chị đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Định xem xét giải quyết cho chị với yêu cầu: Đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất vô hiệu. Buộc bà P và chị H phải trả cho chị số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bà P và chị H phải chịu mọi chi phí phát sinh trong quá trình giải quyết vụ kiện.

- Tại bản trình bày ý kiến ngày 16/01/2023 và quá trình giải quyết, xét xử vụ án, bị đơn là bà Phạm Thị P trình bày:

Gia đình bà có nhu cầu bán ruộng khu vực gần đường quốc lộ đoạn đi qua cầu Yên Hoà. Ngày 23/6/2022 chị C hỏi mua với giá thỏa thuận là 150.000.000 đồng/ 01 sào 500 m². Bà đồng ý bán cho chị C. Chị C đã tự tay viết hợp đồng đặt cọc và hai bên hứa là bên nào vi phạm hợp đồng là bên đó phải chịu mất số tiền đặt cọc. Vì vậy bà nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và nhận làm thủ tục giấy tờ từ ngày 23/6/2022 đến ngày 08/8/2022 là 45 ngày phải làm xong giấy tờ. Trong khoảng 45 ngày chị C vẫn không đưa thông tin cho gia đình bà để làm thủ tục chuyển nhượng. Chị C hẹn hết lần này đến lần khác vẫn không cung cấp thông tin cho bà. Thời điểm đó lại có người hỏi mua với giá 180.000.000 đồng/ một sào nhưng bà không dám bán. Ngày 15/8/2022 bà và chị C lập một hợp đồng đặt cọc mới thay thế cho hợp đồng cũ. Bà đã nhận thêm tiền đặt cọc của chị C 100.000.000 đồng.

Theo bà hợp đồng đặt cọc đã có cam kết nếu bên nào phá hợp đồng thì bên đó phải chịu mất cọc, gia đình bà vẫn để thời gian cho chị C chạy giấy tờ, nhưng cuối cùng chị C trả lời là không mua nữa thì phải chịu tiền phạt cọc. Hai bên có thương lượng bà sẽ gửi lại cho chị C 50.000.000 đồng và chị C cũng đã đồng ý. Tuy nhiên, chị C vẫn cố tình dẫn người đến và bắt bà phải trả đủ 150.000.000 đồng. Nếu không, phải viết giấy nợ, bà chưa trả được thì bà phải trả lãi. Vậy bà kính mong Tòa xem xét và bà xin đề nghị Tòa án giải quyết nếu chị C làm đơn yêu cầu Tòa giải quyết thì mọi C phí chị C phải chịu.

- Tại bản tự khai ngày 16/01/2023 và quá trình giải quyết, xét xử vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 23/6/2022 bà và mẹ bà là bà Phạm Thị P có ký hợp đồng đặt cọc để bán thửa ruộng số thửa 1061 có kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476436. Sau khi hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng đất ruộng hiện đang cấy lúa ngoài đồng. Đại diện bên mua chuyển nhượng là chị Phạm Thị Kim C, hai bên đã thỏa thuận và thống nhất và chị C đã viết giấy đặt cọc. Sau đó chị C đã làm hợp đồng đặt cọc sau khi hai bên thỏa thuận đặt cọc tổng số tiền bán ruộng là 700.000.000 đồng. Bà P là bên A nhận cọc của chị C là 50.000.000 đồng, bà P đã nhận đủ và hai bên ký thỏa thuận từ ngày 23/6/2022 đến ngày 08/8/2022 là 45 ngày là hợp đồng chuyển nhượng phải xong. Chị C nói nếu bên nào vi phạm hợp đồng thì bên đó phải chịu đền cọc. Sau khi thỏa thuận xong bên bà P nhận làm giấy tờ chuyển nhượng và chị C phải cung cấp giấy tờ cho bà P. Nhưng trong thời gian

chờ 45 ngày chị C có lý do là chị chưa có hộ khẩu ở Việt Nam, hộ khẩu đang ở bên Mỹ mấy tuần nữa mới chuyển về. Thời gian đặt cọc lần thứ nhất đã hết nhưng chị C không cung cấp giấy tờ để chuyển nhượng, nên bà có điện cho chị C để hỏi xem có mua nữa hay không và cung cấp giấy tờ để cho bà làm cho xong hồ sơ chuyển nhượng. Nhưng chị C không cung cấp đầy đủ. Chị C cứ bảo chờ một thời gian nữa, sau thời gian hợp đồng đặt cọc đã hết và quá hạn nhưng chị C vẫn kêu chờ để cháu chuyển hộ khẩu về. Chị và bà P hỏi chị C mua hay không thì phải nói dứt khoát, không trong thời gian lên tiếng bán ruộng có người họ muốn hỏi mua thì bà cũng không dám bán, nhưng chị C vẫn kêu chờ. Sau đó chị C lại viết giấy hợp đồng đặt cọc khác vào ngày 15/8/2022 đến ngày 30/8/2022 thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Hai bên lại thỏa thuận ký hợp đồng khác trong đó có người làm chứng. Hết thời hạn 60 ngày theo như hợp đồng đã thỏa thuận một là bà P không bán đất cho chị C, thì bà P phải đền gấp ba lần. Hai là chị C không tiến hành mua thì bà C phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Nay chị C làm đơn đề nghị buộc bà P phải trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và phải chịu mọi chi phí là không phù hợp. Bởi vì nguyện vọng của gia đình chị muốn bán ruộng là thực tế và ruộng chị C ấy cũng đã biết. Số tiền chị nhận đã chuyển lại cho bà P.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án ngày 28/4/2023 thể hiện các diện tích đất để chuyển nhượng như sau:

Thẩm định đối với thửa đất số 1061, tờ bản đồ số 22, địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Yên Định, tỉnh Thanh Hóa. Tổng diện tích: 2330,7 m²

Cạnh phía nam giáp ruộng nhà ông Phạm Văn Bưu; Cạnh phía đông giáp đường bê tông; Cạnh phía bắc giáp đường nội đồng; Cạnh phía tây giáp ruộng nhà ông Phạm Văn Tiến.

Trên đất hiện nay đang trồng lúa, hiện tại lúa đang trổ bông. Về diện tích theo hợp đồng đặt cọc bán thửa đất số 1061, diện tích 4158,1 m². Tuy nhiên, theo thẩm định thực tế thì thửa đất số 1061 chỉ có 2330,7 m². Về thửa số 23 và thửa số 27 (Thửa số 23 là đất mạ, thửa số 27 là đất lúa) nhưng nằm ở cánh đồng khác.

- Tại phiên tòa: Bà P và chị H vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chưa thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 328, 407, 423, 427 và 122 Bộ luật dân sự. Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Yên Định giải quyết: Tuyên bố các hợp đồng đặt

cọc ngày 23/6/2022 và ngày 15/8/2022 giữa chị Phạm Thị Kim C và bà Phạm Thị P vô hiệu. Buộc bà Phạm Thị P phải trả lại số tiền chị Phạm Thị Kim C đã đặt cọc 150.000.000đ. Chị C không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét.

Về án phí và chi phí tố tụng: Thực hiện theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào diễn biến tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định :

{1} Về tố tụng:

1.1. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện, Tòa án nhân dân huyện Yên Định thụ lý và giải quyết vụ án “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng quy định về thẩm quyền xét xử, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

1.2. *Về sự vắng mặt của nguyên đơn*:

Chị C có đơn xin xét xử vắng mặt với lý do mới sinh con. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt chị C là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

{2} Về nội dung:

2.1 Xét về hợp đồng đặt cọc: Giữa chị Phạm Thị Kim C và bà Phạm Thị P thống nhất mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1061, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 476463 cấp ngày 25/02/2016 mang tên Phạm Thị P nên thống nhất xác lập hợp đồng đặt cọc. Hai bên xác lập hai hợp đồng đặt cọc vào các ngày 23/6/2022 và ngày 15/8/2022. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1061, với diện tích 2330,7m² (Trong hợp đồng ghi nhầm là 4158,1 m²). Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*). Hai bên đã giao nhận tiền đặt cọc cho nhau 2 lần tổng là 150.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc đã ghi đầy đủ rõ ràng về nội dung đặt cọc và trách nhiệm do vi phạm của các bên. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc cơ bản đáp ứng đầy đủ quy định của một hợp đồng dân sự nên thừa nhận hợp đồng có giá trị pháp lý.

2.2. Thực hiện hợp đồng đặt cọc: Theo thời gian quy định trong hợp đồng đặt cọc lần 1 thì đến ngày 08/8/2022 hai bên phải làm thủ tục chuyển nhượng đất tại Văn phòng Công chứng. Tuy nhiên, vì nhiều lý do khác nhau nên hai bên đã thống nhất nhận thêm tiền đặt cọc và hẹn đến ngày 30/8/2022 hai bên phải làm thủ tục chuyển nhượng đất. Như vậy, thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc được xác định đến ngày 30/8/2022. Đến thời điểm đó hai bên phải làm thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được diễn ra, mặc dù hai bên muốn thực hiện việc mua bán.

Nguyên nhân không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thửa đất hai bên muốn chuyển nhượng đã được quy hoạch làm đất ở theo Quyết định số 3375/QĐ – UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Yên Định. Tại công văn số 07/CV - TNMT của Phòng Tài nguyên và môi trường UBND huyện Yên Định khẳng định: Thửa đất số 1061, tờ bản đồ số 22, diện tích 2330,7m² loại đất trồng lúa (LUC) đã được quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2030 với chức năng là đất ở nông thôn (ONT) Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do diện tích đất chuyển nhượng đã được quy hoạch là đất ở. Mặt khác, chị C không phải là người trực tiếp sản xuất nông nghiệp nên cũng không đủ điều kiện mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ điều 4 về thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bên A “ cam kết đất không dính quy hoạch, nếu có thì phải hoàn lại số tiền trên và đền bù cho bên B” Thực tế đất đã dính quy hoạch nên không thể làm được thủ tục chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết do bà P bị nhầm lẫn không biết đất đã bị quy hoạch từ đất trồng lúa sang đất ở. Như vậy, về nguyên tắc khi hợp đồng vô hiệu thì phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu của chị C buộc bà P phải trả lại số tiền cọc đã nhận 02 lần là 150.000.000đ là có căn cứ. Chị C không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.3 Về chi phí thẩm định tài sản: Chị C chấp nhận tự thanh toán khoản tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.4 Về án phí: Yêu cầu của chị C được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bà P phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1, Điều 126, Điều 231, Điều 328, Điều 407, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự 2015; Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí và danh mục mức án phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim C.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 15/8/2022 giữa chị Phạm Thị Kim C và bà Phạm Thị P vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị P phải trả cho chị Phạm Thị Kim C số tiền đặt cọc là 150.000.000đ. *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, chị C có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bà P không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi suất theo mức lãi suất quy định tại điều 357 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành.

4. Về án phí: Miễn tiền án phí cho bà Phạm Thị P.

Trả lại cho bà Phạm Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ *(Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số AA/2021/0003701 ngày 26/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Định.

5. Về quyền kháng cáo: Tuyên quyền kháng cáo bản án cho bà P và chị H trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án. Chị C vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Yên Định;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Chi cục THADS Yên Định;
- Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phạm Hữu Thắng