

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRÀ ÔN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 89/2023/DS-ST
Ngày: 11/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ ÔN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Luân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Kim Đồng

Ông Nguyễn Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Toà án nhân dân huyện Trà Ôn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 191/2023/TLST – DS ngày 17 tháng 5 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2023/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị G**, sinh năm 1978. Địa chỉ: số B, ấp Q, xã T, huyện V, thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị Giàu c: Ông **Nguyễn Quang D** – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V (có mặt).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1964. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người làm chứng:

1/ Anh **Nguyễn Trường G1**, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2/ Chị **Lê Hồng N**, sinh năm 1984. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3/ Ông **Ngô Văn T**, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4/ Chị **Phạm Thị Ngọc P**, sinh năm 2002. Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 24/4/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày và yêu cầu:*

Qua mạng xã hội zalo tôi được biết bà Nguyễn Thị H có nhu cầu bán phần đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 07/12/2022, tôi có tìm đến phần đất trên và gặp được bà H, tôi được cháu của bà H dẫn đi xem đất, sau khi xem đất thì tôi được bà H cho biết phần đất bà H bán có diện tích là 880,0m² và đất đang làm thủ tục tách thửa và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Sau khi được bà H cung cấp diện tích đất là 880,0m² thì tôi đồng ý mua phần đất này với giá thỏa thuận là 220.000.000đ. Để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này, tôi và bà H có lập Hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/12/2022, có tôi và bà H ký tên, có anh Nguyễn Trường G1 (bạn của tôi) và chị Lê Hồng N (con của bà H) ký làm chứng, sau đó hợp đồng được ông Ngô Văn T là Công an ấp T1 ký xác nhận ngày 07/12/2022, theo đó tôi giao cho bà H số tiền cọc là 30.000.000đ để đảm bảo việc bà H bán cho tôi phần đất diện tích 880,0m² nêu trên với giá 220.000.000đ. Thời hạn đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng các bên không có thỏa thuận cụ thể mà chỉ nêu khi được cấp sổ hồng thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tôi mua thì bà H mới gửi ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Lúc này tôi mới biết phần đất tôi mua thuộc thửa đất 141, tờ bản đồ số 29, diện tích 835,1m², tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do diện tích trong giấy chứng nhận thấp hơn diện tích hai bên thỏa thuận mua bán và diện tích trong hợp đồng đặt cọc là 44,9m². Tôi đã nhiều lần đến gặp bà H để thương lượng lại giá chuyển nhượng phần đất này thì bà H không đồng ý, bà H cũng không đồng ý trả lại cho tôi số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ. Nay tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1/ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và bà Nguyễn Thị H vào ngày 07/12/2022, đối với thửa đất 141, tờ bản đồ số 29, diện tích 835,1m², loại đất ở và trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do bà Nguyễn Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 14/04/2023.

Đến ngày 14/8/2023 bà Nguyễn Thị Giàu c đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 07/12/2022 giữa G và bà H.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị H trả cho tôi số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Tôi thừa nhận trước đây tôi có nhờ cháu của tôi đăng lên mạng xã hội zalo, facebook để rao bán phần đất của tôi tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long, lúc đó cháu của tôi kêu bán phần đất của tôi có diện tích là 880,0m². Sau đó, chị Nguyễn Thị Giàu c tìm đến gặp tôi để hỏi mua phần đất này, tôi có kêu cháu của tôi dẫn chị G đi xem đất, sau khi xem đất xong thì chị G đồng ý mua phần đất của tôi với giá là 220.000.000đ. Thời điểm này đất của tôi đã được đo theo chương trình đất Vlap, có sơ đồ đất và đang chờ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Tôi có giao cho chị G xem giấy tờ Vlap thì chị G đồng ý mua.

Để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất sau này, chúng tôi có ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 như chị G trình bày, tôi có ký tên vào hợp đồng đặt cọc, có nhận 30.000.000đ tiền cọc của chị G.

Sau khi tôi được cấp giấy chứng nhận thì chị G cho rằng diện tích đất tôi được cấp giấy chứng nhận thấp hơn diện tích đất khi các bên thỏa thuận nên yêu cầu tôi giảm tiền chuyển nhượng xuống, tôi đồng ý và giảm tiền chuyển nhượng 10.000.000đ, chị G yêu cầu tôi đến ngày 20/4/2023 là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có bằng khoán đất) để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của chị G thì tôi không đồng ý trả lại tiền cọc 30.000.000đ cho chị G. Lý do tôi không đồng ý trả lại tiền cọc cho chị G là do tôi cần tiền mới bán đất, nhưng chị G không đồng ý tiếp tục mua phần đất của tôi nên làm cho tôi lâm vào tình cảnh nợ nần. Trường hợp chị G còn ý định mua đất thì tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và chuyển nhượng đất cho bà G.

**Những người làm chứng trình bày:*

- Anh Nguyễn Trường G1 trình bày: Vào ngày 07/12/2022 chị Giàu c nhờ tôi đi xem đất, sau khi xem đất thì có viết giấy đặt cọc, chị Giàu c nhờ tôi đọc lại nghe không có diện tích đất nên chị G nói bác bán cho con bao nhiêu thì ghi diện tích vào thì con mới bỏ cọc, rồi bác kêu cháu ghi diện tích đất 880,0m². Sau khi hợp đồng đặt cọc được công an ấp ký thì chị G mới đặt cọc số tiền 30.000.000đ, tôi và cháu bác đi photo hợp đồng đặt cọc, mỗi bên giữ 01 bản.

- Chị Lê Hồng N trình bày: Tôi là con gái của bà Nguyễn Thị H. Tôi và chị G và bà H không có mâu thuẫn gì với nhau. Sự việc thỏa thuận mua bán đất giữa chị G với mẹ tôi Nguyễn Thị H vào ngày 07/12/2022 thì tôi có chứng kiến. Tôi biết mẹ tôi

bán cho chị G phần đất tại ấp T (nay là ấp T), xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có diện tích khoảng 835m² với giá thỏa thuận là 220.000.000đ. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022, tôi có ký tên trong hợp đồng đặt cọc, theo đó mẹ tôi có nhận tiền cọc của chị G 30.000.000đ. Khi tôi ký tên vào hợp đồng đặt cọc thì dòng chữ “Diện tích 880,0m²” không có trong hợp đồng đặt cọc. Tôi ký tên trước khi Hợp đồng đặt cọc được công an ấp xác nhận. Tôi xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Chị Phạm Thị Ngọc P trình bày:* Tôi là bạn gái của anh Phạm Thái B, anh B là cháu ngoại của bà Nguyễn Thị H. Tôi và chị G, bà H không có mâu thuẫn gì với nhau. Tôi làm môi giới bất động sản, theo đó tôi có đăng thông tin thửa đất bà H cần bán tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long lên mạng xã hội zalo và facebook. Sau đó chị Giàu c gọi hỏi tôi và hẹn ngày 07/12/2022 xuống xem đất. Ngày 07/12/2022, tôi có dẫn chị G đi xem thửa đất của bà H theo yêu cầu của bà H, khi dẫn xem đất thì tôi có nói diện tích đất bà H cần bán có diện tích là 880,0m². Sau khi xem đất xong thì bà G đồng ý mua phần đất này và hai bên thỏa thuận giá mua bán là 220.000.000đ. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022, hợp đồng đặt cọc là do tôi viết, chị Giàu c giao số tiền cọc 30.000.000đ cho bà H, bà H có nhận 30.000.000đ của chị G. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc tôi có giao cho chị G xem “Kết quả đo đạc địa chính thửa đất” theo đó thửa đất bà H bán cho chị Giàu có diện tích là 835,1m² thuộc thửa 141. Chị G xem và đồng ý. Còn dòng chữ “Diện tích 880,0m²” trang 3 của hợp đồng đặt cọc là do tôi viết bổ sung theo yêu cầu của chị G, tôi viết sau khi các bên ký tên và công an ấp xác nhận. Khi ghi bổ sung dòng chữ “Diện tích 880,0m²” thì chỉ có tôi, chị G, bạn của chị G, ngoài ra không còn ai khác. Tôi xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

- *Ông Ngô Văn T trình bày:* Khi ông có ký xác nhận hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 giữa bà G và bà H thì trong hợp đồng không có ghi diện tích, việc hiện tại trong hợp đồng có ghi diện tích thì ghi khi nào, ai ghi thì ông không biết. Ông xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị G trình bày: Do khi làm đơn khởi kiện tôi bị nhầm lẫn nên mới yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay tôi xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc đề ngày 07/12/2022 giữa tôi và bà H. Yêu cầu bà H trả lại cho tôi số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà G cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà H chưa được cấp quyền sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng đất theo luật đất đai; đồng thời diện tích đất các bên thỏa thuận là 880,0m² nhưng diện tích đất bà H được cấp là 835,1m² nên bà G khởi kiện yêu cầu

vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 và yêu cầu bà H trả lại số tiền cọc đã nhận 30.000.000đ là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G, trường hợp bà G còn ý định mua đất thì tôi đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G: Vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 giữa bà G và bà H, buộc bà H trả lại cho bà G số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ. Bà H phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị H là tranh chấp hợp đồng đặt cọc; bị đơn bà Nguyễn Thị H có nơi cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn 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.

[1.2] Người làm chứng gồm chị Phạm Thị Ngọc P có yêu cầu xin được vắng mặt. Căn cứ Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt người làm chứng chị P.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị G cho rằng diện tích đất tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 là 880,0m² nhưng diện tích đất bà Nguyễn Thị H được cấp quyền sử dụng là 835,1m² nên bà G yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 và yêu cầu bà H trả lại số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ, không yêu cầu tính lãi. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trước khi bà G, bà H ký hợp đồng đặt cọc thì bà H có nhờ cháu của bà là chị Phạm Thị Ngọc P đăng tin lên mạng xã hội zalo, facebook để rao bán phần đất của bà tại xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long có diện tích 880,0m². Khi bà G đến xem đất thì bà H giao cho cháu của bà là chị P dẫn bà G đi xem đất và chị P cũng giới thiệu phần đất bà H bán có diện tích 880,0m² (BL 47). Sau khi xem đất thì bà G đồng ý mua đất của bà H với giá 220.000.000đ, để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

được ký kết thì giữa bà G và bà H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 và bà G giao 30.000.000đ tiền cọc cho bà H. Bà G và bà H còn thừa nhận hợp đồng đặt cọc chỉ được viết 01 bản chính và photo thêm 01 bản, bản chính do bà G giữ, bản photo do bà H giữ, nội dung trong 02 hợp đồng là giống nhau (BL 61). Nội dung bản chính hợp đồng đặt cọc do bà G cung cấp (BL 10-11) và nội dung bản photo hợp đồng đặt cọc do bà H cung cấp (BL 57-58) đều có dòng chữ “*Diện tích 880,0m²*”. Sau đó giữa bà G và bà H còn có thỏa thuận bổ sung “*7/12/2022 đến 20/4/2023 là tách sổ nếu ko có sổ là hoàn lại số tiền cọc 30 triệu*”, thỏa thuận bổ sung được ghi thêm vào trang cuối của hai hợp đồng. Do đó, có đủ cơ sở xác định bà H biết được diện tích đất được ghi trong hợp đồng đặt cọc là 880,0m².

Còn bà H cho rằng trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 có cho bà G xem “*Kết quả đo đạc địa chính thửa đất*” (hồ sơ V) và xác định diện tích đất chuyển nhượng là 835,1m² nhưng từ khi hợp đồng đặt cọc được ký kết đến khi các bên có thỏa thuận bổ sung thì bà H không yêu cầu ghi lại diện tích đất hay xác định lại diện tích đất trong hợp đồng cho đúng với diện tích đất theo hồ sơ Vlap là 835,1m². Trong khi bà G không thừa nhận, bà H không có chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, các đương sự không nộp tài liệu, chứng cứ mới.

Do đó, có đủ cơ sở xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà G bị lừa dối về diện tích đất nên mới ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 07/12/2022 giữa bà G và bà H bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Cho nên, bà G chỉ yêu cầu bà H trả lại số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ, không yêu cầu tính lãi là có căn cứ để chấp nhận. Bà G chưa nhận đất nên không cần phải giao trả.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà G là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[2.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà G được chấp nhận toàn bộ nên bà G không phải nộp tiền án phí. Còn bà H phải nộp án phí không có giá ngạch đối với hợp đồng bị vô hiệu là 300.000đ và án phí có giá ngạch đối với số tiền bà H phải trả cho bà G là 1.500.000đ, tổng cộng là 1.800.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 127, 131, 328, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị G.

1.1. Vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc” ngày 07/12/2022 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị G và bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị H.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền cọc đã nhận là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải nộp 1.800.000đ (một triệu tám trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trường hợp Bản án 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.

4. Án xử công khai sơ thẩm, Tòa án báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng những đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 này kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Trà Ôn;
- Chi Cục THADS huyện Trà Ôn;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

NGUYỄN THÀNH LUÂN