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: 14/2024/DS-ST
Ngày: 14/3/2024
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 – TỈNH VĨNH LONG

- 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: Ông Trần Văn Chiểu

Bà Trần Thị Kim Đồng

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Kiều Phương – 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 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 337/2024/TLST – DS ngày 30 tháng 10 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2024/QĐXXST – DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1995. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Hồ Thị Thu N**, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông **Nguyễn Thanh N1**, sinh năm 1989. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 17/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày và yêu cầu:*

Thông qua ông Nguyễn Thanh N1, bà Nguyễn Thị T biết được bà Hồ Thị Thu N có nhu cầu bán phần đất có diện tích 500m^2 nên bà T có tìm đến bà N để thỏa thuận mua bán đất, lúc đầu bà N kêu bán 500m^2 đất với giá 620.000.000đ, sau khi

thỏa thuận hai bên thống nhất giá đất là 600.000.000đ, tại thời điểm hai bên thỏa thuận thì bà T không biết loại đất bà N bán là loại đất gì. Sau khi các bên thống nhất thì để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng đất sau này thì bà T và bà N có ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022, bà T đã giao cho bà N số tiền cọc là 200.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T có nhờ ông Nguyễn Hoàng M công tác tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để đo đạc tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ông M đến đo đạc tách thửa thì bà T mới biết được phần đất bà N thỏa thuận bán cho bà T là loại đất ruộng, lúc này bà T và bà N mới thỏa thuận bằng lời nói là bà N có trách nhiệm làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất ruộng sang đất vườn đối với phần đất bà N bán cho bà T, còn chi phí chuyển mục đích đất là bà T nộp. Sau đó, bà N có làm thủ tục chuyển mục đích đất từ đất ruộng sang đất vườn thì được cơ quan chuyên môn trả lời là không thực hiện được.

Bà T đã nhiều lần tìm đến gặp bà N để thỏa thuận phương án giải quyết nhưng không được. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ, không yêu cầu tính lãi. Ngoài ra bà T không có yêu cầu gì khác.

**Bị đơn bà Hồ Thị Thu N trình bày:*

Bà Hồ Thị Thu N có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ 2, diện tích 6.658,2m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Do cần tiền trả nợ ngân hàng nên bà N có kêu bán một phần diện tích của thửa đất số 10 là 500m^2 đất với giá 620.000.000đ. Sau đó ông Nguyễn Thanh N1 có dẫn bà T đến gặp, giữa bà N và bà T có thỏa thuận giá đất là 600.000.000đ, bà N giảm 20.000.000đ để bà T làm thủ tục sang tên.

Khi thỏa thuận mua bán đất thì bà N có nói với bà T là diện tích đất bà N cần bán là loại đất chuyên trồng lúa nước, lúc này giữa bà N và bà T có thỏa thuận bằng lời nói là bà N sẽ nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước lên đất trồng cây lâu năm và bà T là người nộp tiền. Sau đó, bà N và bà T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022, bà N có nhận 200.000.000đ tiền cọc mua đất của bà T. Mục đích ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này.

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 và sau khi bà N trả nợ ngân hàng và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N không làm thủ tục chuyển mục đích đất mà bà N đưa cho bà T bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Khoảng 03 tháng sau thì bà T cho biết là hết đợt làm hồ sơ chuyển mục đích đất năm 2022, phải đợi đến đầu

năm 2023 mới nộp hồ sơ được. Sau khi bà T nộp hồ sơ lần 2 thì bà T có báo lại là không chuyển mục đích sử dụng đất được.

Sau khi biết đất không chuyển mục đích sử dụng đất được thì bà T có yêu cầu bà N trả lại tiền cọc đã nhận, do gia đình quá khó khăn nên bà N mới cần bán đất nên không có tiền trả lại cho bà T. Sau đó, bà N có đề nghị là sẽ bán thêm 500m^2 đất với giá 350.000.000đ, tổng diện tích 02 lần bán là 1.000m^2 với giá 950.000.000đ, nhưng không được bà T đồng ý và bà T vẫn giữ yêu cầu bà N trả lại tiền cọc đã nhận, bà N không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà N không đồng ý. Nếu bà T đồng ý mua thêm 500m^2 đất với giá 350.000.000đ, tổng diện tích là 1.000m^2 với giá 950.000.000đ thì bà đồng ý khấu trừ số tiền cọc đã nhận vào số tiền chuyển nhượng, tức bà T chỉ trả thêm 750.000.000đ.

**Người làm chứng ông Nguyễn Thanh N1 trình bày:* Trước đây ông N1 có nghe bà N kêu bán đất, lúc này bà N kêu bán 300m^2 với giá 620.000.000đ, ông N1 có nói diện tích nhỏ sợ không đủ hạn mức tách thửa nên có nói bà N tăng diện tích lên thì bà N đồng ý và kêu bán 500m^2 với giá 620.000.000đ. Sau đó ông N1 có giới thiệu bà T đến mua phần đất bà N, hai bên thỏa thuận lại là 500m^2 với giá 600.000.000đ, hai bên cũng thỏa thuận là bà T sẽ làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ ruộng sang đất vườn và bà T cũng là người nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận xong thì bà T và bà N có ký hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022, ông N1 có chứng kiến bà T giao tiền cọc cho bà N.

Sau khi nhận tiền cọc, khoảng 01 tuần sau thì bà N trả tiền cho Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà N đưa cho bà T bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà T làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Ông N1 có nhận hồ sơ từ bà T và ông N1 là người nộp hồ sơ cho địa chính xã vào khoảng tháng 11/2022, sau đó thì địa chính xã báo lại là không chuyển mục đích sử dụng đất được vì nằm trong vùng quy hoạch bảo vệ đất trồng lúa. Đến đầu năm 2023 ông N1 gởi hồ sơ thêm một lần nữa thì kết quả vẫn không chuyển mục đích sử dụng đất được. Ông N1 xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là buộc bà N trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ.

- Bị đơn bà Hồ Thị Thu N trình bày: Bà N thừa nhận có ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2022 và có nhận tiền cọc 200.000.000đ của bà T. Theo yêu cầu khởi kiện của bà T thì bà N không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà T vì bà N không có khả năng, khi nào có tiền thì bà N sẽ trả tiền cho bà T.

- Bà N đề nghị là sẽ chuyển nhượng thêm cho bà T 500m^2 với giá 350.000.000đ, tức diện tích chuyển nhượng cho bà T là 1.000m^2 với giá 950.000.000đ. Bà T không đồng ý với đề nghị của bà N.

- 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: Yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc bà Hồ Thị Thu N trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ. Bà N phải nộp tiền án phí theo quy định pháp luật, tuy nhiên bà N là con của liệt sỹ và có đơn xin miễn tiền án phí nên đề nghị miễn tiền án phí cho bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu bà Hồ Thị Thu N trả lại số tiền cọc đã nhận; bị đơn bà N có nơi cư trú tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, vụ án có quan hệ pháp luật là "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 ông Nguyễn Thanh N1 có yêu cầu giải quyết quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa xét xử vắng mặt người làm chứng ông N1.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Bà Hồ Thị Thu N có đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 10, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.658,2m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CC 016600, số vào sổ cấp GCN CS08048, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V ký cấp ngày 12/7/2017.

Bà Nguyễn Thị T và bà Hồ Thị Thu N thừa nhận có giao kết "Hợp đồng đặt cọc đất" ngày 07/7/2022 giữa bên đặt cọc là bà T, bên nhận đặt cọc là bà N, hợp đồng có nội dung là bà T đặt cọc cho bà N số tiền 200.000.000đ với mục đích đảm bảo cho việc bà N sẽ chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 500m^2 thuộc thửa đất số 10 (như nêu trên) với giá 600.000.000đ và đảm bảo cho việc bà T sẽ nhận chuyển nhượng đất. Ngoài ra, bà T và bà N còn có thỏa thuận bằng lời nói là bà T sẽ làm thủ

tục và nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất từ loại đất chuyên trồng lúa nước lên đất trồng cây lâu năm.

Tại công văn số 66/UBND-NC ngày 09/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện T có nội dung: Thửa đất số 10 (như nêu trên) không được chuyển sang mục đích sử dụng nào khác ngoài đất chuyên trồng lúa nước và hạn mức tách thửa đối với đất trồng lúa nước phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 1.000m^2.

Xét thấy, việc bà N ký hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng cho bà T 500m^2 đất thuộc một phần của thửa đất số 10, loại đất chuyên trồng lúa nước là không đủ hạn mức tách thửa đối với loại đất chuyên trồng lúa nước là vi phạm điều cấm của luật, là không thực hiện được; và thỏa thuận giữa bà N và bà T về chuyển mục đích sử dụng đất từ đất chuyên trồng lúa nước lên đất trồng cây lâu năm cũng không thực hiện được do thửa đất số 10 nằm trong quy hoạch đất chuyên trồng lúa nước. Do đó, theo quy định tại các Điều 123, 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì "Hợp đồng đặt cọc đất" ngày 07/7/2022 giữa bà N2 và bà T là bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, do đối tượng của hợp đồng không thực hiện được.

[2.2] Về hậu quả của hợp đồng 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. Bà N thừa nhận đã nhận 200.000.000đ tiền cọc của bà T, cho nên việc bà T yêu cầu bà N trả lại số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ là có căn cứ nên được chấp nhận.

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

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên được chấp nhận.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên bà T không phải nộp tiền án phí. Còn bà N 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 N phải trả cho bà T là 10.000.000đ (5% x 200.000.000đ), tổng cộng là 10.300.000đ, tuy nhiên bà N là con của liệt sỹ và có đơn xin miễn tiền án phí nên miễn toàn bộ tiền án phí cho bà N.

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 123, 131, 328, 407, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc đất" ngày 07/7/2022 giữa bên đặt cọc bà Nguyễn Thị T và bên nhận đặt cọc bà Hồ Thị Thu N.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Buộc bà Hồ Thị Thu N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm 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:

2.1. Bà Nguyễn Thị T không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0010806 ngày 30/10/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Trà Ôn.

2.2. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hồ Thị Thu N.

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