

Bản án số: 30/2024/DS-ST

Ngày: 02-5-2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

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: Bà Thạch Thị Tuyền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Bé Ngoan

2. Ông Nguyễn Trọng Khôi

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Nguyễn Mộng Cẩm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Tú – Kiểm sát viên

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 242/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2023, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXX-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Bé B, năm 1970

Địa chỉ cư trú: thị trấn T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Công T, sinh năm 1957, địa chỉ: ấp Hóa Thành A, xã Đ, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2023) (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2/ Anh Nguyễn Tất T, sinh năm 1976 (vắng mặt)

3/ Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người làm chứng:

1/ Ông Huỳnh Văn C (vắng mặt)

2/ Chị Lê Thị Bé H, sinh năm 1972 (vắng mặt)

3/ Chị Phạm Thị Q, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

4/ Anh Dương Quang Khâm, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 6 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Phạm Thị Bé B trình bày: Vào ngày 28/12/2022 giữa chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thửa 308, tờ bản đồ số 6, diện tích 1020m², địa chỉ đất xã L, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long do hộ bà Nguyễn Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng chiều ngang 7m, dài 35m, khoảng 250m², giá chuyển nhượng 160.000.000đồng, giao cọc trước cho bà S số tiền 30.000.000đồng, hai bên có làm tờ nhận tiền cọc đất có bà S cùng các con chị T, anh T, anh T ký tên, thỏa thuận trong thời gian 60 ngày bà S phải làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Bé B theo quy định, trường hợp nếu trong thời hạn 60 ngày bà S không làm thủ tục sang tên hoặc có ai tranh chấp thì bà S phải bồi thường số tiền 150.000.000đồng. Sau khi bà S làm thủ tục sang tên thì chị Bé B thanh toán số tiền còn lại 130.000.000đồng. Sau khi thỏa thuận đến nay bà S không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho chị Bé B như thỏa thuận, bà S đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên chị Bé B khởi kiện yêu cầu bà S trả số tiền 150.000.000đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2023 và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Phạm Thị Bé B và không có ký tên vào hợp đồng nhận tiền cọc đất ngày 28/12/2022, bà không có nhận số tiền nào của chị Bé B, phần đất thửa 308, tờ bản đồ số 6, diện tích 1020m², địa chỉ đất xã L, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long hiện do bà quản lý. Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà không đồng ý.

Sau khi thụ lý đơn của chị Bé B, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng phía bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không trả lời ý kiến bằng

văn bản về nội dung khởi kiện của nguyên đơn và không đến tham gia phiên họp và hòa giải cho nên không tiến hành phiên họp và hòa giải được giữa các đương sự. Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập các đương sự đến tham gia phiên tòa sơ thẩm nhiều lần nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không lý do.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại tiền cọc đã nhận là 30.000.000đồng và phạt cọc số tiền 30.000.000đồng. Tổng cộng 60.000.000đồng

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và trình tự, thủ tục xét xử của Hội đồng xét xử cũng như những người tham gia tố tụng chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vi phạm Điều 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14; Điều 26 Nghị quyết 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Bé B.

Vô hiệu tờ nhận tiền cọc đất viết tay lập ngày 28/12/2022 giữa chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Bé B số tiền cọc 30.000.000đồng

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Phạm Thị Bé B có nghĩa vụ nộp 1.500.000đồng, khấu trừ số tiền chị Bé B nộp tạm ứng là 3.750.000đồng, còn lại 2.250.000đồng trả lại cho chị Bé B.

Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ nộp 300.000đồng đối với hợp đồng bị vô hiệu và 1.500.000đồng trên số tiền buộc trả. Tổng cộng 1.800.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Chị Phạm Thị Bé B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị S, địa chỉ cư trú: ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Vĩnh Long trả lại tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn vi phạm hợp đồng. Do đó, đây là tranh chấp giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

Về người tham gia tố tụng: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhiều lần mà vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai nên căn cứ khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt người làm chứng.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 28/12/2022 giữa chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 308, tờ bản đồ số 6, diện tích 1020m² do hộ bà Nguyễn Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích chuyển nhượng chiều ngang 7m, dài 35m, khoảng 250m², giá chuyển nhượng 160.000.000đồng, giao cọc trước cho bà S số tiền 30.000.000đồng, thỏa thuận trong thời gian 60 ngày bà S phải làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Bé B theo quy định. Sau khi thỏa thuận đến nay bà S không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho chị Bé B như thỏa thuận, bà S đã vi phạm hợp đồng đặc cọc nên chị Bé B khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại tiền cọc đã nhận 30.000.000đồng, phạt cọc số tiền 30.000.000đồng. Tổng cộng 60.000.000đồng.

Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị S không thừa nhận có hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc từ chị Phạm Thị Bé B nhưng tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Huỳnh Văn C, chị Lê Thị Bé H, chị Phạm Thị Q, anh Dương Quang Khâm có biết việc chị Phạm Thị Bé B có nhận chuyển nhượng đất thửa 308 và có giao tiền cọc đất cho bà Nguyễn Thị S số tiền 30.000.000đồng nên việc chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2022 là thực tế có xảy ra.

Xét về hình thức và nội dung hợp đồng đặt cọc: Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc về hình thức không cần công chứng, chứng thực nhưng xét về nội dung các bên thỏa thuận nhận cọc đất nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 308, loại đất vườn, diện tích 250m², tọa lạc ấp L, xã L, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long là chưa đảm bảo hạn mức diện tích tách thửa theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND, ngày 01/11/2021 ban hành quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận

đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long nên cần Vô hiệu tờ nhận tiền cọc đất viết tay lập ngày 28/12/2022 giữa chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S là phù hợp Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về hậu quả của hợp đồng đặc cọc 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, các bên khôi phục lại T trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét bà S trình bày không thừa nhận có hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc từ chị Bé B nhưng không cung cấp chứng cứ gì chứng minh, mặc khác bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tòa án tổng đạt nhiều lần đến tham gia giải quyết nhưng bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ông Huỳnh Văn C, chị Lê Thị Bé H, chị Phạm Thị Q, anh Dương Quang Khâm có biết việc chị Phạm Thị Bé B có nhận chuyển nhượng đất thửa 308 và có giao tiền cọc đất cho bà Nguyễn Thị S số tiền 30.000.000đồng nên bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả lại tiền cọc đất cho chị Phạm Thị Bé B là phù hợp với quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về việc nguyên đơn chị Phạm Thị Bé B yêu cầu bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc số tiền 30.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy tờ nhận tiền cọc đất viết tay lập ngày 28/12/2022 giữa chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S bị vô hiệu nên việc yêu cầu phạt cọc là chưa có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Phạm Thị Bé B có nghĩa vụ nộp án phí 5% đối với phần không được Tòa án chấp nhận với số tiền 1.500.000đồng (30.000.000đồng x 5%).

Bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ nộp 300.000đồng đối với hợp đồng bị vô hiệu và 5% đối với số tiền buộc trả số tiền 1.500.000đồng (30.000.000đồng x 5%). Tổng cộng 1.800.000đồng.

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 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

Xét đề nghị của kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận so với nhận định trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 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;

Áp dụng Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND, ngày 01/11/2021 ban hành quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phạm Thị Bé B.

Vô hiệu tờ nhận tiền cọc đất viết tay lập ngày 28/12/2022 giữa chị Phạm Thị Bé B và bà Nguyễn Thị S.

Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Bé B số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chưa trả xong số tiền trên thì phải trả thêm 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. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Phạm Thị Bé B có nghĩa vụ nộp 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000đ (Ba triệu B trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004221 ngày 29/6/2023, còn lại 2.250.000đ đồng hoàn trả lại cho chị Phạm Thị Bé B.

Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ nộp 1.800.000đ (Một triệu tám 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long;
- VKS nhân dân huyện Trà Ôn;
- Đương sự;
- Chi cục Thi hành án huyện Trà Ôn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Thạch Thị Tuyền