TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦN ĐƯỚC** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2023/DS-ST
Ngày: 29-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦN ĐƯỚC TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: BàVõ Thị Thanh Nhung

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Thành Phương

2. Bà Phạm Ngọc Mai

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Lệ Trinh - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân *huyện Cần Đước, tỉnh Long An tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh Phong- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cần Đước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2022 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2023/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Nhân N, sinh năm: 1998. Địa chỉ: Số nhà C, đường N, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đăng Q, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Số H, đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn N1, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm: 1973. Địa chỉ liên hệ: Số F, quốc lộ E, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lê Thị B, sinh năm: 1957. Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm: 1973. Địa chỉ liên hệ: Số F, quốc lộ E, khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/02/2022; các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Nhân N *do ông* Nguyễn Đăng Q *đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Do nhu cầu mua đất để xây nhà ở nên ông Lê Nhân N có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn N1 vào ngày 07/5/2021; Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 (hợp đồng ngày 10/5/2021 bổ sung cho hợp đồng ngày 07/5/2021) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) thuộc một phần thửa đất số 4098, tờ bản đồ số 3, diện tích 500m^2 (tổng diện tích 1.045m^2), loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Long An do ông Trần Văn N1 đứng tên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 03/8/2018. Theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TC-2023 của Công ty TNHH Đ lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/3/2023 (gọi tắt là M trích đo địa chính ngày 23/3/2023) có vị trí tranh chấp diện tích 501,6 m^2 (khu A là 495,2 m^2, khu B là 6,4 m^2) thuộc một phần thửa 4098 và xác định không tranh chấp khu C diện tích là 3,6 m^2 thuộc một phần thửa 1168. Giá chuyển nhượng 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng). Ông N đã đặt cọc cho ông N1 tổng số tiền 400.000.000 đồng (lần 01 vào ngày 07/5/2021 đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, lần 02 vào ngày 08/5/2021 đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng). Đồng thời, ngày 10/5/2021, ông N1 đã bàn giao phần đất chuyển nhượng tại khu A và khu B nêu trên cho ông N quản lý, sử dụng, có cắm cọc mốc. Đến ngày 10/5/2021 hai bên tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất với nội dung: ông N đặt cọc cho ông N1 số tiền 400.000.000đồng và sau khi ký mua bán tại Phòng Công chứng (ngày 31/12/2021) ông N thanh toán hết số tiền còn lại là: 100.000.000đồng nhưng chưa thỏa thuận chọn Văn phòng công chứng thực hiện. Hai bên thống nhất trong khoảng thời gian từ ngày 10/5/2021 cho đến ngày 31/12/2021, ông N1 có trách nhiệm làm thủ tục tách diện tích chuyển nhượng nêu trên thành 01 thửa đất riêng do ông N1 đứng tên sau đó chuyển nhượng lại cho ông N (thỏa thuận bằng miệng). Sau khi được giao đất thì ông N đã san lấp mặt bằng tổng chi phí 102.000.000đồng.

Trong thời gian thỏa thuận ông N có liên lạc với ông N1 để nắm thông tin tách thửa nhưng khi đến hạn ký kết hợp đồng thì ông N1 đổi ý, không tiếp tục việc chuyển nhượng với lý do ông N phải là người chịu trách nhiệm thực hiện việc tách thửa đất, làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Ngày 31/12/2021 ông N có gặp trực tiếp ông N1 và gửi thông báo về việc đề nghị bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/01/2022 thông qua đoạn video và đoạn ghi âm nói chuyện giữa hai bên. Mặc dù ông N1 không thừa nhận nhưng ông N cũng không yêu cầu giám định vì còn những chứng cứ khác chứng minh lỗi vi phạm

thuộc về ông N1. Sau đó, hai bên cũng không gặp nhau để thống nhất bên nào sẽ thực hiện thủ tục. Mặc dù ông N đã nhận đất, giao nhận tiền thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ và số tiền đặt cọc này để trừ vào tiền chuyển nhượng nhưng ông N không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng vì ngay từ đầu ông N1 không có thiện chí trong việc mua bán đất.

Ông N *trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất với ông* N1 *nên chỉ khởi kiện ông* N1*, không yêu cầu cá nhân nào khác, cụ thể ông* N *yêu cầu:*

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 giữa ông Lê Nhân N và ông Trần Văn N1.

2. Buộc ông Trần Văn N1 có trách nhiệm trả cho ông N tổng số tiền tạm tính là 902.000.000 đồng, trong đó: Tiền cọc ông N1 đã nhận cọc là 400.000.000đồng, bồi thường tương đương số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng, bồi thường tiền thi công san lấp cát cho khu đất là 102.000.000 đồng

3. Ông Lê Nhân N xin rút lại yêu cầu bồi thường chi phí thuê luật sư tiến hành vụ kiện tại cấp sơ thẩm là 80.000.000đồng.

Căn cứ cho yêu cầu khởi kiện:

1.Do phía ông N1 thay đổi ý kiến dẫn đến hợp đồng không thực hiện được;

2.Theo thỏa thuận miệng thì ông N1 là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N với những lý do sau: ông N1 là người đứng tên quyền sử dụng đất và giữ giấy đỏ, ông N1 không thực hiện ký ủy quyền cho ông N thì không thể nào ông Nghĩa l người thực hiện thủ tục;

3.Ông N đã có thông báo trực tiếp về việc đề nghị bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/01/2022 thông qua đoạn video và đoạn ghi âm nói chuyện giữa hai bên.

Ngày 16/6/2023 Hội đồng định giá huyện C định giá đất tranh chấp nhưng nguyên đơn ông N không đồng ý kết quả định giá nêu trên và có đơn yêu cầu định giá lại do Công ty cổ phần T1 thực hiện. Ông N thống nhất Theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TC-2023của Công ty TNHH Đ lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/3/2023 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 ngày 22/9/2023 làm kết quả giải quyết vụ án.

Hiện ông Trần Văn N1 là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 4098 nêu trên. Trong trường hợp ông N1 yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng và nếu hợp đồng bị huỷ thì ông N yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên.

Bị đơn ông Trần Văn N1*, do ông* Huỳnh Văn T *đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về thời gian giao kết và các hợp đồng đã ký kết, ông N1 đã thanh toán tiền tổng cộng là 400.000.000đồng (ngày 07/5/2021 nhận 150.000.000đồng; ngày 08/5/2021 nhận thêm 250.000.000 đồng).

Đối với Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021: Có nội dung "Bên A (bên bán) đồng ý bán đứt cho bên B (bên mua) thửa đất số 4098, tờ bản đồ số 3, diện tích 500m^2 với giá là 500.000.000đồng. Phương thức thanh toán thành 2 đợt: Đợt 1 là 400.000.000đồng (là số tiền đã thanh toán nêu trên được thể hiện qua

việc ghi bổ sung giao nhận tiền vào giấy đặt cọc ngày 07/5/2021, không thể hiện đây là tiền cọc), đợt 2 là 100.000.000đồng. Hợp đồng này thực chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền ông N đã thanh toán 400.000.000đồng giá trị chuyển nhượng. Ngày 07/5/2021, ông N1 đã bàn giao đất và ông N đã san lấp mặt bằng tiền thi công san lấp cát là 102.000.000đồng và trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Hiện ông N1 đang giữ bản chính thửa đất số 4098, ông N1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Ông N1 *không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:*

1. Hợp đồng ngày 07/5/2021 không ghi rõ thời hạn đặt cọc, số tiền đặt cọc nên không có căn cứ để xác định số tiền đặt cọc và lỗi của mỗi bên.

2. Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 bản chất là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập bằng văn bản và đã giao nhận tiền, giao nhận đất, thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không có việc ông N1 từ chối chuyển nhượng đất cho ông N như đại diện ông N trình bày vì trách nhiệm làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng theo quy định pháp luật tuy không ghi cụ thể trong hợp đồng nhưng nguyên tắc bên mua là ông N phải có trách nhiệm thực hiện. Thời gian qua ông N đã nhận đất và chủ động đo vẽ nhưng kết quả như thế nào thì ông N không thông báo cho ông N1.

4. Đoạn Video và đoạn ghi âm trao đổi việc mua bán thỏa thuận giữa hai bên, ông N1 không thừa nhận và cũng không yêu cầu giám định.

Nay ông N1 đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 23/3/2023 với diện tích 501,6 m^2 (khu A là 495,2 m^2, khu B là 6,4 m^2) thuộc một phần thửa 4098 và không tranh chấp khu C diện tích là 3,6 m^2 thuộc một phần thửa 1168. Ông N có trách nhiệm giao tiếp cho ông N1 số tiền 100.000.000đồng. Trường hợp ông N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông N1 không đồng ý bồi thường thiệt hại về tài sản và số tiền đặt cọc vẫn thuộc về ông N1 theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Ông N thống nhất Theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TC-2023của Công ty TNHH Đ lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/3/2023 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 ngày 22/9/2023 làm kết quả giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B *do ông* Huỳnh Văn T *đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Lê Thị B là vợ ông Trần Văn N1, bà B thống nhất với lời trình bày của ông N1. Do đất có nguồn gốc bên gia đình chồng nên bà B không yêu cầu hay tranh chấp gì mà để cho ông N1 có toàn quyền quyết định trong vụ án này. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông N1.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Trần Văn N1 đang giữ, ông N1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cầm cố, thế chấp cho cá nhân, tổ chức nào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cần Đước, tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án ở cấp sơ thẩm cho đến thời điểm hiện tại thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng và các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

+ Về nội dung vụ án:

Lời khai của các bên trong quá trình tố tụng đều thừa nhận ông Lê Nhân N và ông Trần Văn N1 có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và hợp đồng đặt cọc và mua đất ngày 10/5/2021. Theo đó hợp đồng ngày 10/5/2021 bổ sung cho hợp đồng ngày 07/5/2021 và các bên thống nhất thực hiện theo hợp đồng ngày 10/5/2021. Mục đích để chuyển nhượng 01 phần thửa 4098 tờ bản đồ 03, diện tích 500 m^2, loại đất BHK, tọa lạc tại ấp Đ, xã T với giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng. Ông N đã đặt cọc cho ông N1 tổng số tiền 400.000.000 đồng, đặt cọc 02 lần, lần 1 vào ngày 07/5/2021 giao số tiền 150.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 08/5/2021 giao số tiền 250.000.000 đồng. Ngày 10/5/2021 ông N1 giao phần đất chuyển nhượng cho ông N quản lý sử dụng, có cắm cọc mốc. Thời gian thực hiện từ ngày 10/5/2021 đến ngày 31/12/2021 thì 02 bên sẽ ký hợp đồng tại phòng công chứng và ông N thanh toán cho ông N1 100.000.000 đồng còn lại. Đây được xem là tình tiết không cần phải chứng minh.

Xét thấy nội dung hợp đồng ngày 07/5/2021 và hợp đồng ngày 10/5/2021 không thể hiện ai là người phải thực hiện thủ tục tách thửa. Phía ông N trình bày 02 bên thỏa thuận ông N1 là người thực hiện thủ tục tách thửa nhưng chỉ thỏa thuận miệng và không có tài liệu gì chứng minh. Phía ông N1 trình bày thì ông N phải thực hiện thủ tục tách thửa nhưng ông N không thực hiện tuy nhiên ông N1 cũng không cung cấp được tài liệu chứng minh. Trong quá trình tố tụng ông N cung cấp đoạn ghi âm với nội dung trao đổi việc mua bán giữa 02 bên và ông N1 xác định không thực hiện được thủ tục, tuy nhiên phía ông N1 không thừa nhận đoạn ghi âm trên và các bên không yêu cầu giám định đoạn ghi âm trên nên đoạn ghi âm trên không được xem là chứng cứ. Do đó việc các bên cho rằng không thực hiện được do lỗi bên kia nhưng không có tài liệu chứng minh nên lời trình bày của các bên là không có cơ sở chấp nhận.

Bên cạnh đó các bên thỏa thuận ngày 31/12/2021 các bên sẽ ký hợp đồng tại Phòng công chứng nhưng hợp đồng đặt cọc cũng không thể hiện sẽ ký tại Phòng công chứng nào. Hai bên thống nhất xác nhận phần diện tích tranh chấp có vị trí theo mảnh trích đo số 19/TC-2023 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện C duyệt ngày 23/3/2023 có vị trí tại Khu A là 495,2 m^2, Khu B là 6,4 m^2. Theo công văn số 5866/CNVPĐK-ĐKCG ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác định phần diện tích tại Khu A và Khu B thuộc thửa 4098 không đủ hạn mức tách thửa theo quy định theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L.

Do đó có đủ cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc mà các bên thỏa thuận có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả ông N và ông N1. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên tại thời điểm ký kết, về hậu quả các bên phải hoàn trả những gì đã nhận.

Về phạt cọc: hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu do lỗi của 02 bên nên việc ông N yêu cầu ông N1 chịu phạt cọc với số tiền 400.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí san lấp: ông N và ông N1 đều thừa nhận sau khi ông N1 giao đất cho ông N thì ông N có san lấp thửa đất với chi phí 102.000.000 đồng, đây là tình tiết không cần phải chứng minh. Do đó việc ông N yêu cầu ông N1 bồi thường chi phí san lấp 102.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về chi phí thuê luật sư: ông N yêu cầu ông N1 bồi thường chi phí thuê luật sư với số tiền 80.000.000 đồng. Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu này nên đình chỉ.

Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông Lê Nhân N là có cơ sở chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1].Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Nhân N khởi kiện "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại về tài sản*" với bị đơn ông Trần Văn N1, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Cần Đước, được pháp luật quy định tại các Điều 26, 35, 36 và 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn ông Lê Nhân N thay đổi yêu cầu khởi kiện: Ông N xin rút lại yêu cầu ông N1 bồi thường chi phí thuê luật sư với số tiền 80.000.000 đồng nên căn cứ vào Điểm c khoản 1 Điều 217 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện này.

[3]. Về nội dung tranh chấp:

[3.1]. Hội đồng xét xử xét thấy: Đại diện theo uỷ quyền của các bên thống nhất giữa ông Lê Nhân N và ông Trần Văn N1 có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và hợp đồng đặt cọc và mua đất ngày 10/5/2021 để chuyển nhượng phần đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính ngày 23/3/2023 có diện tích 501,6 m^2 (khu A là 495,2 m^2, khu B là 6,4 m^2) thuộc một phần thửa 4098, tờ bản đồ số 3, loại đất BHK, đất tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Long An do được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Trần Văn N1 vào ngày 03/8/2018. Giá chuyển nhượng 500.000.000đồng. Ông N1 đã nhận của ông N số tiền 400.000.000 đồng (ngày 07/5/2021 nhận 150.000.000 đồng, ngày 08/5/2021

nhận 250.000.000 đồng) được thể hiện qua việc ghi bổ sung giao nhận tiền vào giấy đặt cọc ngày 07/5/2021. Sau khi ký mua bán tại Phòng Công chứng (ngày 31/12/2021) ông N thanh toán hết số tiền còn lại 100.000.000đồng nhưng chưa thỏa thuận chọn Văn phòng công chứng thực hiện. Ông N1 đã giao phần đất chuyển nhượng nêu trên cho ông N quản lý sử dụng, có cắm cọc mốc. Hiện đất trống, và ông N đã san lấp mặt bằng tổng chi phí 102.000.000đồng. Các đương sự thống nhất kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 19/TC-2023của Công ty TNHH Đ lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C duyệt ngày 23/3/2023 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 ngày 22/9/2023. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự và được xem xét làm căn cứ để giải quyết vụ án.

[3.2]. Theo quy định pháp luật thì hợp đồng đặt cọc là một giao dịch dân sự pháp luật không quy định điều kiện hình thức, tức không bắt buộc phải có công chứng, chứng thực; các bên ký kết đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và đạo đức xã hội, nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên từ khi ký kết theo quy định tại các Điều 117 và 401 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên đại diện nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc số tiền tổng cộng 400.000.000đồng. Đại diện bị đơn cho rằng đã thanh toán số tiền 400.000.000đồng là đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ nên hai bên tiến hành đến giai đoạn chuyển nhượng. Xét lời trình bày của đại diện bị đơn là có cơ sở vì nguyên đơn xác định số tiền đặt cọc 400.000.000đồng cũng để trừ vào tiền thanh toán chuyển nhượng, việc giao nhận tiền cũng không thể hiện là tiền đặt cọc vì vậy hai bên đã tiến hành đến giai đoạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau.

[3.3]. Xét thấy nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 không thể hiện ai là người phải thực hiện thủ tục tách thửa. Đại diện nguyên đơn cho rằng ông N1 có trách nhiệm làm thủ tục tách diện tích chuyển nhượng thành 01 thửa đất riêng do ông N1 đứng tên sau đó chuyển nhượng lại cho ông N vì: thời điểm thỏa thuận ông N1 là người đứng tên quyền sử dụng đất, là người giữ giấy đỏ và không ký ủy quyền cho ông N thì không thể nào ông Nghĩa là người thực hiện được. Đại diện bị đơn thì cho rằng ông N chủ động đo vẽ làm thủ tục nhưng kết quả như thế nào thì không thông báo cho ông N1 biết. Các bên thừa nhận việc thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng QSDĐ đều thỏa thuận miệng và cũng không bên nào đưa ra được chứng cứ chứng minh ngoài lời trình bày nên không có cơ sở để xem xét. Ngoài ra nguyên đơn xác định ngày 31/12/2021 ông N có gặp trực tiếp ông N1 và gửi thông báo về việc đề nghị bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/01/2022 thông qua đoạn video và đoạn ghi âm nhưng không được bị đơn thừa nhận và cũng không bên nào yêu cầu giám định nên không thể xem đây là chứng cứ để giải quyết vụ án.

[3.4]. Đại diện nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021. Đại diện bị đơn có yêu cầu phản tố đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 và yêu cầu ông N có trách nhiệm giao tiếp cho ông N1 số tiền còn lại là 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy theo công văn số 5866/CNVPĐK-

ĐKCG ngày 28/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác định phần diện tích tại Khu A và Khu B thuộc thửa 4098 không đủ hạn mức tách thửa theo quy định theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L. Ngoài ra phần diện tích còn lại (sau khi trừ diện tích tranh chấp) nằm ở hai vị trí khác nhau nên cũng không đảm bảo điều kiện tách thửa. Do đó hợp đồng mà các bên thỏa thuận có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu. Do đó yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021, yêu cầu ông N giao tiếp số tiền 100.000.000đồng cho ông N1 là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu.

[3.5.1]. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của hai bên đều không được bên còn lại thừa nhận và không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ mà các bên thỏa thuận có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai. Theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"1. 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.2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả"*. Như vậy, nguyên đơn ông N yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông N1 trả lại số tiền đã nhận 400.000.000đồng là có căn cứ để chấp nhận. Ông Lê Nhân N có trách nhiệm giao lại cho ông Trần Văn N1 phần đất có diện tích 501,6 m^2 (khu A là 495,2 m^2, khu B là 6,4 m^2) thuộc một phần thửa 4098, tờ bản đồ số 3, loại đất BHK, đất tọa lạc tại xã T, huyện C theo mảnh trích đo số 19/TC-2023 của Công ty TNHH Đ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại huyện C duyệt ngày 23/3/2023;

[3.5.2]. Xét đại diện nguyên đơn và và đại diện bị đơn đều xác định nếu hợp đồng chuyển nhượng bị hủy thì yêu cầu giải quyết hậu quả bồi thường thiệt hại của hợp đồng nêu trên. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T1 ngày 22/9/2023 xác định diện tích tranh chấp là 501,6 m^2 (khu A là 495,2 m^2, khu B là 6,4 m^2) thuộc một phần thửa 4098 có giá 655.591.000đồng, do ông N đã đưa 400.000.000đồng của giá trị chuyển nhượng tương đương 400m^2 nên giá trị tranh chấp tại thời điểm hiện tại là 522.800.000đồng - 400.000.000đồng = 122.800.000đồng (mỗi bên lỗi ½ tương đương 61.400.000đồng). Vì vậy ông N1 có trách nhiệm trả lại cho ông N 61.400.000đồng phần chênh lệch giá trị QSDĐ.

[4]. Xét hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 bị vô hiệu đều có lỗi như nhau. Do đó, nguyên đơn ông N yêu cầu Tòa án tuyên phạt tiền cọc đối với ông N1 là không có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Về chi phí san lấp: Các bên đều thống nhất ông N có san lấp phần đất tranh chấp với chi phí 102.000.000 đồng, như đã phân tích nêu trên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên buộc ông N1 hoàn trả chi phí san lấp 102.000.000 đồng cho ông N.

[6]. Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tổng cộng là 19.800.000 đồng. Do lỗi thuộc về cả hai nên nguyên bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí. Ông N đã nộp toàn bộ tạm ứng nên buộc ông N1 phải nộp 9.900.000 đồng để hoàn trả cho ông N.

[8] Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc ông Lê Nhân N chịu 20.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước.

- Miễn toàn bộ án phí cho ông TrầnVăn N2.

[9]Về quyền và thời hạn kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-Căn cứ các Điều 122, 131, 468, 500, 501, 502, Điều 503 và Điều 589 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

[1].Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Nhân N đối với bị đơn ông Trần Văn N1 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[1.1]. Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2021 và Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021 giữa ông Lê Nhân N và ông Trần Văn N1;

[1.2]. Buộc ông Trần Văn N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Nhân N số tiền là 461.400.000 đồng (bốn trăm, sáu mươi mốt triệu, bốn trăm nghìn đồng).

[2]. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Nhân N đối với bị đơn ông Trần Văn N1 về việc trả chi phí san lấp mặt bằng.

Buộc ông Trần Văn N1 có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Nhân N số tiền san lấp là 102.000.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu đồng).

[3]. Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm

khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Lê Nhân N đối với bị đơn ông Trần Văn N1;

[5]. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện bồi thường chi phí thuê luật sư của ông Lê Nhân N đối với ông Trần Văn N1;

[6]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn N1 về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và mua bán đất ngày 10/5/2021, yêu cầu ông N giao tiếp số tiền 100.000.000đồng cho ông N1.

[7]. Về chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tổng cộng là 19.800.000 đồng, mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí. Ông N đã nộp toàn bộ tạm ứng nên buộc ông N1 phải nộp 9.900.000 đồng để hoàn trả cho ông N.

[8].Về án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1]. Buộc ông Lê Nhân N chịu 20.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm để sung công quỹ Nhà nước nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 20.730.000đồng theo biên lai thu số 0006073 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0006074 cùng ngày 23/3/2022 và của Chi cục Thi hành án dân sự huện Cần Đước. Hoàn trả cho ông Lê Nhân N số tiền tạm ứng án phí còn thừa 1.030.000đồng.

[8.2]. Miễn toàn bộ án phí cho ông TrầnVăn N2 (do ông N2 thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí).

[9]. Thời hạn kháng cáo: Đương sự có mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

[10]. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 qui định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, lưu án văn;

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

Võ Thị Thanh Nhung