TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHÚ TÂN** **TỈNH CÀ MAU**	**COÄNG HOØA XAÕ HOÄI CHUÛ NGHÓA VIEÄT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày: 30-01-2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bình.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Ngọc Sơn.

Ông Bùi Minh Thiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lữ Tấn Thiên là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Huỳnh Trung Tính - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 30 tháng 01 năm 2024, tại Tòa án nhân dân huyện Phú Tân mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Văn Y; sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh C ..

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hải D2, Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Ngọc L, sinh năm 1953.

2. Bà Vưu Thị D1., sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh C ..

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Quách Trọng P; Địa chỉ cư trú: Ấp Trại Lưới B, xã L, huyện N, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 23/5/2023). (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 01 năm 2023 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lý Văn Y trình bày:

Vào ngày 28/02/2021, sau khi đã thỏa thuận thống nhất với vợ chồng ông Võ Ngọc L, bà Vưu Thị D1 chuyển nhượng cho ông một phần đất có diện tích là 432m^2, chiều ngang 12m, chiều dài 36m, phần đất tọa lạc tại ấp Vàm Đình, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Phần đất có vị trí mặt tiền giáp với tuyến lộ xe (lộ nhựa liên huyện) đi từ huyện Cái Nước đến

huyện Phú Tân (đối diện cầu qua trường tiểu học ấp Tân Phú, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước), giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Ông đặt cọc trước 200.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận thời hạn 03 tháng ông sẽ giao số tiền còn lại, ông L có trách nhiệm làm thủ tục để chuyển nhượng phận đất cho ông đứng tên. Sau thời hạn 03 tháng, ông có liên hệ với ông L để yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng ông L lấy nhiều lý do để kéo dài thời gian không thực hiện đúng theo thỏa thuận. Ông cho rằng vợ chồng ông L, bà D1 đã vi phạm các thỏa thuận ban đầu nên yêu cầu Tòa án xét xử tuyên bố hủy hợp đồng đặtc cọc và buộc ông Võ Ngọc L, bà Vưu Thị D1 trả lại tiền đặt cọc cho ông là 200.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Võ Ngọc L trình bày:* Ông thừa nhận vào ngày 28/02/2021, ông có nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông Lý Văn Y để chuyển nhượng cho ông Y phần đất như ông Y trình bày, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng. Nguyên nhân ông không chuyển nhượng cho ông Lý Văn Y là do phần đất này là của cha mẹ ông cho ông, nhưng sau khi anh em của ông nghe tin ông chuyển nhượng phần đất này cho ông Lý Văn Y thì ngăn cản. Ngoài ra, ông còn trình bày thêm, phần đất chuyển nhượng cho ông Y ông chưa được cấp quyền sử dụng đất. Ông Võ Ngọc linh thống nhất trả cho ông Lý Văn Y 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

- *Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Vưu Thị D1 trình bày:* Bà D1 thống nhất lời trình bày của ông Võ Ngọc L.

- *Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 là ông Quách Trọng P trình bày:* Ông thừa nhận giữa ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 với ông Lý Văn Y có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất như ông Lý Văn Y trình bày, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng, ông Lý Văn Y đã đặt cọc để chuyển nhượng phần đất là 200.000.000 đồng. Theo bản trích đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/10/2023 thì phần đất chuyển nhượng nằm trong phần đất tại thửa số 301, tờ bản đồ số 06 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Minh Hải cấp ngày 27/01/1996 cho ông Võ Ngọc L. Nay ông đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả tiền cọc cho ông Lý Văn Y 200.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc do hợp đồng đặc cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do đã vi phạm điều cấm.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Hải D2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn tranh luận: Do phần đất không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa, ông yêu cầu bị đơn tiếp tục chuyển nhượng thêm 01 phần đất để đủ diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại quyết định 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau thì nguyên đơn sẽ đồng ý trả cho bị đơn số tiền phần đất chuyển nhượng thêm bằng giá thị trường để các bên thực hiện hợp đồng. Nếu không đồng ý chuyển nhượng thêm phần đất thì ông yêu cầu bị

đơn phải chịu tiền phạt cọc 200.000.000 đồng do bị đơn là người có lỗi trong thực hiện hợp đồng.

- Tại phiên tòa ông Quách Trọng P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Đối với phần chuyển nhượng thêm diện tích để tách thửa ông không có quyền quyết định và ông cho rằng yêu cầu của nguyên đơn là vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên đề nghị không xem xét. Đối với tiền phạt cọc, ông cho rằng đối tượng thực hiện hợp đồng khổng thể thực hiện được dẫn đến hợp đồng vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên nên không đồng ý bồi thường hợp đồng cho nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định pháp luật. Đối với chi phí đo đạc phần đất chuyển nhượng là 3.475.000 đồng, bị đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu xem xét.

- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được thiết lập ngày 28/02/2021 vô hiệu; buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lý Văn Y khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Võ Ngọc L, bà Vưu Thị D1 trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc; đối tượng tranh chấp là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng phần đất, bị đơn ông Võ Ngọc L, bà Vưu Thị D1 có địa chỉ cư trú tại huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Do đó, đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, 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 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau thụ lý, giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thủ tục tố tụng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ vào lời khai, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Nhận thấy, giữa ông Lý Văn Y với ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 đều thừa nhận vào ngày 28/02/2021 các bên có thỏa thuận với nhau chuyển nhượng phần đất có diện tích là 432m^2, chiều ngang 12m, chiều dài 36m, phần đất tọa lạc tại ấp Vàm Đình, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau (phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 421,1m^2), phần đất có vị trí mặt tiền giáp với tuyến lộ xe (lộ nhựa liên huyện) đi từ huyện Cái Nước đến huyện Phú Tân (đối diện cầu qua trường tiểu học ấp Tân Phú, xã Tân Hưng Đông, huyện Cái Nước), giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng, ông Y đặt cọc trước cho ông L, bà D1 200.000.000 đồng. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là chứng cứ không cần phải chứng minh. Do đó, việc thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

xác lập hợp đồng đặt cọc giữa ông Lý Văn Y với ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 là thực tế có xảy ra.

[3.2] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được các bên xác lập là hoàn toàn tự nguyện, ông Võ Ngọc L có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để thực hiện quyền sử dụng đất cho ông Lý Văn Y. Tuy nhiên, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà D1 không đồng ý chuyển nhượng cho ông Lý Văn Y, phần đất theo bản trích đo đạt thực tế ngày 24/10/2023 có diện tích 421,1m^2 nằm trong phần đất tại thửa số 301, tờ bản đồ số 06 đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Minh Hải cấp ngày 27/01/1996 cho ông Võ Ngọc L, với lý do, diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, tại phiên Tòa ông Lý Văn Y yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc. Nhận thấy, hợp đồng đặt cọc của các bên là nhằm đảm bảo cho thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên, phần diện tích không đủ diện tích để tách thửa theo quy định tại Điều 143 Luật đất đai năm 2013 và Điều 3 Quyết định số 59/2018/QĐ-UBND ngày 28/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau tại thời điểm ký kết hợp đồng. Hiện nay, phía nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng theo quy định tại Điều 5 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau thì diện tích đất chuyển nhượng cũng không đủ điều kiện để tách thửa. Tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự quy định *" 1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu…".* Tại Văn bản số 5008/UBND ngày 14/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cũng xác định phần đất của ông Võ Ngọc L, bà Vưu Thị D1 chuyển nhượng cho ông Lý Văn Y không đủ điều kiện để tách thửa. Căn cứ Điều luật diện dẫn trên thì hợp đồng đặt cọc ngày 28/02/2021 để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có đối tượng là phần đất có diện tích 421,1m^2 không đủ điều kiện để tách thửa nên không thể thực hiện được. Do đó, nguyên đơn và bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu của ông Lý Văn Y buộc ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 trả cho ông tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do cả bị đơn và nguyên đơn đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự "*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.*". Tại phiên tòa, ông Lý Văn Y cho rằng ông không biết quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất nông nghiệp khu vực các xã trên địa bàn tỉnh Cà Mau, với diện tích: 500 m^2 là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 408 Bộ luật dân sự *"2. Trường hợp*

khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được". Căn cứ Điều luật diện dẫn trên thì trước khi thực hiện hợp đồng, ông Lý Văn Y phải biết quy định của Pháp luật về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng có đủ điều kiện để thực hiện không, nhưng ông Lý Văn Y không tìm hiểu trước mà ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L, bà D1 dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Đồng thời, tại phiên tòa, ông Quách Trọng P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng không đồng ý bồi thường tiền phạt cọc cho nguyên đơn, yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Lý Văn Y buộc ông Võ Ngọc L, bà Vưu Thị D1 phải chịu tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những vì đã nhận, ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 đã nhận tiền cọc của ông Lý Văn Y 200.000.000 đồng nên buộc ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 trả cho ông Lý Văn Y 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[4] Phát biểu của Viện kiểm sát đề xuất về phần nội dung là có cơ sở nên được chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc phần đất chuyển nhượng là 3.475.000 đồng, bị đơn đã thanh toán cho Chi nhánh Miền Tây thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn 869, tại phiên Tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Ông Lý Văn Y, ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn ám phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 143 Luật đất đai năm 2013; Điều 131, Điều 328, Điều 408, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Y. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 28/02/2021 giữa ông Lý Văn Y với ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 là vô hiệu.

2. Buộc ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 có nghĩa vụ trả cho ông Lý Văn Y 200.000.000 đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn Y buộc ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 phải trả cho ông Lý Văn Y số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Lý Văn Y, ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí sơ thẩm dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Lý Văn Y buộc ông Võ Ngọc L và bà Vưu Thị D1, ông Quách Trọng P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN**
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Văn Bình

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Chi cục Thi hành án huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn thư.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Bình