

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẦN VĂN THỜI
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 274/2022/DS-ST
Ngày: 24 - 10 - 2022
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 TRẦN VĂN THỜI, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Văn Công Trọn

Bà Nguyễn Kim Lân

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tuyết Ngân là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Trong các ngày 21, 24 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 388/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1975; Cư trú: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Châu Thanh D, sinh năm 1961; Cư trú: Số 177H, đường N, Khóm 1, Phường 8, thành phố C, tỉnh C (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Bị đơn: Bà Võ Thị Hồng Y, sinh năm 1970; Cư trú: Khóm 10, thị trấn S, huyện T, tỉnh C (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/7/2022 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Châu Thanh D trình bày:

- Vào ngày 10/4/2018 giữa ông Phạm Văn M và bà Võ Thị Hồng Y có ký kết hợp đồng đặt cọc (Giấy mua bán đất nông nghiệp) với nhau. Theo đó, ông M chuyển nhượng cho bà Y phần đất nông nghiệp có diện tích 507m² (Ngang 13m, dài 39m), đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C, với giá 500.000.000 đồng. Bà Y đặt cọc cho ông M 300.000.000 đồng, ông M đã nhận đủ tiền đặt cọc. Tại hợp

đồng đặt cọc đôi bên thỏa thuận phần tiền còn lại 200.000.000 đồng, khi nào ông M giao đủ diện tích đất cho bà Y thì bà Y giao đủ số tiền này cho ông M.

- Sau khi làm hợp đồng đặt cọc từ năm 2018, ông M sẵn sàng giao phần đất chuyển nhượng cho bà Y nhưng bà Y không nhận đất. Sự việc kéo dài đến ngày 22/4/2022 ông M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp quyền sử dụng đất diện tích 2.302,1m², thửa số 781, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C. (Trong đó có diện tích đất chuyển nhượng cho bà Y). Ông M nhiều lần yêu cầu (Điện thoại khoảng 06 lần và 02 lần gặp trực tiếp) bà Y nhận đất và giao đủ số tiền còn lại cho ông M nhưng bà Y không thực hiện.

- Do bà Y không có thiện chí trong việc sang nhượng đất nên ông M không đồng ý sang nhượng diện tích đất nêu trên cho bà Y.

- Do bà Y không chịu nhận đất và giao số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho ông M mặc dù ông M đã yêu cầu nhiều lần nên đây là lỗi của bà Y. Nay ông M yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông M và bà Y, ông M sẽ trả lại cho bà Y số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc trước đó.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Thị Hồng Y trình bày:

- Bà xác định vào ngày 10/4/2018 giữa bà và ông M có ký kết hợp đồng đặt cọc (Giấy mua bán đất nông nghiệp) để chuyển nhượng phần đất nông nghiệp diện tích 507m² (Ngang 13m, dài 39m), đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C., với giá 500.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc cho ông M số tiền 300.000.000 đồng đúng như lời trình bày của phía nguyên đơn.

- Bà và ông M thỏa thuận miệng với nhau, ông M có trách nhiệm làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất của ông M, trong đó có diện tích đất chuyển nhượng cho bà và thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà thì bà mới giao số tiền còn lại 200.000.000 đồng cho ông M. Bà mua đất của ông M nhằm mục đích cất nhà ở (Hiện nay bà đang ở nhà thuê tại thị trấn Sông Đốc) nên không có lý do gì bà không chịu nhận đất như trình bày của phía nguyên đơn. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông M giao đất cho bà, bà cuốn nền để cất nhà nhưng không cất được do chính quyền địa phương không cho cất nhà trên đất nông nghiệp. Đến tháng 4/2022 ông M mới làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất sẽ chuyển nhượng cho bà. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M có liên hệ với bà vài lần yêu cầu bà giao đủ số tiền 200.000.000 đồng còn lại và ông M làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà. Tuy nhiên, thời điểm này bà không có tiền nên hẹn ông M khi nào có đủ tiền sẽ chủ động liên hệ với ông M nhưng không xác định thời gian cụ thể.

- Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý. Bà yêu cầu tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đất với ông M, theo đó đến ngày 15/3/2023 bà sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông M và ông M làm thủ tục sang tên cho bà theo quy định pháp luật. Trường hợp ông M không tiếp tục sang nhượng đất cho bà, bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông M, ông M trả lại cho bà số tiền đã đặt

cọc là 300.000.000 đồng. Bà yêu cầu xem xét lỗi của đôi bên trong việc hủy hợp đồng đặt cọc, ai có lỗi phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tuy hợp đồng đặt cọc (Giấy mua bán đất nông nghiệp) ngày 10/4/2018 được ký kết giữa vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Trương Thị Nguyệt và bà Võ Thị Hồng Y nhưng xét thấy việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà Nguyệt nên Tòa án không đưa bà Nguyệt vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn M về việc tuyên hợp đồng đặt cọc (Giấy mua bán đất nông nghiệp) ngày 10/4/2018 giữa vợ chồng ông Phạm Văn M và bà Võ Thị Hồng Y vô hiệu; ông M hoàn trả cho bà Y 300.000.000 đồng tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vào ngày 10/4/2018, giữa vợ chồng ông Phạm Văn M, bà Trương Thị Nguyệt và Võ Thị Hồng Y đã giao kết hợp đồng đặt cọc (Giấy mua bán đất nông nghiệp). Theo đó, bà Y đã đặt cọc cho vợ chồng ông M số tiền 300.000.000 đồng để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 507m² (Ngang 13m, dài 39m); đất tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh C.; có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng đông giáp đất bà Nguyễn Thị Đình, hướng tây giáp đất ông Phạm Văn M, hướng nam giáp lộ xe Cà Mau – Sông Đốc, hướng bắc giáp đất ông Phan Trường Sơn; với giá 500.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc được các đương sự thừa nhận.

Điều 117 Bộ luật Dân sự quy định: “Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;
 - b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;
 - c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, cả ông M, bà Nguyệt và bà Y đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; tự nguyện khi giao kết hợp đồng; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại khoản

2 Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa ông M, bà Nguyệt và bà Y là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật.

Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (Sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (Sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (Sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất xác định hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên; nay nguyên đơn từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn và được bị đơn đồng ý. Do hợp đồng đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết thì hợp đồng đặt cọc cũng vô hiệu.

Xét lỗi của nguyên đơn và bị đơn khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, hợp đồng đặt cọc vô hiệu, thấy rằng:

Theo quy định của pháp luật về đất đai, ông M được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y. Tại thời điểm đặt cọc, ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông M không được thực hiện quyền chuyển nhượng đất cho bà Y; ông M đã kê khai, đăng ký và được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/4/2022, tức bốn năm sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Y. Việc ông M chuyển nhượng đất cho bà Y trong khi chưa được cấp quyền sử dụng đất để thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y trong khi đã nhận tiền đặt cọc trong một khoảng thời gian dài là lỗi của ông M.

Về phía bà Y, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông M đã nhiều lần liên hệ với bà Y yêu cầu bà Y giao số tiền còn lại và ông M sẽ thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y nhưng bà Y không có thiện chí thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận (Xác định ngày giao tiền nhưng sau đó không thực hiện mà không thông báo cho ông M, hẹn khi nào có đủ tiền sẽ giao cho ông M mà không xác định thời gian cụ thể) để ông M thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Y là lỗi của bà Y.

Do cả ông M và bà Y đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết, hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên cả ông M và bà Y không phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 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”.

Do hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông M và bà Y vô hiệu nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, ông M phải hoàn trả cho bà Y 300.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận trước đó.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M và ý kiến của bị đơn bà Y, xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông M và bà Y vô hiệu, ông M phải hoàn trả cho bà Y số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng.

[3] Đối với việc bà Y cuốn nần phần đất nhận chuyển nhượng số tiền 80.000.000 đồng: Do bà Y không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết trong vụ án này. Nếu sau này đương sự có yêu cầu giải quyết thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

[4] Về án phí: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu của nguyên đơn ông M được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn bà Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Theo đó, bà Y phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 131, 328 Bộ luật Dân sự; Khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn M.

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất nông nghiệp) ngày 10/4/2018 giữa ông Phạm Văn M, bà Trương Thị Nguyệt và bà Võ Thị Hồng Y là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Phạm Văn M trả cho bà Võ Thị Hồng Y 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

2. Về án phí:

- Ông Phạm Văn M không phải chịu án phí.

- Bà Võ Thị Hồng Y phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), chưa nộp.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

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 thoả 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. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn M và bị đơn bà Võ Thị Hồng Y có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Trần Văn Thời;
- Đường sự;
- Lưu: Hồ sơ, Văn phòng.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hồng Hà