

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN PHONG ĐIỀN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 35/2022/DS-ST  
Ngày: 16 - 8 - 2022  
V/v: “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHONG ĐIỀN, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Tiến Thịnh**

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **Nguyễn Thanh Hải**

2. Ông **Ngô Lê Tuấn Kiệt**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Đinh Thanh Thảo**, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông **Lưu Minh Cường** - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 103/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 91/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Kiên Thị P**, sinh năm 1973. Nơi cư trú: số 7/2, Lê Thái Tổ, phường Lê Bình, quận Cái Răng, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

Bị đơn: Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1929. Nơi cư trú: ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Văn Lý**, sinh năm 1962. Nơi cư trú: ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Có mặt.

2. Bà **Đặng Thị Sang**, sinh năm: 1968. Nơi cư trú: ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn – bà Kiêm Thị Phượng trình bày:* Ngày 10/5/2020 bà Phượng ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Bảy để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, đất thuộc 01 phần thửa 55 và 56, tờ bản đồ số 08; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00846 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 05/10/2006 cho bà Lê Thị Bảy. Đất tại ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ. Bà Phượng và bà Bảy thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.440.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Phượng đã đưa cho bà Bảy số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc một tháng thì phía bị đơn lại thông báo cho bà Phượng biết phần đất nêu trên bao gồm đất trồng cây lâu năm có diện tích khoảng 266m<sup>2</sup>, đất trồng lúa khoảng 734m<sup>2</sup>; không đủ điều kiện để tách thửa sang tên. Do bà Bảy đã không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên bà Phượng yêu cầu Tòa án: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 10/5/2020 giữa bà Phượng và bà Bảy; buộc bà Lê Thị Bảy trả lại cho bà Phượng số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi.

*Bị đơn – bà Lê Thị Bảy:* đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các văn bản tố tụng khác theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền nhận cọc nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn Lý trình bày:* Do ông Lý có quen biết rộng rãi nên mẹ vợ ông là bà Lê Thị Bảy có nhờ ông đứng ra bán đất dùm cho bà Bảy. Ông Lý có chứng kiến việc bà Bảy và bà Phượng ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2020, việc giao nhận tiền cọc giữa bà Bảy và bà Phượng. Phần đất bà Bảy bán cho bà Phượng có chiều ngang hai đầu là 19 mét, một bên dài 54,2 mét một bên dài 57,4 mét. Gồm đất vườn và ruộng. Sau khi địa chính vô đo đất để tách thửa thì có thông báo cho ông Lý là đất vườn và ruộng đều thiếu diện tích không tách thửa được, đất ruộng còn thiếu khoảng 205m<sup>2</sup> còn đất vườn có diện tích khoảng 263m<sup>2</sup> thì mới đủ diện tích tách thửa. Ngay khi địa chính thông báo cho ông Lý đã báo cho bà Phượng và đưa ra giải pháp là: thứ nhất sẽ trả lại tiền cọc cho bà Phượng; hai là phía bị đơn cho nguyên đơn mượn thêm diện tích đất một trong hai loại đất (vườn hoặc ruộng) để đủ diện tích đất tách thửa; ba là bán thêm đất vườn cho nguyên đơn đủ diện tích tách thửa, đất ruộng thì cho mượn. Nguyên đơn cũng thống nhất là tôi cho

mượn đất ruộng cho đủ 1.000 mét để tách thửa. Còn phần đất vườn thì vẫn làm giấy tờ tay là của nguyên đơn nhưng chưa đủ diện tích tách thửa, đã ra bản vẽ kỹ thuật. Ông Lý đã đưa bà Bảy đi làm các giấy tờ để chứng minh bà Bảy có đủ năng lực hành vi ký bán đất. Nhưng đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Phượng nói mua đất mà không có đường đi nên không ký hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó, bà Bảy cũng thống nhất bán đất vườn cho bà Phượng có lối đi nhưng giá là 2.500.000 đồng/mét, bà Phượng không chịu đòi giá cũ là 1.400.000 đồng/m<sup>2</sup>. Các bên không thống nhất được giá đất nên phát sinh tranh chấp. Nay đất vẫn còn đó nếu nguyên đơn muốn mua thì bên bị đơn vẫn bán nhưng bán theo giá bây giờ là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Ý kiến của viện kiểm sát: về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các thủ tục quy định. Tuy nhiên, vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử. Về nội dung: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa bà Kim Thị Phượng và bà Lê Thị Bảy lập ngày 10/5/2020 vô hiệu, buộc bà Lê Thị Bảy có nghĩa vụ trả cho bà Kiêm Thị Phượng số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Tiền phạt cọc và tiền lãi nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến trình bày của đương sự. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2021, bà Kiêm Thị Phượng yêu cầu bà Lê Thị Bảy trả số tiền theo hợp đồng đặt cọc nhà đất là 100.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện Phong Điền đã thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Phong Điền nên Tòa án nhân dân huyện Phong Điền thụ lý giải quyết theo thẩm quyền 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.

[2] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Sang có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định.

[3] Bà Phượng trình bày người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng đất, nhận tiền cọc là ông Nguyễn Văn Lý và bà Đặng Thị Sang, ông Lý và bà Sang cũng có ký tên vào Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 10/5/2020. Tuy nhiên, ông Lý không thừa nhận ông là bên bán nhà đất mà ông chỉ chứng kiến sự việc mua bán, nhận tiền cọc đất giữa bà Bảy và bà Phượng. Mặt khác trong Hợp đồng đặt

cọc nhà đất ngày 10/5/2020, bên A người bán đất chỉ đề tên bà Lê Thị Bảy. Vì vậy Hội đồng xét xử nhận định, bà Bảy mới là người giao dịch mua bán đất với bà Phụng. Trong vụ án này, ông Lý và bà Sang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà Phụng cũng thống nhất người bà Phụng yêu cầu trả tiền cọc là bà Lê Thị Bảy.

[4] Theo nội dung “Hợp đồng đặt cọc nhà đất” ngày 10/5/2020 bà Bảy và bà Phụng thống nhất giá chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.000m<sup>2</sup> (19x19x52), không ghi rõ loại đất, thuộc thửa 7, 55, 56; tờ bản đồ số 08; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00846 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 05/10/2006 cho bà Lê Thị Bảy là 1.440.000.000 đồng. Hai bên thống nhất phương thức thanh toán chia làm 03 đợt: đợt 01 đặt cọc là 100.000.000 đồng, đợt 2 là 700.000.000 đồng khi ra công chứng, đợt 3 khi ra giấy thì giao tiền đủ. Tuy trong hợp đồng có ghi phương thức thanh toán nhưng không ghi cụ thể ngày thanh toán và trong hợp đồng cũng không ghi rõ là bà Bảy đã nhận cọc 100.000.000 đồng hay chưa. Tuy nhiên, trong biên bản hòa giải ngày 12 tháng 3 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ trong phần trình bày ý kiến của bị đơn có ghi: “Tôi không đồng ý trả lại tiền cọc lại cho bà Phụng” chứng tỏ là bà Bảy đã nhận 100.000.000 đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Mặt khác, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Lý trình bày ông là người chứng kiến việc bà Phụng, bà Bảy ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền cọc. Như vậy việc bà Bảy đã nhận tiền cọc mua đất của bà Phụng là có thật.

[5] Trong biên bản hòa giải ngày 12 tháng 3 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ cả bà Bảy, bà Phụng đều thừa nhận trong 1.000m<sup>2</sup> đất mà các bên giao dịch chuyển nhượng có 02 loại đất là đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa. Nguyên nhân không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất giữa các bên là do diện tích đất trồng cây lâu năm và đất trồng lúa không đủ diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của UBND thành phố Cần Thơ. Xét đây là những tình tiết được các đương sự thừa nhận nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Theo Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của UBND thành phố Cần Thơ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ, điểm a khoản 1 Điều 4 của quyết định quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa:

*“1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt:*

*a) Đất nông nghiệp:*

*- Đối với đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm:*

*Phường thuộc quận: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 150 m<sup>2</sup> trở lên.  
Thị trấn thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200 m<sup>2</sup> trở lên. Xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 300 m<sup>2</sup> trở lên.*

*- Đối với các loại đất nông nghiệp là đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác:*

*Phường, thị trấn thuộc quận, huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 500 m<sup>2</sup> trở lên.*

*Xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên”*

Như vậy đối chiếu với quy định trên thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất trồng cây lâu năm tại xã thuộc huyện là từ 300m<sup>2</sup> trở lên, đất trồng lúa tại xã thuộc huyện thì diện tích tối thiểu được tách thửa từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên. Ông Lý cũng thừa nhận khi đo đạc tách thửa đất cho bà Phượng cán bộ địa chính xã thông báo cho ông biết đất trồng lúa còn thiếu khoảng 205m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm còn thiếu khoảng 40m<sup>2</sup> thì mới đủ diện tích tách thửa. Do đó, việc bà Bảy thỏa thuận tách phần đất diện tích khoảng 1.000m<sup>2</sup> bao gồm đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa thuộc thửa 7, 55, 56; tờ bản đồ số 08; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00846 do UBND huyện Phong Điền cấp ngày 05/10/2006 cho bà Lê Thị Bảy. Đất tại ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ để chuyển nhượng cho bà Kiêm Thị Phượng là không phù hợp với quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa.

[7] Cũng theo quy định tại Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của UBND thành phố Cần Thơ trong khoản 2 Điều 5 của quyết định có quy định *“các trường hợp tách thửa sau đây không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quyết định này thì Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể như sau:*

*a) Tách thửa đất để tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.*

*b) Tách thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn. Việc xác định hoàn cảnh gia đình khó khăn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo xác nhận và chịu trách nhiệm. Sau đó, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp xã thông qua Hội đồng tư vấn (thành phần Hội đồng tư vấn do Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định).*

*c) Sử dụng đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này, nhưng trước đây do hiến đất để thực hiện các công trình trên địa bàn thành phố, nay diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa”*

Tuy nhiên, trong nội dung thỏa thuận đặt cọc giữa bà Phụng và bà Bảy không thuộc các trường hợp trên. Tuy các bên có thỏa thuận đổi đất để đủ diện tích tách thửa nhưng không đi đến thống nhất. Từ phân tích trên có đủ cơ sở để xác định “Hợp đồng đặt cọc nhà đất” ngày 10/5/2020 giữa bà Lê Thị Bảy và bà Kiêm Thị Phụng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122 và 123 Bộ luật Dân sự và hai bên đều có lỗi khi thỏa thuận nội dung vi phạm điều cấm của luật.

[8] Do hợp đồng bị vô hiệu và hai bên đều có lỗi như nhau nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bà Bảy phải trả lại cho bà Phụng số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[9] Về chi phí tố tụng, bị đơn phải chịu án phí 5% tương ứng nghĩa vụ phải thực hiện nhưng được miễn án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 92; Điều 95; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 398, Điều 404 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc nhà đất” ngày 10/5/2020 giữa bà Lê Thị Bảy và bà Kiêm Thị P vô hiệu. Buộc bà Lê Thị B có nghĩa vụ trả cho bà Kiêm Thị Phụng số tiền (tiền đặt cọc) là 100.000.000đ (Một 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch cho bà Lê Thị Bảy. Bà Kiêm Thị Phương được nhận lại 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0007019 ngày 25/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

*Trong 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND huyện Phong Điền;
- Chi cục THA.DS huyện Phong Điền;
- UBND thị trấn Phong Điền;
- Lưu HS (2b).

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

**Nguyễn Tiến Thịnh**

**Hội thẩm nhân dân**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thanh Hải**

**Ngô Lê Tuấn Kiệt**

**Nguyễn Tiến Thịnh**