TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PHỤNG HIỆP** **TỈNH HẬU GIANG** Bản án số:22/2023/DS-ST Ngày: 05 - 5 - 2023 V/v "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (Đặt cọc)"	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông: Nguyễn Văn Dương;

2.Ông: Nguyễn Thế Tự.

***-Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang *tham gia phiên tòa*: Ông Nguyễn Hoài Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 4 và ngày 05 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2022/TLST-DS, ngày 20 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (Đặt cọc)*"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXX-ST, ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: **Nguyễn Hùng C,** sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp N, xã TH huyện S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Hùng Cường: Lâm Hoàng Ng, địa chỉ: ấp Nhàn Dân B, xã Tân Phong, thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04 tháng 8 năm 2022);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Phước C, thuộc Công ty luật DELTA, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: **Trương Hoài P**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp A1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của Trương Hoài P: Lương Hoàng V. Địa chỉ ấp A1, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang là đại diện theo uỷ quyền.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Lê Văn L, địa chỉ: ấp B, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang;

3.2 Đỗ Vũ P, địa chỉ: 254, khu vực P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

4.1 Chim Hoàng V, địa chỉ: ấp A1, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang;

4.2 Nguyễn Nhựt T, địa chỉ: ấp 1, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang;

4.3 Nguyễn Thành M, địa chỉ: ấp 1, xã L, huyện P, tỉnh Hậu Giang;

4.4 Phạm Biểu C, địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện H, tỉnh Hậu Giang;

4.5 Nguyễn Văn B, địa chỉ: ấp Th, thị trấn D huyện T, tỉnh Hậu Giang.

Các đương sự có mặt, Chim Hoàng V Nguyễn Văn B có đơn xin xét xử vắng mặt. các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và các người làm chứng khác vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/02/2022 nguyên đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Trương Hoài P, diện tích 8.136m^2, với giá 779.500.000 đồng thuộc các thửa 80, 103 và 120, tại ấp Long Hòa B, xã Long Thạnh.

Sau khi thỏa thuận xong, giữa nguyên đơn với bị đơn lập hợp đồng đặt cọc cùng ngày, nguyên đơn đã đưa tiền cọc bị đơn 100.000.000 đồng, đến ngày 25/02/2022 đưa thêm 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận: Sau 60 ngày kể từ ngày nhận cọc thì bị đơn phải hoàn thành thủ tục để hai bên ra công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận phần tiền còn lại.

Đến ngày 23/4/2022, bị đơn vẫn không thực hiện theo thỏa thuận, khi đó nguyên đơn tìm hiểu thì được biết phần đất mà bị đơn bán và lấy tiền cọc là phần đất do Lê Văn L đứng tên.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định: Người đưa tiền là nguyên đơn Nguyễn Hùng C và người nhận tiền là bị đơn Trương Hoài P.

Đã nhiều lần nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc nhưng chưa trả. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022. Buộc bị đơn Trương Hoài Pg có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền nhận cọc và ồi

thường 200.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 400.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn Trương Hoài P và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất như phía nguyên đơn trình bày và có nhận cọc của nguyên đơn 200.000.000 đồng, thỏa thuận sau 60 ngày sẽ chuyển quyền sử dụng.

Kèm theo hợp đồng đặt cọc là thỏa thuận bằng lời nói (Có sự chứng kiến của Chim Hoàng V và Nguyễn Nhựt Th) tại quán cà phê Lộc Vừng: Thỏa thuận là nguyên đơn và Đỗ Vũ P nhờ bị đơn chuyển mục đích toàn bộ diện tích 8.136m^2 sang đất Cây lâu năm xong mới làm hợp đồng chuyển nhượng qua nguyên đơn nhưng không ấn định thời gian.

Sau đó bị đơn đi làm giấy, đến ngày 22/6/2022 thì được Sở Tài nguyên môi trường cho chuyển từ đất lúa sang cây lâu năm chỉ 6.658,4m^2, số còn lại không cho phép chuyển mục đích.

Thời gian trễ hẹn so với hợp đồng đặt cọc là do phải chuyển mục đích như thỏa thuận chớ bị đơn không sai hợp đồng.

Đến ngày 05/7/2022 có liên hệ với nguyên đơn và ông P đến xã Long Thạnh ký công chứng nhưng khi đến không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường hợp đồng đặt cọc.

Về nguồn gốc đất là do bị đơn mua của Lê Văn L, mua ngày 07/02/2022, có làm giấy tay. Giá 80.000.000 đồng/1.000m^2, đặt cọc trước 300.000.000 đồng, giữa bị đơn và ông L đã thỏa thuận xong việc mua bán và khi bán cho nguyên đơn thì ông L cũng biết và ông L cũng đồng ý. Đồng thời, ông L cũng đồng ý ra công chứng ký tên để bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn tại thời điểm ngày 05/7/2022.

Hiện nay phần đất này đã thu hồi lộ cao tốc và ông Lập đã nhận tiền bồi thường nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn được nữa và ông L cũng không đồng ý chuyển nhượng nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn. Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc cũng như không đồng ý bồi thường vì bị đơn không vi phạm hợp đồng.

Chim Hoàng V trình bày: Vào năm 2022, ông Vũ có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông P. Về giá cả mua bán thế nào thì ông V không nắm rõ, khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc xong thì ông C nhờ ông P chuyển hình thức sử dụng từ đất lúa lên đất cây lâu năm

dùm ông C, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản và ông V có chứng kiến sự thỏa thuận này là thật tại quán cà phê Khu di tích Lộc Vừng. Ngoài ra ông không trình bày thêm vấn đề nào khác.

Nguyễn Văn B trình bày: Vào năm 2022, anh B có chứng kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông P. Về giá cả mua bán thế nào thì anh B không nắm rõ, khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc xong thì ông C nhờ ông P chuyển hình thức sử dụng từ đất lúa lên đất cây lâu năm dùm ông C, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản và anh Bình có chứng kiến sự thỏa thuận này là thật tại quán cà phê Khu di tích Lộc Vừng, cùng chỗ với ông V chứng kiến. Ngoài ra ông không trình bày thêm vấn đề nào khác.

Quá trình tố tụng người quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Vũ P, Lê Văn L và các người làm chứng Nguyễn Nhựt T, Nguyễn Thành M, Phạm Biểu C vắng mặt nên không có lời trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại tư cách các người làm chứng, vì các người này không liên quan gì đến vụ án. Đồng thời, theo thỏa thuận thì sau 60 ngày các bên phải hoàn thành thủ tục nhưng đến 04 tháng sau thì đất vẫn còn đứng tên ông Lê Văn L và hiện nay vẫn còn tên Lê Văn L đứng tên. Do đó không thể thực hiện được hợp đồng giữa nguyên đơn với bị đơn là do lỗi phía bị đơn. Chính vì các lý do trên, Luật sư dề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022. Buộc bị đơn Trương Hoài Pcó nghĩa vụ trả lại nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền nhận cọc và bồi thường 200.000.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 400.000.000 đồng.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm cho rằng trong quá trình thụ lý và xét xử vụ án, Tòa án, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục của Bộ Luật tố tụng dân sự. Về nội dung, qua các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, thấy rằng trong vụ án này giữa nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự mua bán (Nội dung là đặt cọc) được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Vũ P, Lê Văn L được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, vắng mặt không lý do nhưng không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Người làm chứng Chim Hoàng V và Nguyễn Văn B có đơn xin vắng mặt; các người làm chứng còn lại vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt đối với các đương sự này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày phía bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc bị đơn nhận từ nguyên đơn 200.000.000 đồng là thật. Xét các bên đều có lời trình bày phù hợp nhau vấn đề này nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Hợp đồng đặt cọc lập ngày 22 tháng 02 năm 2022: Nội dung là bị đơn nhận tiền cọc của nguyên đơn để chuyển nhượng diện tích đất 8.163m^2. Tuy nhiên, diện tích đất này bị đơn chưa có quyền sử dụng hợp pháp mà là đất của một người khác, cụ thể là Lê Văn L. Đồng thời, phần đất này bị ảnh hưởng bởi công trình dự án thành phần lộ cao tốc Bắc Nam. Vì vậy, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 thì mục đích và nội dung của giao dịch dân sự này vi phạm điều cấm của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu.

[4.1] Về giải quyết của hợp đồng vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015: *"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"*. Như vậy nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Xét nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy: Khi giao kết hợp đồng thì cả hai bên đều

biết rõ phần đất chuyển nhượng không phải là quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn. Mặc dù, phía nguyên đơn phủ nhận rằng không biết phần đất mà bị đơn chuyển nhượng là của người khác nhưng tại đơn khởi kiện thì nguyên đơn nêu: *"Mua bán chuyển nhượng đất tại các thửa 80, 103, 120…."* Mà các thửa đất này là của Lê Văn L. Điều này chứng tỏ các bên đều biết bị đơn không đủ điều kiện để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vẫn thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc là có lỗi của cả hai bên, cho nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 200.000.000 đồng tiền phạt cọc là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Đối với Đỗ Vũ P là người có ký kết hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên mua. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn và bị đơn đều xác định Đỗ Vũ Pchỉ là người chứng kiến. Người đưa tiền cho bị đơn là nguyên đơn chớ Đỗ Vũ P không có đưa tiền. Đồng thời, Đỗ Vũ P không đến Tòa án xem như từ chối quyền, nghĩa vụ mình. Cho nên xác định người được nhận lại tiền cọc là nguyên đơn. Dành quyền khởi kiện cho Đỗ Vũ P thành một vụ kiện dân sự khác khi có căn căn cứ minh

[6] Qua phân tích đánh giá chứng cứ, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền nhận cọc. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận. Xét lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chỉ có căn cứ chấp nhận một phần.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, 228, 229 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 117, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc Trương Hoài P có nghĩa vụ trả cho Nguyễn Hùng C số tiền nhận cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn Trương Hoài P bồi thường tiền cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Trương Hoài P phải nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Nguyễn Hùng Cphải nộp 10.000.000đ (Mười triệu đồng) nhưng được khấu trừ từ 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000558, ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang, không phải nộp thêm.

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 năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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 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.

Án xử công khai, tuyên án có mặt đại diện hợp pháp nguyên đơn và bị đơn. Riêng Đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do khi tuyên án. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh HG;
- VKSND huyện PH;
- THA huyện PH;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Liêm