

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

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

Bản án số: 53/2017/DS-ST

Ngày 10-7-2017

*“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẦN VĂN THỜI**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà:* Bà **Từ Thanh Nhung**.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Ông **Nguyễn Văn Hận**;

2/ Ông **Huỳnh Minh Giới**.

**- Thư ký phiên toà:** Ông **Trương Huỳnh Hải** - Thư ký Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Ngày 10 tháng 7 năm 2017, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 249/2016/TLST-DS ngày 19/10/2016 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 67/2017/QĐXX-ST ngày 22/02/2017 giữa các đương sự:

*1/Nguyên đơn:* Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

*2/ Bị đơn:* Ông **Trần Văn D**, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Nguyên đơn có mặt tại phiên toà. Bị đơn vắng mặt không rõ lý do.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**- Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn có tại hồ sơ và tại phiên toà, thể hiện:** Vào ngày 22/8/2016 (âm lịch) anh T có đưa cho anh D 5.000.000 đồng tiền đặt cọc để cố phần đất của anh D với giá 07 lượng vàng 24k, trước khi đặt cọc anh T có đặt ra một số điều kiện với anh D: yêu cầu anh D phải xuất trình các giấy tờ liên quan đến phần đất cố cho anh T; yêu cầu có các bàn kế cận của phần đất cố ký tên giáp ranh không tranh chấp; yêu cầu các anh em ruột và cha mẹ anh D thống nhất việc cố đất và ký tên, có sự chứng kiến của trưởng ấp xác nhận việc cố đất, đồng thời có xác nhận của ủy ban nhân dân xã. Thời hạn chung vàng để cố đất

là đến ngày 03/9/2016 (âm lịch). Giữa 02 bên có lập “tờ giao kèo cố đất ngày 22/8/2016”, thể hiện nếu bên anh T không thực hiện thì anh D không có trách nhiệm trả số tiền cọc 5.000.000 đồng cho anh T; nếu anh D không thực hiện thì anh D có trách nhiệm trả lại tiền cọc 5.000.000 đồng và bồi thường thêm 01 khoản tiền là 10.000.000 đồng. Gần đến thời hạn thì anh D không đáp ứng các yêu cầu của anh T, nên các bên xảy ra tranh chấp.

*Nay anh T yêu cầu Tòa án buộc anh D trả cho anh T tiền cọc 5.000.000 đồng và bồi thường thêm 01 khoản tiền là 5.000.000 đồng. Rút 01 phần yêu cầu đối với khoản tiền bồi thường 5.000.000 đồng.*

**- Lời trình bày của bị đơn có tại hồ sơ, thể hiện:** Vợ anh D có nói với anh T là bên nhà anh D có 01 phần đất muốn cố, sau đó anh T có đến hỏi anh D để cố phần đất, sau đó anh D đồng ý cố đất và có hỏi ý kiến của mẹ và anh em của anh D cũng đồng ý cố đất. Sau đó giữa anh D với anh T có làm “tờ giao kèo cố đất” và anh T có đặt cọc trước cho anh D với số tiền là 5.000.000 đồng, đồng thời bên anh T có yêu cầu anh D phải làm giấy tờ hợp lệ có chữ ký của mẹ, anh, em ruột của anh D và có xác nhận của trưởng ấp rồi anh T mới chồng vàng cho anh D. Ngày hên chồng vàng là ngày 03/9/2016 (dương lịch), đến ngày 31/8/2016 (dương lịch) anh D đã hoàn thành giấy tờ theo yêu cầu của anh T nhưng anh T không thực hiện hợp đồng. Anh D xác định do anh T đã sai theo thỏa thuận giao kèo.

*Nay không đồng ý trả tiền cọc 5.000.000 đồng cho anh D và cũng không đồng ý bồi thường 10.000.000 đồng theo yêu cầu của anh D.*

Từ những nội dung vụ án thể hiện;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] *Về thẩm quyền tòa án:* Anh D có nơi cư trú tại huyện T, anh T khởi kiện anh D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, nên Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại [Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự](#).

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án đã tiến hành triệu tập anh D hợp lệ 02 lần để xét xử, nhưng anh D đều vắng mặt không rõ lý do. Nên Tòa án căn cứ [Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự](#), tiến hành xét xử vắng mặt anh D.

[3] *Về quyền khởi kiện:* Anh T cho rằng quyền và lợi ích của anh T bị anh D xâm hại, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là phù hợp với quy định tại [Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự](#).

[4] *Về pháp luật áp dụng*: Giao dịch dân sự giữa các đương sự được thực hiện trước ngày 01/01/2017 và hiện nay có tranh chấp, do đó áp dụng quy định của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết để giải quyết là phù hợp với Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] *Về nội dung vụ án*: Hội đồng xét xử xét thấy, giữa anh T với anh D có thống nhất với nhau lập “tờ giao kèo cổ đất ngày 22/8/2016” để thực hiện việc cổ đất là có thật, bởi vì các đương sự đều thừa nhận việc này. Hiện nay các đương sự tranh chấp về số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng cổ đất.

+ *Xét về giá trị pháp lý của giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất (QSDĐ)*: Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai quy định quyền của người sử dụng đất chỉ có các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất; chứ không có quy định được quyền cầm cố QSDĐ. Đất đai là sở hữu của toàn dân, do Nhà nước quản lý, người sử dụng đất không phải là chủ sở hữu với đất đai đang sử dụng (chỉ được cấp giấy nhận QSDĐ), vì vậy việc giao kèo cổ đất giữa anh T và anh D là vi phạm điều cấm của luật, nên việc giao kèo cổ đất giữa anh T và anh D là vô hiệu theo quy định tại các Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005.

+ *Xét yêu cầu của anh Truyền và ý kiến của anh Danh*: Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Thực tế anh D có nhận của anh T số tiền là 5.000.000 đồng, do đó cần chấp nhận 01 phần yêu cầu của anh T buộc anh D phải trả cho anh Truyền số tiền 5.000.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 5.000.000 đồng của anh T, do giao dịch dân sự giữa anh với anh D là vô hiệu và không có lỗi của các bên, nên không chấp nhận yêu cầu của anh T.

+ Đối với phần tiền bồi thường 5.000.000 đồng, tại phiên tòa anh T tự nguyện rút yêu cầu, do đó Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền bồi thường 5.000.000 đồng của anh T.

[6] *Xét về án phí*: Anh D phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với số tiền Tòa án buộc trả cho anh T; anh T phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch 5% đối với số tiền mà Tòa án không chấp nhận yêu cầu của anh T. Đối số tiền tạm ứng án phí anh T đã dự nộp trước được chuyển thu đối trừ.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 186, Điều 227, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai; Áp dụng pháp lệnh số 10/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ – HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố: Giao dịch dân sự được lập giữa ông Phan Văn T và Trần Văn D thể hiện tại “*tờ giao kèo cổ đất ngày 22/8/2016*” là vô hiệu.

2. Tuyên xử: Chấp nhận 01 phần yêu cầu của anh Phan Văn T. Buộc anh Trần Văn D có trách nhiệm trả cho anh Phan Văn Truyền số tiền 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

Không chấp nhận 01 phần yêu cầu của anh Phan Văn T yêu cầu anh Trần Văn D trả số tiền 5.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông D chậm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền nói trên, thì hàng tháng ông D còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền nói trên tương ứng với thời gian chậm trả.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền bồi thường 5.000.000 đồng của anh T.

3. Án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch: Anh D phải nộp là 250.000 đồng. Anh T phải nộp là 250.000 đồng, anh T đã dự nộp tạm ứng án phí trước với số tiền là 250.000 đồng theo biên lai thu số 0006299 ngày 19/10/2016 của chi cục thi hành án dân sự huyện T được chuyển thu đối trừ.

4. Anh T có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với anh D có quyền kháng cáo bản án này trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b, Điều 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.*

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- Đường sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ  
(ĐÃ KÝ)**

**TỪ THANH NHUNG**