TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HĐ** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 26/2023/DS-ST Ngày 17/4/2023 V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HĐ, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hồng Điệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Đoạt

Bà Phạm Hồng Gái

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Bùi Đức Mậu - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐST-DS ngày 31 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Đình L**, sinh năm 1959. Địa chỉ: Tổ 4, ấp BT, xã BS, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Thế Q**, sinh năm: 1970. Địa chỉ: Tổ 7, ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. NLQ1 (Vắng mặt).

2. NLQ2 (Vắng mặt).

3. NL3 (Xin vắng mặt).

- *Người làm chứng*:

1. NLC1 (Xin vắng mặt).

2. NLC2 (Xin vắng mặt).

3. NLC3 (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/5/2021, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Đình L trình bày:

Ngày 12/4/2021, ông Nguyễn Đình L và ông Nguyễn Thế Q có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 48.000m^2 (4,8ha) theo hợp đồng giao khoán giữa ông Nguyễn Thế Q với NLQ3, đất tọa lạc tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang giá chuyển nhượng 35.000.000đồng/1.000m^2 việc chuyển nhượng hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận ông L có đặt cọc cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng, việc đặt cọc hai bên có làm giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ruộng đề ngày 12/4/2021.

Đến ngày 14/4/2021, sau khi hai bên tiến hành đo đạc, thì diện tích đất thực tế là 5,4ha (gồm cả phần đất líp trồng dừa, khoai mì và mương nước) ông Q đề nghị bán hết diện tích 5,4ha, nhưng ông L không đồng ý, mà chỉ đồng ý chuyển nhượng 4,8ha theo thỏa thuận ban đầu, còn 0,6ha tăng thêm thì ông L sẽ trả tiền sau khi có giấy sang qua tên của ông L. Vì khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì chỉ thỏa thuận mua phần đất ruộng, chứ không mua phần đất líp trồng dừa, khoai mì và mương nước, thì ông Q không đồng ý.

Tại phiên tòa, ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/4/2021 giữa ông Nguyễn Đình L với ông Nguyễn Thế Q vô hiệu và yêu cầu ông trả lại số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Đồng thời, ông L xin rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng đối với ông Q.

Bị đơn ông Nguyễn Thế Q trình bày:

Vào ngày 12/4/2021, ông Nguyễn Thế Q và ông Nguyễn Đình L có thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động đối với phần đất có diện tích 48 công (4,8ha) theo hợp đồng giao khoán, đất tọa lạc tại ấp BH, xã B, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Diện tích đất theo sổ giao khoán là 40 công, trong đó NLQ1 20 công và ông Q 20 công, hai bên thỏa thuận diện tích đất là 48 công để làm cơ sở nhận tiền cọc và làm giấy tờ, đến khi đo đạc lại thì diện tích bao nhiêu tính bấy nhiêu, ông L đồng ý nên kêu người môi giới đưa đi xem đất. Sau khi xem đất xong ông L đồng ý mua và tự tay viết giấy đặt cọc 50.000.000 đồng và giao tiền cọc cho ông.

Đến ngày 15/4/2021, hai bên tiến hành đo đạc đất, vợ chồng ông L và cháu ông L là người cầm dây đi đo, có sự chứng kiến của Cán bộ NLQ3, diện tích thực tế là 54 công. Sau đó hai bên tính ra số tiền phải trả là 1.886.500.000 đồng, ông L yêu cầu ông và NLQ1 giảm 6.500.000 đồng, ông và NLQ1 cũng đồng ý và hẹn từ

ngày 17-19/4/2021 sẽ giao đủ tiền và viết giấy hẹn trả tiền. Đồng thời hai bên làm giấy xin, trả đất đưa cho NLC1 (NLC1 là Đội trưởng đội sản xuất của NLQ3) xác nhận. Tuy nhiên, đến ngày hẹn ông L đến xin mượn lại giấy hẹn trả tiền, ông giao cho ông L xong, thì ông L nói cho xin lại tiền cọc vì không đủ tiền mua. Ông không đồng ý, thì ông L ra về, mấy hôm sau thì ông L đến gặp ông thêm một lần nữa, ông L nói chỉ đủ tiền mua 50 công thôi, ông mới nói cứ trả cho ông trước 50 công, còn lại thì sau 01 năm trả cũng được, nhưng ông L không đồng ý và đòi lại tiền cọc, thì ông không đồng ý.

NLQ1 trình bày:

Trong phần đất chuyển nhượng cho ông L, có ½ diện tích là của NLQ1, nhưng ông Q là người đứng tên trên sổ giao khoán, ông Q là người nhận tiền cọc 50.000.000 đồng từ ông L; NLQ1 và ông Q cũng đặt cọc để mua một miếng đất khác. Việc ông L yêu cầu trả lại tiền cọc, thì NLQ1 không đồng ý, vì nếu sau khi ông L thấy diện tích đất là 54 công, ông L nói rằng không đồng ý mua nữa, thì NLQ1 đồng ý trả lại tiền cọc, nhưng ông L đã biết diện tích đất tăng lên so với thỏa thuận, nhưng ông L vẫn đồng ý mua và không có ý kiến. Ông L còn đến nhà của ông Tổ trường làm ở NLQ3 để ký đơn xin nhận đất và ông Q thì ký đơn xin trả đất nữa, nay ông L tự ý không mua đất nữa, thì phải chịu mất cọc, chứ đâu phải NLQ1 và ông Q không đồng ý bán.

NLQ3 trình bày:

Năm 2012, ông Phạm Văn Th đang giữ chức vụ Phó giám đốc và cũng là người đại diện theo pháp luật của NLQ3. Ngày 01/03/2012, NLQ3 có ký kết hợp đồng giao khoán đất sản xuất nông nghiệp cho ông Nguyễn Thế Q (hay gọi là nông trường viên), ngụ tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang với diện tích 40.866m^2 (4,086ha), thuộc thửa đất số 107 vùng 8 Lô 8/2 - khu vực II, đất tọa lạc tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Thời hạn giao khoán giữa NLQ3 với ông Nguyễn Thế Q hết hạn vào ngày 31/12/2018. Tuy nhiên, đến nay ông Q vẫn là người sản xuất trên diện tích đất nhận giao khoán của Nông trường và lý do Nông trường chưa thu hồi đất của các nông trường viên khi hết hạn hợp đồng giao khoán là do chờ chủ trương của Uỷ ban nhân dân (UBND) tỉnh Kiên Giang. Nếu các Nông trường viên muốn tiếp tục nhận giao khoán đất, thì phải chờ phê duyệt của UBND tỉnh Kiên Giang, vì thời hạn mà UBND tỉnh giao cho NLQ3 cũng đến ngày 31/12/2018 là hết hạn.

Đối với diện tích đất mà NLQ3 giao khoán cho các Nông trường viên sản xuất, theo thỏa thuận thì các Nông trường viên không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà mình nhận khoán, vì đất thuộc quyền quản lý của NLQ3.

Về vụ việc tranh chấp tiền cọc giữa ông Nguyễn Đình L với ông Nguyễn Thế Q xuất phát từ việc chuyển nhượng thành quả lao động trên đất hay chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, thì ông không biết. Đồng thời về việc có đơn xin trả và nhận đất sản xuất của các ông (bà) Nguyễn Đình L, Nguyễn Thế Q, NLQ1 và NLQ2 có xác nhận của Đội trưởng NLC1 thì Ban Giám đốc NLQ3 vẫn chưa nhận được văn bản của Đội trưởng NLC1 báo cáo với Ban Giám đốc nên sự việc như thế nào và các bên thỏa thuận ra sao thì NLQ3 không biết. Từ đó, việc tranh chấp giữa ông L với ông Q không liên quan gì đến NLQ3, nên NLQ3 không yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, NLQ3 xin vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp.

NLQ2: Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ đạt Thông báo thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho NLQ3, nhưng NLQ3 đều vắng mặt, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của NLQ3.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 31/01/2023 NLC1 trình bày như sau:

NLQ1 hiện giữ chức vụ là Đội trưởng của NLQ3, NLC1 được phân công nhiệm vụ là quản lý đất đai của NLQ3 thuộc khu vực 2, từ kênh 10 đến kênh 4 (diện tích đất ông Q nhận khoán của Nông trường thuộc khu vực NLC1 quản lý). Theo quy định, các Nông trường viên đã được Nông trường ký hợp đồng giao khoán đất sản xuất, Nông trường viên nhận đất sản xuất mà không có điều kiện sản xuất, thì chỉ được chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, mà không được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đối với chữ ký xác nhận của đội trưởng NLC1 trong các đơn xin nhận và trả đất của các ông (bà) Nguyễn Đình L, Nguyễn Thế Q, NLQ1 và NLQ2 thì NLC1 cho biết: Trước đây, giữa ông Nguyễn Đình L và ông Nguyễn Thế Q đã thỏa thuận mua bán xong, sau đó thì ông L với ông Q có đến gặp NLC1 và NLC1 cũng giải thích cho hai bên được biết về thỏa thuận giấy tờ như thế nào cho hợp lý, nên các bên có nhờ ông ký xác nhận vào đơn xin nhận và trả đất của các ông (bà) Nguyễn Đình L, Nguyễn Thế Q, NLQ1 và NLQ2. NLC1 thừa nhận chữ ký xác nhận của đội trưởng NLC1 trong các đơn xin nhận và trả đất của các ông bà Nguyễn Đình L, Nguyễn Thế Q, NLQ1 và NLQ2 đúng là do NLC1 ký, nhưng NLC1 chỉ ký để cho hai bên thỏa thuận tiền cọc và chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, chứ không phải là mua bán đất. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì các Nông trường viên không có quyền, vì đất NLQ3 vẫn đang quản lý để chờ chủ trương của cấp trên.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/01/2022 NLC3 trình bày như sau:

Do là chỗ quen biết với ông L và ông Q, nên NLC3 là người giới thiệu phần đất này cho ông L mua. Khi thỏa thuận mua bán đất thì hai bên căn cứ vào giấy giao khoán là 48 công để làm cơ sở mua bán và viết giấy đặt cọc, hai bên thỏa thuận khi nào đo đất thực tế được bao nhiêu thì tính bấy nhiêu. NLC3 cũng là người dẫn ông L đi xem đất, sau khi xem đất xong thì về nhà NLQ1, ông L viết giấy đặt cọc 50.000.000 đồng và giao tiền cho ông Q. Đồng thời hẹn ngày đến đo đất, thì làm hợp đồng mua bán đất luôn. Sau đó, thì hai bên có đo đất và làm hợp đồng mua bán đất hay không, thì NLC3 không biết.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 24/01/2022 NLC2 trình bày:

Vào ngày 12/4/2021, tại nhà NLQ1 NLC2 có chứng kiến việc ông Nguyễn Đình L và ông Nguyễn Thế Q viết giấy đặt cọc mua bán đất và giao tiền với nhau còn việc thỏa thuận mua bán đất với nhau như thế nào, thì NLC2 không biết.

Ý kiến phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HĐ:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX): Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, HĐXX đã chấp hành đúng theo đúng các quy định về pháp luật Tố tụng dân sự và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử;

+ Về chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự về quyền và nghĩa vụ của các đương sự;

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 117, 119, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa ông Nguyễn Đình L với ông Nguyễn Thế Q vô hiệu. Ông Nguyễn Thế Q có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Đình L số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng; Tuy nhiên, ông L tự nguyện giảm cho ông Qu số tiền 15.000.000 đồng đề nghị HĐXX ghi nhận sự tự nguyện của đương sự. Như vậy, ông Q còn phải trả lại cho ông L số tiền cọc 35.000.000 đồng. Về phạt cọc: Do ông L tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc, đề nghị HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông Q.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị HĐXX áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án giải quyết án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử nhận định vụ án như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Theo nội dung đơn khởi kiện ông Nguyễn Đình L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thế Q và yêu cầu ông Q phải trả tiền cọc 50.000.000 đồng. Xét thấy đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, mà bị đơn Nguyễn Thế Q có nơi cư trú tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Xét thấy bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ các khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tại phiên tòa.

[3] *Về nội dung vụ án:* Ngày 12/4/2021, ông Nguyễn Đình L và ông Nguyễn Thế Q có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 48.000m^2 (4,8ha) theo hợp đồng giao khoán giữa ông Nguyễn Thế Q với NLQ3, đất tọa lạc tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang; giá chuyển nhượng 35.000.000đồng/1.000m^2, việc chuyển nhượng hai bên chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận ông L có đặt cọc cho ông Q số tiền 50.000.000 đồng, việc đặt cọc hai bên có làm giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ruộng đề ngày 12/4/2021.

Đến ngày 14/4/2021, sau khi hai bên tiến hành đo đạc, thì diện tích đất thực tế là 5,4ha (gồm cả phần đất líp trồng dừa, khoai mì và mương nước) ông Q yêu cầu bán hết diện tích 5,4ha, nhưng ông L không đồng ý. Vì khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì chỉ thỏa thuận diện tích 48.000m^2 (4,8ha) theo hợp đồng giao khoán. Từ đó hai bên phát sinh tranh chấp, ông L làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa, ông L yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/4/2021 giữa ông Nguyễn Đình L với ông Nguyễn Thế Q vô hiệu và yêu cầu ông Q trả lại số tiền cọc là 50.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn HĐXX xét thấy:

[3.1] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa ông Nguyễn Đình L với ông Nguyễn Thế Q được viết tay. Tuy nhiên, đối với loại hợp đồng này, thì không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 4,8ha

đất tọa lạc tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Theo diện tích trong hợp đồng giao khoán giữa ông Nguyễn Thế Q với NLQ3. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật. Tuy nhiên đối tượng giao dịch này là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 107, vùng 8 Lô 8/2 khu vực II, đất tọa lạc tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang thì không thể thực hiện được. Bởi lẽ, diện tích đất mà các bên giao dịch là do ông Nguyễn Thế Q nhận giao khoán với NLQ3 và tại thời điểm giao dịch thì hợp đồng giao khoán giữa ông Q và NLQ3 đã hết hạn (ngày 31/12/2018). Phía đại diện của NLQ3 cũng xác nhận rằng ông Nguyễn Thế Q có nhận giao khoán với NLQ3 đối với diện tích 4,086ha, thửa đất số 107, vùng 8 Lô 8/2 khu vực II, đất tọa lạc tại ấp BH, xã BG, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Hợp đồng nhận khoán của ông Q có thời hạn từ ngày 01/3/2012 đến ngày 31/12/2018 là hết hạn. Tuy nhiên, từ khi hết hạn hợp đồng ông Q chưa trả lại diện tích đất này cho NLQ3 mà vẫn canh tác cho đến nay. Đồng thời toàn bộ diện tích đất mà NLQ3 được UBND tỉnh Kiên Giang giao khoán đã hết hạn đang chờ bàn giao lại cho UBND tỉnh, cho nên việc Nông trường viên có xin nhận khoán, thì NLQ3 cũng không có thẩm quyền giải quyết. Xét thấy, thực tế ông Q là người sử dụng đất, nhưng ông chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, mà ông lại thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L đã vi phạm Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất...

Như vậy, mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các bên tham gia ký kết hợp đồng đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc nhưng mục đích và nội dung của hợp đồng đã vi phạm điều cấm của luật tại Điều 123 Bộ luật Dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật " *Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định*".

[3.3] Xét ý kiến của bị đơn: ông Nguyễn Thế Q cho rằng ông chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động trên đất, chứ không phải là quyền sử dụng đất. Xét thấy, tại giấy nhận tiền cọc có ghi dòng chữ "Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ruộng" và nội dung cũng thể hiện rất rõ việc ông Q sang nhượng lại cho ông L một mảnh đất ruộng với diện tích 48.000m^2, với giá 35.000.000đồng/1.000m^2. Đồng thời NLC3 và NLC2 cũng khẳng định rằng ông Q có thỏa thuận bán đất cho ông L và các ông còn chứng kiến ông L đặt cọc mua đất của ông Q. Từ đó, việc

ông Q cho rằng ông chỉ chuyển nhượng thành quả lao động trên đất là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, sau khi thảo luận nghị án, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2021 giữa ông Nguyễn Đình và ông Nguyễn Thế Q vô hiệu.

[3.4] Giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định "*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*". Theo đó, ông Nguyễn Đình L vẫn chưa nhận đất để quản lý, sử dụng còn ông Nguyễn Thế Q đã nhận tiền cọc 50.000.000 đồng từ ông L (các bên thừa nhận). Như vậy, ông Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L số tiền cọc 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, phía ông L tự nguyện giảm cho ông Q 15.000.000 đồng tiền cọc, HĐXX thấy rằng đây là sự tự nguyện của ông L, nên cần thiết ghi nhận. Do đó, HĐXX buộc ông Q phải có trách nhiệm trả lại cho ông L số tiền cọc 35.000.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu đồng*).

[4] Về phạt cọc: Tại phiên tòa, ông L tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc đối với ông Q là 150.000.000 đồng. HĐXX thấy rằng việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông L là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và không trái quy định của pháp luật, nên HĐXX chấp nhận.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông L về việc phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng đối với ông Q.

[5] Đối với NLQ2: Theo ông Q cho rằng số tiền cọc 50.000.000 đồng mà ông đã nhận, ông đã chia cho NLQ2 ½ số tiền cọc, vì trong phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng có 20 công của NLQ2; phía NLQ2 cũng thống nhất NLQ2 có ½ diện tích đất trong phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L, nhưng do ông Q là người đứng tên trên sổ giao khoán và ông Q cũng là người nhận cọc từ ông L, NLQ2 thừa nhận rằng NLQ2 và ông Q đã sử dụng tiền đặt cọc để mua một miếng đất khác. Tuy nhiên, ông L cho rằng ông Q là người nhận cọc, nên ông L chỉ yêu cầu ông Q phải trả lại số tiền cọc đã nhận, mà không yêu cầu NLQ2 phải trả cho ông. Do đó, NLQ2 không phải chịu trách nhiệm trả lại tiền cọc cho ông L.

Trường hợp ông Q đã đưa tiền cọc cho NLQ2, thì các bên tự thỏa thuận, nếu phát sinh tranh chấp thì ông Q có quyền khởi kiện NLQ2 ở vụ án dân sự khác.

[6] Đối với NLQ3 và NLQ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nhưng không có yêu cầu gì. Vì vậy, HĐXX không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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. Buộc ông

Nguyễn Thế Q phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với hợp đồng dân sư vô hiệu và án phí dân sự có giá ngạch trên số tiền phải trả cho ông L (35.000.000 đồng x 5%) là 1.750.000 đồng, tổng cộng là 2.050.000đ (*Hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

Ông Nguyễn Đình L không phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, hoàn lại số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp.

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, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 117, 119, 123 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L đối với ông Nguyễn Thế Q.

Buộc ông Nguyễn Thế Q phải trả cho ông Nguyễn Đình L số tiền 35.000.000đ (*Ba mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình L về việc phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng đối với ông Nguyễn Thế Q.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thế Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.050.000đ (*Hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000đ *(Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0001411 ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

4. Quyền kháng cáo: Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 17/4/2023). Đương sự vắng

mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai.

5. 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, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2014./.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện HĐ;
- Chi cục THADS huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(***Đã ký và đóng dấu)***

Trịnh Thị Hồng Điệp