

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG RIỀNG
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 09 - 01 - 2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG RIỀNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Văn Hôm

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hà Bửu Khánh

2. Ông Võ Minh Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Mỹ Nhan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thúy An - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2021/TLST - DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 384A/2023/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 12 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Anh Hà Phước L, sinh năm: 1987; địa chỉ: ấp Đông Thành, xã Thạnh Đông A, huyện Tân Hiệp, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

Bị đơn: Anh Dương Văn Th, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp Cây Quéo, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lương Thị T, sinh năm: 1970; địa chỉ: ấp Cây Quéo, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang

Người đại diện theo ủy quyền của chị Thủy là Anh Dương Văn Th, sinh năm: 1969; địa chỉ: ấp Cây Quéo, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 02/7/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là Anh Hà Phước L trình bày:

Vào năm 2017 anh và Anh Dương Văn Th có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, diện tích chuyển nhượng là 350m² với giá 90.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Cây Quéo, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Phần diện tích đất anh không rõ thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu vì đất được Anh Th xác định là đất anh đổi với Ủy ban nhân dân (UBND) xã Thạnh Bình. Anh Th có hẹn thời hạn 01 năm UBND giao đất cho anh thì anh làm thủ tục sang tên, khi đó vợ của Anh Th là chị Lương Thị Thủy có chỉ cho anh xem đất.

Sau khi thỏa thuận xong vào ngày 20/8/2017 anh và Anh Th có ký một hợp đồng đặc cọc về việc mua bán nhà đất. Nội dung thỏa thuận anh L đặc cọc cho Anh Th số tiền là 10.000.000 đồng mục đích là để cam kết mua đất của Anh Th, nếu anh từ chối hoặc không thực hiện việc mua đất thì anh sẽ mất tiền cọc. Ngược lại nếu bên bán từ chối hoặc không thực hiện thỏa thuận thì sẽ bồi thường 01 đên 01.

Tuy nhiên khi hết thời hạn thỏa thuận Anh Th không thực hiện việc chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận. Anh có nhiều lần đến gặp thì Anh Th hứa sẽ đổi thửa đất khác nhưng cũng không thực hiện, Anh Th có ý trả lại tiền cọc nhưng anh không đồng ý vì anh không vi phạm hợp đồng.

Nhiều lần thương lượng không thành nên anh L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2017 giữa anh và Anh Dương Văn Th là vô hiệu. Buộc Anh Th phải trả lại cho anh số tiền là 10.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng số tiền là 10.000.000 đồng. Tổng cộng Anh Th phải giao trả cho anh số tiền là 20.000.000 đồng.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn Anh Dương Văn Th trình bày:

Anh Th xác định và thừa nhận vào ngày 20/8/2017 anh và anh L có ký một hợp đồng đặc cọc về việc mua bán nhà đất. Nội dung thỏa thuận anh L đặc cọc cho anh số tiền là 10.000.000 đồng mục đích là để mua của anh diện tích đất 350m² với giá 90.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Cây Quéo, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Phần diện tích đất trên Anh Th xác định là đất anh đổi với UBND xã Thạnh Bình và thỏa thuận thời hạn 01 năm Ủy ban giao đất cho anh thì anh làm thủ tục sang tên cho anh L.

Tuy nhiên đến nay anh chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh L như đã thỏa thuận là vì phần diện tích đất UBND xã thỏa thuận trao đổi cho anh hiện đang có tranh chấp với các hộ dân nên Ủy ban chưa giao đất và làm giấy tờ cho anh.

Nay anh L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2017 giữa anh và anh L là vô hiệu thì anh cũng đồng ý. Anh đồng ý trả lại cho anh L số tiền cọc là 10.000.000 đồng, anh không đồng ý bồi thường thiệt hại.

Ngày 27/12/2021 Anh Th làm đơn phản tố anh đồng ý trả lại tiền cọc 10.000.000 đồng cho anh L, anh không đồng ý bồi thường vì anh không có đất giao cho anh L là do Ủy ban xã chưa giao đất chứ anh không vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lương Thị Thủy trình bày:

Chị Thủy xác định chị có biết và chứng kiến việc giao kết hợp đồng đặc cọc giữa chồng chị là Dương Văn Thành và Anh Hà Phước L. Chị cũng là người dẫn anh L đi xem phần diện tích đất mà gia đình chị trao đổi với UBND xã Thạnh Bình. Do phần đất trao đổi có tranh chấp nên Ủy ban chưa giao đất được cho gia đình chị, nay chị và Anh Th đồng ý trả lại tiền cọc cho anh L.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng và nội dung của Tòa án như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định về thủ lý vụ án, thẩm quyền giải quyết, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách đương sự. Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư

ký tại phiên tòa đúng theo quy định, đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bảo đảm quyền và nghĩa vụ của các bên đương sự. Tuy nhiên cũng còn một số vi phạm như: Vi phạm thời hạn xét xử.

Về nội dung: Dựa trên những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy hợp đồng đặc cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không đảm bảo về nội dung, trái quy định pháp luật, rơi vào điều cấm nên giao dịch trên bị vô hiệu, từ đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Do đó xét yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ. Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lđối với Anh Th.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Anh Th đối với anh L
- Tuyên bố hợp đồng đặc cọc ngày 20/8/2017 giữa anh Lvà Anh Th là vô hiệu.
- Buộc Anh Th phải hoàn trả cho anh Lsố tiền là 10.000.000 đồng.
- Không chấp nhận yêu cầu của anh Llà yêu cầu Anh Th bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng
- Buộc các bên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Anh Hà Phước L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, yêu cầu Anh Dương Văn Th phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng nên quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp về “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn Anh Th có nơi cư trú tại huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang nên căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

Giữa anh Lvà Anh Th đều xác định hai bên có thỏa thuận là Anh Th chuyển nhượng cho anh Ldiện tích đất 350m² với giá 90.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Cây Quéo, xã Thạnh Bình, huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Phần diện tích đất trên được Anh Th xác định là đất anh đổi với UBND xã Thạnh Bình và thỏa thuận thời hạn 01 năm Ủy ban giao đất cho anh thì anh làm thủ tục sang tên cho anh L. Anh Lcó giao cho Anh Th trước số tiền cọc là 10.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng, nếu bên nào từ chối hay không thực hiện nghĩa vụ thì phải chịu mất tiền cọc hoặc bồi thường. Sau khi thỏa thuận và giao nhận tiền cọc với nhau xong nhưng đến nay Anh Th không giao đất và thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh Lnhư đã thỏa thuận.

Nay anh Lkhởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2017 giữa anh và Anh Th là vô hiệu. Buộc Anh Th phải trả lại cho anh

số tiền là 10.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận trong hợp đồng số tiền là 10.000.000 đồng. Tổng cộng Anh Th phải giao trả cho anh số tiền là 20.000.000 đồng.

Còn Anh Th cho rằng đến nay anh chưa thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh Lnhur đã thỏa thuận là vì phần diện tích đất UBND xã thỏa thuận trao đổi cho anh hiện đang có tranh chấp với các hộ dân nên Ủy ban xã chưa giao đất và làm giấy tờ cho anh. Nay anh cũng đồng ý tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/8/2017 giữa anh và anh Llà vô hiệu. Anh đồng ý trả lại cho anh L số tiền cọc là 10.000.000 đồng, anh không đồng ý bồi thường thiệt hại vì anh không có đất giao cho anh L do Ủy ban xã chưa giao đất chứ anh không vi phạm hợp đồng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của anh L là có căn cứ chấp nhận một phần- Bồi lẽ trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận và xác định có thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau, anh L đặc cọc trước cho Anh Th số tiền 10.000.000 đồng và có làm hợp đồng đặt cọc. Anh Th cũng thừa nhận có nhận tiền cọc là 10.000.000 đồng của anh L.

* Xét về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 20/8/2017 xác định được rằng: Hợp đồng không vi phạm về hình thức, tuy nhiên về nội dung thấy rằng khi anh L và Anh Th thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất với nhau thì Anh Th vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất chuyển nhượng là vi phạm quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra tại điểm a khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013 quy định rõ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng trong trường hợp này Anh Th chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh L theo hợp đồng đặt cọc 20/8/2017 là trái quy định pháp luật, rơi vào điều cấm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự “giao dịch dân sự vô hiệu do rơi vào điều cấm”, trong trường hợp này giao dịch vô hiệu ngay từ đầu và xử lý hậu quả của giao dịch dân sự nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 20/8/2017 đã không đảm bảo về chủ thể thực hiện hợp đồng, nội dung của giao dịch vi phạm điều cấm của luật. Do đó, yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của anh L là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

* Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cả hai bên đều có lỗi trong việc không đảm bảo về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Anh L và Anh Th đều biết tại thời điểm ký hợp đồng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng vẫn thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng. Vì vậy, trong trường hợp này các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

Tại thời điểm giao dịch bên chuyển nhượng Anh Th đã ký vào hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng. Do đó, anh L yêu cầu Anh Th trả lại số tiền 10.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của Anh Th là anh đồng ý trả lại tiền cọc 10.000.000 đồng cho anh Lộc, anh không đồng ý bồi thường thiệt hại là có cơ sở để chấp nhận – Bởi lẽ cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặc cọc bị vô hiệu nên trường hợp này Anh Th không phải chịu phạt cọc theo quy định tại điểm a, d mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình.

[5] Từ cơ sở nhận định, phân tích và đánh giá chứng cứ ở trên Hội đồng xét xử nghị nên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh L đối với Anh Th.
- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Anh Th đối với anh Lộc
- Tuyên bố hợp đồng đặc cọc ngày 20/8/2017 giữa anh L và Anh Th là vô hiệu.
- Buộc Anh Th phải hoàn trả cho anh L số tiền là 10.000.000 đồng.
- Không chấp nhận yêu cầu của anh L là yêu cầu Anh Th bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng.

[6] Về án phí: Áp dụng khoản 1, 4, 5 Điều 26; khoản 4 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 và lệ phí Tòa án.

Anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận 10.000.000 đồng x 5% = 500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005871 ngày 20/01/2020, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Anh L còn phải nộp thêm số tiền án phí là 200.000 đồng

Hoàn trả cho Anh Th tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005695 ngày 27/12/2021, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật về tố tụng và nội dung của Tòa án. Xét đề nghị trên của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266; Điều 269; Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Khoản 1 Điều 168; điểm a khoản 1 Điều 188 luật đất đai năm 2013.

Điều 11, c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng khoản 1, 4, 5 Điều 26; khoản 4 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 và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Anh Hà Phước L đối với Anh Dương Văn Th.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Anh Dương Văn Th đối với Anh Hà Phước L.
- Tuyên bố hợp đồng đặc cọc ngày 20/8/2017 giữa Anh Hà Phước L và Anh Dương Văn Th là vô hiệu.
- Buộc Anh Dương Văn Th phải hoàn trả cho Anh Hà Phước L số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).
- Không chấp nhận yêu cầu của Anh Hà Phước L là yêu cầu Anh Dương Văn Th bồi thường thiệt hại số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng)

2. Án phí:

Anh Hà Phước L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh L đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005871 ngày 20/01/2020, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang. Anh L còn phải nộp thêm số tiền án phí là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng)

Hoàn trả cho Anh Dương Văn Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005695 ngày 27/12/2021, của Chi cục thi hành án dân sự huyện Giồng Riềng, tỉnh Kiên Giang.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án). Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 chậm trả 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 quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận 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. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các bên đương sự có quyền kháng cáo trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án 09/01/2024, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh, huyện;
- THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

Dương Văn Hâm