TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN BIÊN** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 31/2022/DS-ST
Ngày: 22-7-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN BIÊN, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Văn Thà;

2. Ông Trần Văn Tảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Trúc Linh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Lan, Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 90/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 về "Tranh chấp dân sự đòi lại tiền đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2022/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lưu Thị H, sinh năm 1985; có đơn xin vắng mặt.

Cư trú tại: tổ 4, ấp X, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; cư trú tại: khu phố 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021); có đơn xin vắng mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1978; có mặt.

Cư trú tại: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 04/12/2020 anh Nguyễn Văn Ph có chuyển nhượng cho chị 02 lô đất đồng sở hữu số 11, 13 thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 107, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Trị giá 520.000.000 đồng. Chị thấy quyền sử dụng đất đứng tên người khác (Nguyễn Vĩnh K và Võ Quang H) nên chị yêu cầu gặp chủ đất thì anh Ph nói thửa đất trên thuộc quyền sở hữu của anh. Anh chỉ nhờ người khác đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng nên chị đã đặt cọc cho anh Ph số tiền 20.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 04/01/2021 thì hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15/12/2020 anh Ph mượn chị thêm số tiền 5.000.000 đồng. Đến ngày 04/01/2021 anh Ph không đến văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng 02 lô đất trên cho chị. Chị đã nhiều lần điện thoại đòi lại tiền cọc và tiền mượn thì anh Ph trả cho chị được số tiền 15.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc 10.000.000 đồng và tiền mượn 5.000.000 đồng) còn nợ 10.000.000 đồng tiền cọc chưa trả.

Nay chị yêu cầu tuyên bố bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 vô hiệu, yêu cầu anh Ph trả lại tiền đặt cọc còn lại 10.000.000 đồng, yêu cầu bồi thường do vi phạm thỏa thuận nghĩa vụ đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu anh Ph trả số tiền 50.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 22 tháng 6 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – anh Nguyễn Văn Ph trình bày:

Ngày 04/12/2020 anh và chị Lưu Thị H có ký hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất 11, 13, thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 107 đất tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với số tiền 520.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sở hữu do ông Nguyễn Vĩnh K và ông Võ Quang H đứng tên. Nguồn gốc 02 lô đất trên là của anh, anh nhờ người đứng tên (nhờ chị Lê Thị Ngọc H đứng tên), phần đất này không thể đứng tên một người nên chị H nhờ những người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 lô đất này đứng tên. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, chị H có đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng, đến ngày thực hiện hợp đồng nhưng chị Hương không đến văn phòng công chứng ký hợp đồng mà yêu cầu gặp chủ đất mới đồng ý thực hiện hợp đồng. Theo thỏa thuận bên mua không mua sẽ mất tiền cọc, bên bán đổi ý không bán sẽ trả tiền cọc và phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

Mặc dù chị H là người vi phạm hợp đồng do không đến văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng nhưng do quen biết nên anh đã trả lại chị H số tiền 10.000.000 đồng tiền cọc, thỏa thuận 10.000.000 đồng tiền cọc còn lại nếu anh bán được đất có lãi anh sẽ cho chị H. Vì chị H đã quá ngày thực hiện hợp đồng nhưng không đến thực hiện, đã vi phạm hợp đồng nên chị H mất tiền cọc. Do đó, anh không đồng ý đối với yêu cầu của chị H.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Ph trình bày: Chị H có đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng và anh đã trả lại cho chị H 10.000.000 đồng trước khi hết hạn ký hợp đồng

chuyển nhượng, còn lại 10.000.000 đồng. Anh không đồng ý với yêu cầu của chị H. Tại phiên tòa, anh không cung cấp được chứng cứ nào khác.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, xác định quan hệ tranh chấp đúng thẩm quyền, xác định đúng tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Vào ngày 04/12/2020, chị H và anh Ph ký "Bản cam kết về việc chuyển nhượng QSDĐ", theo đó hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất tại lô 11 và 13 thuộc tờ bản đồ số 107, thửa 245 (đất đứng tên anh Nguyễn Vĩnh K và Võ Quang H theo giấy chứng nhận QSDĐ số CU163396) với giá 520.000.000 đồng, chị Hương đã đặt cọc 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi chị H yêu cầu gặp mặt anh K, anh H thì anh Ph không đồng ý. Đến ngày 04/01/2021, anh Ph không đưa anh K và anh H đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục đã thỏa thuận nên việc thực hiện hợp đồng giữa các bên không thể thực hiện.

Chị H biết rõ giấy chứng nhận đứng tên anh K và anh H nhưng chị H vẫn đồng ý ký "Bản cam kết về việc chuyển nhượng QSDĐ" nên việc ký hợp đồng đặt cọc giữa chị H và anh Ph là vô hiệu, vi phạm quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, anh Ph cho rằng anh là chủ sở hữu đất nhưng anh không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Nay xảy ra tranh chấp nên cần giải quyết hậu quả của giao dịch bị vô hiệu quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Buộc anh Ph trả cho chị H 10.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường phạt cọc của chị H đối với anh Ph số tiền 40.000.000 đồng. Về án phí: Các bên phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chị Lưu Thị H và anh Nguyễn Văn N có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị H và anh N.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Chị Lưu Thị H khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn Ph trả số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường do anh Ph vi phạm nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc".

[3] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị H yêu cầu tuyên bố "Bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020" vô hiệu, yêu cầu anh Nguyễn Văn Ph trả số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường do vi phạm thỏa thuận số tiền 40.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu anh Ph trả số tiền 50.000.000 đồng, thấy rằng:

Ngày 04/12/2020 anh Ph chuyển nhượng cho chị H 02 lô đất số 11 và 13, thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 107, đất tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 520.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 04/01/2021 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Hai bên có ký bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đó, chị H đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên người khác nên chị đã yêu cầu gặp chủ đất thì anh Ph nói thửa đất trên thuộc sở hữu của anh, anh nhờ người khác đứng tên. Do tin tưởng anh Ph nên chị H đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng. Đến ngày 04/01/2021 anh Ph không đến văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Chị H có liên lạc với anh Ph đòi lại số tiền cọc thì anh Ph trả cho chị được số tiền 10.000.000 đồng còn lại 10.000.000 đồng chưa trả.

Anh Ph không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của chị H. Anh thừa nhận có ký cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất số 11, 13 như chị H trình bày. Nguồn gốc 02 lô đất trên là của anh. Anh nhờ người khác đứng tên. Đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị H không đến Văn phòng công chứng mà yêu cầu được gặp chủ đất mới đồng ý ký hợp đồng. Sau đó anh có trả cho chị H số tiền cọc 10.000.000 đồng. Do chị H đã vi phạm thỏa thuận nên chị H phải mất tiền cọc.

[4] Việc chị H và anh Ph có ký bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 là có thật, được các bên thừa nhận. Trong bản cam kết, 02 bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng và chị H đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng cho anh Ph. Đến ngày 04/01/2021 chị H và anh Ph đều trình bày là do bên kia không đến văn phòng công chứng nên hợp đồng không thể thực hiện được. Anh Ph đã trả cho chị H tiền cọc 10.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng chưa trả.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy: Tuy hình thức là bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung là thỏa thuận đặt cọc. Hai bên thỏa thuận đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng được thực hiện. Tuy nhiên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đứng tên người khác không phải anh Ph đứng tên. Căn cứ vào Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: "*Giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của luật, ...thì vô hiệu. Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định*". Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 04/12/2020 là vô hiệu.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: "*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*". Do đó, cần buộc anh Ph trả lại cho chị H số tiền cọc còn lại 10.000.000 đồng.

[6] Xét yêu cầu bồi thường nghĩa vụ đặt cọc, thấy rằng: Chị H biết việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 245, tờ bản đồ số 107, đất tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai đứng tên người khác nhưng chị H vẫn ký thỏa thuận đặt

cọc và đưa số tiền 20.000.000 đồng cho anh Ph nên chị H có lỗi trong việc ký giấy cam kết chuyển nhượng. Anh Ph có lỗi khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên mình mà vẫn ký thỏa thuận đặt cọc và nhận tiền cọc. Hội đồng xét xử xét thấy 02 bên đều có lỗi ngang nhau trong việc ký thỏa thuận đặt cọc ngày 04/12/2020 nên căn cứ vào Điều 328, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H, buộc anh Phúc trả cho chị H số tiền cọc còn lại 10.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của chị H yêu cầu anh Ph bồi thường do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị H được chấp nhận một phần nên anh Ph phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại tiền cọc của chị H được chấp nhận; buộc chị H phải chịu 2.000.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận theo quy định tại Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị Quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 123, Điều 131, Điều 328 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự 2015; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lưu Thị H đối với anh Nguyễn Văn Ph về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố bản cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 giữa chị Lưu Thị H và anh Nguyễn Văn Ph là vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Văn Ph có nghĩa vụ trả cho chị Lưu Thị H số tiền đặt cọc 10.000.000 (mười triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị Lưu Thị H cho đến khi thi hành án xong, anh Nguyễn Văn Ph 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Lưu Thị H yêu cầu anh Nguyễn Văn Ph bồi thường do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

3. Về án phí:

Anh Nguyễn Văn Ph phải chịu 500.000 (năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Lưu Thị H phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị H đã nộp 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005174 ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh. Chị H còn phải nộp 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành, 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 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.

Nơi nhận:
- Phòng KTNV và THA TAT;
- VKS huyện Tân Biên;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ P.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Phương