TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH LỢI** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2024/DS-ST
Ngày: 02-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỢI, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Vĩnh

2. Bà Kim Thị Sà Mết

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Văn Nhựt, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Châu Ngọc Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn Q, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu

- Bị đơn: Ông Phan Hồng P, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

(Bà L có mặt; ông P vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 15 tháng 11 năm 2023, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/12/2023 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lâm Văn Q, người đại diện theo ủy quyền của ông Q, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 06 tháng 9 năm 2022, ông Phan Hồng P thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lâm Văn Q diện tích đất ngang 10m, dài hết đất khoảng 25m, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Ông Q đặt cọc 20.000.000 đồng cho ông P, phần còn lại khi nào giấy tờ xong trả đủ. Hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022. Sau đó, ông P nhiều lần lại nhà ông Q yêu cầu mượn thêm tiền, ông Q yêu cầu ông P làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông Q thì sẽ giao đủ tiền cho ông P nhưng ông P không thực hiện. Ông Q có tìm ông P nhưng ông P cô ý né tránh, không thực hiện theo thoả thuận. Ông Q có gặp cha ông P thì cha ông P nói đất này ông P chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Do đó, ông Q yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 giữa ông Q với ông P. Yêu cầu ông P giao trả số tiền cọc là 20.000.000 đồng cho vợ chồng ông Q và bà L, không yêu cầu tính lãi từ ngày vi phạm đặt cọc đến ngày Toà án xét xử, giải quyết nhưng yêu cầu tính lãi trong giai đoạn thi hành án nếu ông P chậm thực hiện việc thanh toán tiền.

Bị đơn ông Phan Hồng P: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải và phiên tòa nhưng ông P vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; đồng thời xác định ông P thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất trong khi chưa được cấp quyền sử dụng đất và không thực hiện thủ tục chuyển tên cho ông Q trong thời hạn 02 ngày, kể từ ngày giao ký kết hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu trình bày việc tuân theo pháp luật của Tòa án: Từ khi thụ lý cho đến phiên tòa xét xử sơ thẩm, Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn ông Phan Hồng P chưa thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 giữa ông Q và ông P. Buộc ông P trả cho bà L số tiền 20.000.000 đồng, không tính lãi từ ngày vi phạm đặt cọc đến ngày xét xử, giải quyết; tính lãi trong giai đoạn thi hành án. Về án phí: Ông P phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Q tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông P. Ông P hiện cư trú ấp X, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Cho nên đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt đương sự: Ông P là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông P theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Q khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền cọc là 20.000.000 đồng.

[2.1] Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông Q cung cấp Hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022. Nội dung hợp đồng thể hiện: *"Tôi tên Phan Hồng P, sinh ngày 20/12/1979. Hiện ngụ ấp X, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Hiện tôi có bán miếng đất cặp nhà của tôi cho ông Lâm Văn Q ấp Gia Hội ngang 10m, dài hết đất khoản 25m. Giá 29 triệu 1 mét. Tôi có lấy cọc ông Q là 20 triệu"*. Ông P đã được Tòa án tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng, triệu tập ông P đến Tòa án để làm việc, tham gia phiên tòa nhưng ông P không đến Tòa án cũng như không gửi văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cho nên, Hội đồng xét xử sẽ xem xét tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án. Nguyên đơn xác định, hợp đồng đặt cọc có xác nhận của Trưởng ấp X, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; đồng thời, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì phía ông P cam kết trong thời hạn 02 ngày thì ông P phải thực hiện thủ tục chuyển tên cho ông Q.

[2.2] Tại Biên bản xác minh ngày 12/3/2024 và ngày 02/4/2024, ông Phạm Văn T - Trưởng ấp X, xã H xác định ông có trực tiếp chứng kiến và ký xác nhận đối với hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 và phía ông Q đưa cho ông P 20.000.000 đồng. Về nguồn gốc đất chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc là của ông bà nội ông P cho lại cha ông P là ông Phan Hồng Q1. Tại Biên bản xác minh ngày 02/4/2024, ông Phan Hồng Q1 xác định, ông là cha ông P, ông có biết việc ông P bán phần đất cho ông Lâm Văn Q. Nguồn gốc đất này là của cha mẹ ruột ông cho lại ông, sau đó ông cho lại ông P nhưng chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì và hiện nay ông P vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định, giữa ông Q và ông P có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022, đồng thời ông P đã nhận đủ tiền cọc. Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng."*

[2.3] Xét thấy, giữa ông P và ông Q thực hiện hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển quyền sử dụng đất ngang khoảng 10m, dài khoảng 25m đất tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, phần đất chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P nên ông P chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 giữa ông Q và ông P là vô hiệu. Theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 thì: *"Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:*

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. 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".

Việc ông P chưa được cấp quyền sử dụng mà thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc mục đích chuyển nhượng cho ông Q; đồng thời ông Q không tìm hiểu thông tin quyền sử dụng đất đối với phần đất ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng nên các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu. Trong vụ án này, ông Q chỉ yêu cầu ông P trả tiền cọc là 20.000.000 đồng. Không ai yêu cầu bồi thường liên quan đến hợp đồng vô hiệu nên không đặt ra xem xét, giải quyết. Do đó, ông Q yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 và buộc ông P trả tiền cọc 20.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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. Do có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q nên ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Q và bà L. Ông P phải chịu án phí số tiền là 1.300.000 đồng.

Ông Q không phải chịu án phí. Ông Q đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003863 ngày 19/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lợi, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

[4] Như đã phân tích, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lợi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 328, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn Q. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2022 giữa ông Phan Hồng P với ông Lâm Văn Q vô hiệu.

2. Buộc ông Phan Hồng P có nghĩa vụ trả cho ông Lâm Văn Q và bà Nguyễn Thị L số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Buộc ông Phan Hồng P phải nộp 1.300.000 đồng (một triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lâm Văn Q đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003863 ngày 19/01/2024 tại Chi cụcThi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

5. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Vĩnh Lợi;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lợi;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Duy Khanh