

Bản án số: 56/2024/DS-ST
Ngày 18 tháng 9 năm 2024
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TỊNH BIÊN, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phí Thị Phương Nhung.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thanh Hoàng và ông Nguyễn Lâm Tới.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Trung - là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tịnh Biên, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Đặng Phương Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 182/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 138/2024/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024, giữa:

Nguyên đơn: Ông Phạm Danh T, sinh năm 1984 và bà Neàng Si N, sinh năm 1986; cùng địa chỉ cư trú: tổ F, ấp A, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang; (ông T, bà N, có mặt).

Bị đơn: Ông Chau Sóc C, sinh năm 1977 và bà Neàng Ca R, sinh năm 1975, cùng địa chỉ cư trú: tổ H, ấp A, xã A, thị xã T, tỉnh An Giang; (ông C, bà R, có mặt).

Người phiên dịch: Ông Chau Xi N1 - Cộng tác viên phiên dịch tiếng Khmer; (có mặt).

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N (sau đây gọi tắt là ông T, bà N) cùng trình bày: Ngày 17-02-2023, qua giới thiệu, ông, bà có gặp ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R để thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích khoản 03 công đất lâm nghiệp ở ven sườn núi đường L, giá mỗi công đất là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông, bà trả đủ tiền thì vợ chồng ông C, bà R sẽ giao sổ giao khoán rừng cho vợ chồng ông, bà để ông, bà tự làm thủ tục chuyển đổi quyền quản lý, sử dụng, khai thác. Ngày 20-02-2023, ông, bà có giao cho vợ chồng ông C, bà R số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, khi nào đo đạc diện tích đủ 03 công thì

giao đủ số tiền theo thỏa thuận, hai bên có lập Tờ sang nhượng ngày 20-02-2023 có lãn tay, chữ ký, ghi họ tên của các bên.

Ngày 06-3-2023, vợ chồng ông C, bà R cho biết cán bộ kiểm lâm tiến hành đo đạc đất thì diện tích chỉ còn khoảng 2.100m²; do diện tích không đủ 03 công như thỏa thuận nên ông, bà không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, yêu cầu ông C, bà R trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Nay, ông, bà khởi kiện yêu cầu ông C, bà R trả cho ông, bà số tiền đặt cọc đã nhận 20.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho ý kiến, yêu cầu khởi kiện: tờ sang nhượng ngày 20-02-2023 (bản chính); biên bản hòa giải tranh chấp liên quan đến đất đai ngày 20-6-2023 của Ủy ban nhân dân xã A (bản chính).

Bị đơn ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R (sau đây gọi tắt là ông C, bà R) cùng trình bày: Ngày 17-02-2023, ông T, bà N có gặp ông, bà để thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 03 công đất lâm nghiệp tọa lạc ven sườn núi đường L, giá mỗi công là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông T, bà N trả đủ tiền thì vợ chồng ông, bà sẽ giao hồ sơ giao khoán trồng rừng đứng tên ông Chau Sóc D cho ông T, bà N tự thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng, khai thác. Đất thỏa thuận chuyển nhượng có nguồn gốc do ông, bà nhận chuyển nhượng lại của ông Chau Sóc D từ năm 2018, khi đó ông Chau Sóc D có giao hồ sơ giao khoán trồng rừng nhưng đến nay ông, bà vẫn chưa liên hệ kiểm lâm để đăng ký hồ sơ giao khoán trồng rừng sang tên ông, bà.

Ngày 20-02-2023, ông T, bà N có giao cho ông, bà số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào đo đạc diện tích đủ 03 công sẽ giao đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận. Ngày 06-3-2023, ông T, cán bộ kiểm lâm tiến hành đo đạc đất, diện tích đo đạc được là 3.094m² nhưng ông T, bà N không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng mà yêu cầu ông, bà trả lại tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Ông, bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, yêu cầu tiếp tục thực hiện việc sang nhượng đất theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn trình bày ý kiến, yêu cầu như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm; yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 20.000.000 đồng; ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

- Bị đơn trình bày ý kiến, yêu cầu như đã cung cấp trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm; không đồng ý trả tiền cọc đã nhận 20.000.000 đồng cho nguyên đơn.

- Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, lời khai, ý kiến, yêu cầu của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Tờ sang nhượng” ngày 20-02-2023 giữa ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N với ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R vô hiệu; buộc ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R có trách nhiệm trả cho ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc đã nhận. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại thị xã T, tỉnh An Giang nên đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Tịnh Biên 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.

[2] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 20.000.000 đồng; bị đơn trình bày ý kiến không đồng ý trả số tiền cọc đã nhận theo yêu cầu của nguyên đơn đơn và xác định không có yêu cầu phản tố, đơn phản tố gửi cho Tòa án nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

*** Về nội dung:**

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N và ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R đều thừa nhận vào ngày 20-02-2023, các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền chăm sóc - bảo vệ diện tích 03 công đất rừng, tọa lạc ấp A, xã A, thị xã T; để đảm bảo cho việc sang nhượng quyền chăm sóc - bảo vệ diện tích đất nêu trên, hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng và ông C, bà R đã nhận đủ tiền cọc theo Tờ sang nhượng ngày 20-02-2023 có lãn tay điểm chỉ, chữ ký, chữ viết đề họ tên của các bên. Đây là tình tiết, sự kiện được nguyên đơn, bị đơn cùng thừa nhận nên không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về việc xác lập, thực hiện hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N và ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R được thể hiện bằng văn bản là Tờ sang nhượng ngày 20-02-2023, có ký tên, điểm chỉ của các bên tham gia xác lập.

Ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N và ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 20-02-2023 nhằm đảm bảo cho việc sang nhượng

quyền chăm sóc - bảo vệ rừng phòng hộ đồi núi đối với diện tích 03 công đất rừng, tọa lạc ấp A, xã A, thị xã T. Ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R trình bày, nguồn gốc đất nêu trên vào năm 2018 ông C, bà R nhận sang nhượng lại từ ông Chau Sóc D theo Hồ sơ giao khoán rừng phòng hộ đồi núi để chăm sóc - bảo vệ số 2681/HĐK ngày 30-10-1998, hiện hồ sơ giao khoán vẫn đứng tên bên nhận khoán rừng là ông Chau Sóc D. Ông C, bà R thừa nhận, đến thời điểm hiện nay, ông, bà chưa liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký hồ sơ giao khoán rừng sang tên ông, bà.

Khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền”.

Căn cứ quy định pháp luật như đã viện dẫn, ông C, bà R chưa được Ban quản lý các dự án về Lâm nghiệp giao khoán diện tích đất rừng 03 công, tọa lạc ấp A, xã A, thị xã T nên việc nguyên đơn, bị đơn thỏa thuận sang nhượng quyền chăm sóc - bảo vệ diện tích đất rừng nêu trên là vi phạm khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 và điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc theo “Tờ sang nhượng” được nguyên đơn, bị đơn ký kết ngày 20-02-2023 là vô hiệu.

[5] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“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”.

Xét thấy, khi xác lập hợp đồng đặt cọc theo “Tờ sang nhượng” ngày 20-02-2023, nguyên đơn không tìm hiểu kỹ về tính pháp lý của diện tích đất thỏa thuận sang nhượng quyền chăm sóc - bảo vệ mà đã ký hợp đồng đặt cọc; bên cạnh đó, bị đơn cũng có lỗi trong việc chưa được cơ quan có thẩm quyền giao khoán đất rừng mà đã tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, lỗi dẫn đến hợp

đồng đặt cọc vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn nên các bên tự gánh chịu hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu và không phải bồi thường cho nhau.

[6] Việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Do hợp đồng đặt cọc theo “Tờ sang nhượng” ngày 20-02-2023 vô hiệu nên việc bị đơn trình bày ý kiến yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc sang nhượng quyền chăm sóc - bảo vệ rừng phòng hộ đồi núi đối với diện tích 03 công đất rừng, tọa lạc ấp A, xã A, thị xã T là không có cơ sở. Từ đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Tờ sang nhượng” ngày 20-02-2023 giữa ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N và ông Chau Sóc C, bà N2 Ca Ron vô hiệu; buộc ông C, bà R có trách nhiệm trả cho ông T, bà N số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 92, 147, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 116, 117, 122, 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N đối với ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R;

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Tờ sang nhượng” ngày 20-02-2023 giữa ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N và ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R vô hiệu;

Buộc ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R trả cho ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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) hoặc 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 của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Chau Sóc C, bà Neàng Ca R phải chịu 1.300.000 đồng (Một triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Danh T, bà Neàng Si N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T, bà N số tiền tạm ứng án phí 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng) mà ông T, bà N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2022/0009387 do Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tịnh Biên cấp ngày 10 tháng 10 năm 2023.

Đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND thị xã Tịnh Biên (2);
- Chi cục THADS thị xã Tịnh Biên (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

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

(Đã ký)

Phí Thị Phương Nhung