

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 139/2020/DS - ST
Ngày: 17 - 9 - 2020
V/v “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tho.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đối;
2. Ông Nguyễn Chí Lin.

- Thư ký phiên tòa: Bà Kiều Thị Tùng Khương - là thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp “hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2020/QĐXX-ST ngày 06/8/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2020/QĐST-DS ngày 28/8/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp B, xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn: Ông Đỗ Anh H, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ô6, Khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/02/2020, có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành Nh, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp 5, xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của của nguyên đơn ông Đỗ Anh H trình bày:

Ông Nguyễn Thành Nh là chủ sử dụng thửa đất 563, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đ1, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngày 03/5/2019, ông Nguyễn Văn T và ông Nh ký kết giấy nhận cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 10m, thuộc thửa đất vừa nêu với giá 1.300.000.000 đồng. Ông T đã giao cho ông Nh số tiền 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc: Ngày

03/6/2019, hai bên sẽ ra công chứng để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu đến ngày 03/6/2019, ông Nh thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng phần đất này thì phải đền bù cho bên mua gấp hai lần số tiền đã nhận cọc. Nội dung “bên bán lo các thủ tục về giấy (QSDĐ)” trong giấy nhận cọc là do ông T viết được hiểu là ông Nh đã hoàn tất thủ tục về giấy tờ, có bản vẽ, đảm bảo đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận trong giấy nhận cọc. Ngày 03/6/2018 ghi trong giấy nhận cọc là ghi nhầm, thực chất là ngày 03/6/2019 vì ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 03/5/2019. Tuy nhiên, đến ngày 03/6/2019, ông Nh vẫn chưa hoàn tất các thủ tục giấy tờ để có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông Nh có cung cấp cho Tòa án giấy nhận cọc có một phần nội dung khác với giấy nhận cọc mà ông T cung cấp cho Tòa án dùng làm căn cứ khởi kiện. Cụ thể, tại dòng thứ 28 từ trên xuống trong giấy nhận cọc của ông Nh có nội dung “một trăm triệu đồng; số tiền còn lại ra công chứng chồng đủ; không ra công chứng sẽ mất cọc” (do ông Nh viết); còn trong giấy nhận cọc của ông T có nội dung “bên bán lo các thủ tục về giấy QSDĐ”(do ông T viết). Ông T thừa nhận chữ ký trong 02 giấy nhận cọc đều là của mình. Tuy nhiên, ông T xác định hai bên đã có sự nhầm lẫn khi xác lập giao dịch đặt cọc dẫn đến mỗi bên có cách hiểu khác nhau nên đã tự mình viết vào giấy nhận cọc nội dung không thống nhất. Như vậy, các bên đã không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch nên giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Nh vô hiệu do bị nhầm lẫn.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, ông T yêu cầu hủy giấy nhận cọc ngày 03/5/2019 giữa ông T và ông Nh; yêu cầu ông Nh phải trả cho ông T số tiền cọc 100.000.000đ và tiền phạt cọc 100.000.000đ. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu giấy nhận cọc ngày 03/5/2019 giữa ông T và ông Nh, buộc ông Nh phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng và 7.000.000 là tiền thiệt hại phát sinh từ hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Tại phiên tòa, ông H đại diện cho ông T rút lại yêu cầu đòi 7.000.000 là tiền thiệt hại phát sinh từ hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tài phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thành Nh, trình bày:

Ông Nh xác nhận ngày 03/5/2019, ông T và ông Nh có ký kết giấy nhận cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 10m, thuộc 01 phần thửa 563, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.300.000.000 đồng và ông T đã giao cho ông số tiền 100.000.000 đồng. Tại dòng thứ 28 từ trên xuống của “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019”, ông T có viết nội dung “bên bán lo các thủ tục về giấy QSDĐ” nhưng ông không đồng ý nội dung này, ông yêu cầu ông T lập lại giấy khác và cũng tại dòng thứ 28 từ trên xuống ông viết “một trăm triệu đồng; số tiền còn lại ra công chứng chồng đủ; không ra công chứng sẽ mất cọc”, được hiểu là đến ngày 03/6/2019, ông T phải đưa thêm cho ông số tiền 100.000.000 đồng để ông ra bản vẽ, số tiền còn lại ra công chứng sẽ chồng đủ, nếu ông T không ra công chứng sẽ mất nhưng các bên không hủy bỏ giấy cọc ban đầu mà ông T viết thêm. Ông T giữ bản của ông T, ông giữ bản của ông, chữ ký trong 02 giấy nhận cọc là của ông. Ngày 03/6/2018, ghi trong 02 giấy nhận cọc là ghi nhầm, thực chất là ngày 03/6/2019.

Nay ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019”, buộc ông phải trả cho ông T số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng, ông cũng đồng ý vô hiệu “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019” nhưng không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi vụ án được thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán, thư ký, người tiến hành tố tụng tại phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Ông T và ông Nh xác lập giao dịch đặt cọc, được thể hiện qua “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019” nhưng mỗi bên giữ một bản có nội dung khác nhau. Tại dòng thứ 28, từ trên xuống trong giấy nhận cọc của ông T, ông T viết “bên bán lo các thủ tục về giấy QSDĐ”; cũng tại dòng thứ 28, từ trên xuống trong giấy nhận cọc của ông Nh, ông Nh viết “một trăm triệu đồng; số tiền còn lại ra công chứng chồng đủ; không ra công chứng sẽ mất cọc”. Như vậy, các bên đã tự thể hiện ý chí của mình trong giấy nhận cọc dẫn đến các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch nên “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019” giữa ông T và ông Nh vô hiệu từ thời điểm ký kết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 (thể hiện qua giấy nhận cọc ngày 03/5/2019) giữa ông T với ông Nh vô hiệu. Buộc ông Nh phải trả cho ông T số tiền cọc 100.000.000 đồng. Đối với việc đại diện nguyên đơn rút lại yêu cầu đòi 7.000.000 là tiền thiệt hại phát sinh từ hợp đồng đặt cọc vô hiệu, đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019”, buộc ông Nguyễn Thành Nh phải trả lại tiền cọc nên Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “hợp đồng đặt cọc”.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nh trình bày, ngoài việc gửi đơn khởi kiện tại Tòa án, ông T còn gửi đơn tố cáo tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đức Hòa cho rằng ông Nh lừa đảo ông T. Tại Thông báo số 19/TB-ĐCSKT ngày 15/01/2020 của Công an huyện Đức Hòa xác nhận ngày 13/01/2020, ông T đã tự nguyện rút đơn không yêu cầu xử lý hình sự đối với ông Nh, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đức Hòa không còn thụ lý đơn của ông T. Đến ngày 05/02/2020, ông T nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, ngày 18/02/2020, Tòa án thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục chung. Như vậy, tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, ông T chỉ nộp đơn tại Tòa án, không nộp đơn tại bất kỳ cơ quan nào khác. Ông Nh có địa chỉ cư trú tại xã Đ1, huyện Đ, tỉnh Long An nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Anh H có đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải, căn cứ vào Điều 207 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được nên Tòa án chỉ tiến hành công khai chứng cứ.

Về triệu tập người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Nh có ý kiến, yêu cầu Tòa án triệu tập bà Phạm Thị Tr, ông Nguyễn Minh T1 – Phó trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường huyện Đức Hòa; ông Đoàn Vệ Q – Cán bộ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đức Hòa để làm rõ nội dung vụ án. Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và xem xét đánh giá các tài liệu chứng cứ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy, bà Tr, ông T1 và ông Q không liên quan đến nội dung vụ án nên ý kiến của ông Nh không được chấp nhận.

[3] Về nội dung:

Tranh chấp của các đương sự liên quan đến “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019” giữa ông T và ông Nh để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 10m, thuộc 01 phần thửa 563, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, giao dịch không thể thực hiện được do phát sinh tranh chấp. Xét thấy, thỏa thuận đặt cọc là một giao dịch dân sự, do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và phải được lập thành văn bản.

Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019”:

Về chủ thể tham gia giao dịch: Căn cứ vào Công văn số 2857/CV-CN.VPĐKĐĐ ngày 01/9/2020 và tài liệu kèm theo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đức Hòa, tại thời điểm các bên ký kết giấy nhận cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất 563, tờ bản đồ số 26, ông Nh chính là chủ sử dụng thửa đất nên ông Nh đủ điều kiện xác lập giao dịch đặt cọc với ông T. Các bên xác lập giao dịch đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện.

Về nội dung và mục đích của giao dịch đặt cọc:

Tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp cho Tòa án: Ông T và ông Nh đều cung cấp cho Tòa án “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019”. Các đương sự đều thừa nhận chữ ký trong 02 giấy nhận cọc là của mình. Tuy nhiên, tại dòng thứ 28 từ trên xuống của 02 giấy nhận cọc có nội dung khác nhau. Cụ thể, trong giấy nhận cọc của ông T, ông T viết: (bên bán lo các thủ tục về giấy (QSDĐ)); còn trong giấy nhận cọc của ông Nh, ông Nh lại viết: “một trăm triệu đồng; số tiền còn lại ra công chứng chồng đủ; không ra công chứng sẽ mất cọc”. Những nội dung còn lại của 02 giấy nhận cọc đều giống nhau và được các bên thống nhất, không tranh chấp. Như vậy, nội dung quan trọng trong giấy nhận cọc, quy định nghĩa vụ của các bên, có tính chất quyết định đến mục đích của giao dịch lại được các bên hiểu khác nhau. Chính vì có cách hiểu khác nhau nên mỗi bên đã tự mình ghi vào giấy nhận cọc của mình nội dung không giống nhau và mỗi bên đều đưa ra cách giải thích khác nhau theo ý chí của mình. Ông T cho rằng đến ngày 03/6/2019 (ghi nhầm là 03/6/2019), ông Nh phải hoàn tất các thủ tục giấy tờ, nghĩa là đất đã được tách thửa, đã có giấy CNQSD đất đảm bảo đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận. Còn ông Nh lại khẳng định đến ngày 03/6/2019, ông T phải giao tiếp cho ông Nh số tiền

100.000.000 đồng để ông Nh đóng thuế chuyển mục đích sử dụng đất, làm thủ tục tách thửa, số tiền còn lại ông T có nghĩa vụ giao cho ông Nh vào ngày các bên công chứng hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã đưa ra cách giải thích hoàn toàn trái ngược nhau.

Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, đặt cọc là việc bên đặt cọc giao cho bên nhận đặt cọc một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì cách hiểu của ông T là phù hợp còn theo cách hiểu của ông Nh buộc sau thời hạn 01 tháng ông T phải giao tiếp cho ông Nh số tiền 100.000.000 đồng là có sự nhầm lẫn, trái với bản chất của giao dịch đặt cọc. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết, các bên đã chủ quan không xác định và thỏa thuận rõ nghĩa vụ của mình phải thực hiện vào ngày 03/6/2019. Nội dung của hợp đồng đặt cọc đã bị các bên nhầm lẫn dẫn đến các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch. Từ đó có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông Nh (theo giấy nhận cọc ngày 03/5/2019) vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu “giấy nhận cọc ngày 03/5/2019” là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Về việc khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận: Ông Nh thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 100.000.000 đồng thì ông Nh phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại 100.000.000 đồng là có cơ sở, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về bồi thường thiệt hại phát sinh: Tại phiên tòa, ông H đại diện cho ông T rút lại yêu cầu buộc ông Nh phải bồi thường số tiền thiệt hại 7.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu của đại diện nguyên đơn là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc (theo giấy nhận cọc ngày 03/5/2019) giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Thành Nh vô hiệu, buộc ông Nh buộc có trách nhiệm trả cho ông T số tiền cọc 100.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Thành Nh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng án phí có giá ngạch trên số tiền 100.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 126, 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Thành Nh.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2019 (thể hiện qua *giấy nhận cọc* ngày 03/5/2019) giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Thành Nh vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Thành Nh phải trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 100.000.000 đồng.

Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng vô hiệu với số tiền 7.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong án, trường hợp người có nghĩa vụ chậm thi hành số tiền trên thì người đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Về án phí: Ông Nguyễn Thành Nh phải chịu 300.000 đồng án phí về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch sung vào ngân sách nhà nước. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004699 và 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004698 cùng ngày 17/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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 Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Lê Thị Tho

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Chí Lin – Trần Thị Đồi

Lê Thị Tho

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Chí Lin – Nguyễn Thị Rạt

Lê Thị Tho

