

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LÂM HÀ  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 20/2023/DS-ST

Ngày: 31-3-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** bà Nguyễn Thị H.

**Các hội thẩm nhân dân:** ông Đinh Văn C;

bà Nguyễn Thị H.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Lê Văn C là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Vân A – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2023/TLST-DS ngày 03/01/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn N, huyện L, L.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Đức T, sinh năm 1957; bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1961.

Địa chỉ: số 21A V, Phường 8, thành phố Đ, tỉnh L, tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 07/9/2022. Có mặt tại phiên tòa.

2. **Bị đơn:** chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: thôn H, xã N, huyện L, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ ông Lê Văn H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số 11/10 N, phường 8, thành phố Đ, tỉnh L.

+ ông Phạm Văn T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số 3D/19 H, phường 9, thành phố Đ, tỉnh L.

Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/3/2023. Ông Hùng và ông Tiền đều có mặt tại phiên tòa.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* vợ chồng ông Lương Văn H, sinh năm 1977; bà Hoàng Thị T, sinh năm 1981.

Địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị T thì:*

Ngày 23/01/2022, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị T có thỏa thuận mua lô đất tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, xã Phi Tô, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá thỏa thuận là 840.000.000đ. Để đảm bảo cho việc giao kết, chị H và chị T có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó chị H đã đặt cọc cho chị T số tiền là 200.000.000đ. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong vòng 180 ngày hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên mua phải thanh toán số tiền còn lại là 640.000.000đ. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên bán không bán cho bên mua theo cam kết thì phải bồi thường cho bên mua gấp 02 lần số tiền bên mua đã đặt cọc, ngược lại nếu bên mua không mua thì phải chịu mất tiền đã đặt cọc. Chị H đã đi xem đất và đã nhìn thấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị T với ông H, bà T nên chị H mới đồng ý mua. Tuy nhiên, đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng, chị T không đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng vì chị T chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất từ người khác. Chị H và chị T đã gặp nhau để thỏa thuận nhH không đi đến sự thống nhất. Nay, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký ngày 23/01/2022 giữa chị H và chị T. Đồng thời, chị H yêu cầu chị T phải trả lại cho chị H số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ và phạt cọc với số tiền là 400.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ. Ngoài ra, chị H không có yêu cầu nào khác.

*Theo lời khai của bị đơn chị Nguyễn Thị T và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn T thì:* Việc chị Thon ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H như ông Thuật, bà Tươi trình bày là hoàn toàn đúng. Chị T đã nhận của chị H số tiền cọc là 200.000.000đ. Nguồn gốc diện tích đất 1800m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 305, tờ bản đồ 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng mà chị T thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cho

chị H là do chị T mua lại của vợ chồng ông Lương Văn H, bà Hoàng Thị T. Và chị T cũng mới đặt cọc cho ông Lương Văn H, bà Hoàng Thị T với số tiền là 490.000.000đ. Diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. NH sau đó hai bên không làm thủ tục tách thửa chuyển nhượng được nên chưa hoàn tất được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên chị T. Do vậy, đến hẹn chị T không thể lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H như hai bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Việc ông Thuật, bà Tươi khai đã nhìn thấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị T với ông H, bà T là không đúng vì giữa chị T và ông H, bà T chưa lập hợp đồng chuyển nhượng đất mà chỉ mới lập hợp đồng đặt cọc. Việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa chị T và vợ chồng ông H, bà T thì hai bên cũng đã thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc với nhau và chị T đã trả cho ông H, bà T số tiền cọc là 490.000.000đ. Nay, chị H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa chị T và chị H thì chị T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả cho chị H số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ, còn với yêu cầu của chị H yêu cầu chị T phải trả cho chị H số tiền phạt cọc là 400.000.000đ thì chị T không đồng ý. Ngoài ra, chị T không trình bày gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vợ chồng ông Lương Văn H, bà Hoàng Thị T trình bày tại bản tự khai ngày 21/02/2023 thì:* Vào ngày 08/01/2022, vợ chồng ông, bà có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Nguyễn Thị T đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Chị T đã đặt cọc cho ông, bà số tiền là 490.000.000đ. Tuy nhiên, vì lý do không sang nhượng được nên ngày 15/8/2022, hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/01/2022 và vợ chồng ông, bà đã trả lại cho chị T số tiền đặt cọc nêu trên. Nay giữa chị H và chị T phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với quyền sử dụng đất nêu trên như thế nào thì không liên quan gì đến ông, bà.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải NH không thành.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn tiền phạt cọc là 400.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H, hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; buộc chị Nguyễn Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu trả số tiền phạt cọc là 400.000.000đ. Về án phí, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

*[1] Về thủ tục tố tụng:*

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lương Văn H, bà Hoàng Thị T vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

*[2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng; buộc chị Nguyễn Thị T phải trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn chị Nguyễn Thị H với bị đơn chị Nguyễn Thị T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Lương Văn H, bà Hoàng Thị T; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

*[3] Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lương Văn H. Mặc dù trước đó, giữa chị Nguyễn Thị T và vợ chồng ông Lương Văn H, bà Hoàng Thị T có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với nhau. Tuy nhiên, do chưa cấp đổi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa chị T và vợ chồng ông H, bà T đã thống nhất thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 thì chị T không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho chị H.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô,

huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày ý kiến của bị đơn là đồng ý hủy đồng đặt cọc nêu trên theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, 117, 123 và Điều 328 của Bộ luật dân sự: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu của nguyên đơn chị H về việc yêu cầu chị T phải trả tiền cọc là 200.000.000đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc chị H thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với chị T, chị H biết quyền sử dụng đất này chưa được đăng ký quyền sử dụng hợp pháp cho chị T nên vẫn thỏa thuận đặt cọc. Còn chị T tiến hành thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho chị H khi chị T chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ ông Lương Văn H sang cho mình. Như vậy, cả chị H và chị T đều có lỗi trong việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Xét thấy, việc bị đơn tự nguyện trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000đ là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chị T đồng ý trả cho nguyên đơn chị H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc là 400.000.000đ là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này là phù hợp.

Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận là 300.000đ và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho chị H là 200.000.000đ theo quy định của pháp luật, được tính như sau: 200.000.000đ x 5% = 10.000.000đ. Tổng cộng, buộc chị T phải chịu 10.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

*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 2 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, 117, 123 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn chị Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 23/01/2022 giữa chị Nguyễn Thị T và chị Nguyễn Thị H đối với diện tích đất 1800m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 57, tọa lạc tại xã Phi Tô, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị T về việc đồng ý trả trả lại cho chị Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (*hai trăm triệu đồng*).

*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, bên phải thi hành án 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị H về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị T phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000đ (*bốn trăm triệu đồng*).

2. Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị T phải chịu 10.300.000đ (*mười triệu ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền 14.300.000đ (*mười bốn triệu ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012403 ngày 03/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/3/2023); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, 7b 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:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(đã ký)

**Nguyễn Thị H**