TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK SONG
TỈNH ĐẮK NÔNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Bản án số: 34/2023/DS-ST
Ngày 06/9/2023
V/v *"Tranh chấp HĐ đặt cọc''*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Minh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Bá T và bà Hồ Thị Thu Uyển.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Thuý Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 318/2022/TLST-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2022 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2025/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số: 54/2023/QĐST – DS, ngày 06 tháng 6 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 10/2023/QĐST – DS, ngày 15 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn M, sinh năm 1989 và ông Trần Văn H, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp 7, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai - (Vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Thanh L, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ 1, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - (Có mặt)

- Bị đơn: Ông Phan Duy L, sinh năm 1968 và bà Hoàng Thị L, sinh năm 1967; địa chỉ: thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông -Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt;

- Người làm chứng:

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp 7, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai – Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

3. Ông Hồ H, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Bá T; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình điều tra vụ án và tại phiên tòa:

Ngày 09/12/2021, chúng tôi (Trần Văn H và Trần Văn M) cùng ông Phan Duy L và bà Hoàng Thị L ký Giấy đặt cọc tiền rẫy để nhận chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25.257m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA031271 mang tên ông Nguyễn Văn T; địa chỉ đất tại Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng đất là 2.450.000.000 đồng (*hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng*); đặt cọc trước 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Hai bên hẹn 30 ngày sau (tức ngày 09/01/2022 là hạn cuối) bên bán sẽ hoàn thành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và bên chúng tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại; các bên thỏa thuận nếu vợ chồng ông Phan Duy L và bà Hoàng Thị L vi phạm thì sẽ phải trả tiền cọc và bị phạt bồi thường 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Sau khi đặt cọc được khoảng 03-04 ngày thì ông L, bà L gọi điện thoại yêu cầu chúng tôi phải đưa thêm tiền cọc 300.000.000 đồng – 400.000.000 đồng nhưng chúng tôi không đồng ý. Chúng tôi yêu cầu phải có mặt anh Nguyễn Văn T (chủ đứng tên sổ đỏ) thì chúng tôi sẽ cọc thêm 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhưng ông L, bà L không đồng ý. Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nói trên, gia đình ông Phan Duy L và bà Hoàng Thị L đã vi phạm thỏa thuận, chúng tôi có liên hệ thường xuyên đề nghị thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng ông L không chịu thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho chúng tôi. Nhận thấy gia đình ông L, bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, gây thiệt hại cho chúng tôi; đồng thời, khi làm giấy đặt cọc thì đất đang đứng tên người khác.

Vì vậy, chúng tôi Trần Văn H và Trần Văn M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk Song tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021; buộc bị đơn ông Phan Duy L và bà Hoàng Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng)* cho và phải bồi thường tiền cọc số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Ngày 18/8/2023 nguyên đơn có đơn khởi kiện thay đổi, bổ sung với lý do: hiện nay chúng tôi nhận thấy nội dung đơn khởi kiện như nói trên là chưa hợp lý; vì vậy chúng tôi làm đơn thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 và giải quyết buộc vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L phải trả cho chúng tôi số tiền 100.000.000 đồng.

- Theo lời trình bày của bị đơn ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Chúng tôi thừa nhận nội dung giấy đặt cọc ngày 09/12/2021 là đúng nhưng thành phần tham gia đặt cọc là không đúng và có một phần nội dung trong

hợp đồng đặt cọc bị sửa chữa, ghi thêm nội dung hàng thứ 9 từ trên xuống của mặt giấy thứ hai "còn bên mua, sổ quyền sử dụng đất đứng tên"; khi viết giấy đặt cọc có những người hàng xóm, ông H và bà H ở đó nhưng bà H và ông H chưa ký vào giấy mà sau đó ghi thêm ông Trần Văn H, người làm chứng bà Trần Thị H; chúng tôi không ký vào mặt giấy thứ tư của giấy đặt cọc về việc gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc nên không thể coi là gia hạn hợp đồng đặt cọc. Chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M và ông H vì theo giấy đặt cọc các bên đã thỏa thuận hẹn 30 ngày sau bên mua sẽ mang đủ tiền và bên bán sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số DA031271 mang tên ông Nguyễn Văn T; địa chỉ đất tại Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Nhưng đến ngày hẹn như đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc bên mua không giao tiền cho mà đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chúng tôi không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, ông H. Trong giấy đặt cọc ghi rõ trong thời hạn 30 ngày nếu bên bán sai thì sẽ hoàn trả tiền gấp đôi, còn bên mua sai thì phải chịu mất tiền cọc.

Chúng tôi thực hiện nghiêm túc theo đúng thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 09/12/2021 nhưng đến ngày hẹn ông M và ông H không thực hiện đúng như thỏa thuận nên chúng tôi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Bên cạnh đó, trong giấy đặt cọc ghi ngày 09/12/2021 mà các ông Trần Văn M, Trần Văn H đã nộp theo đơn khởi kiện là không đúng sự thật đã có sự gian dối, sửa chữa, thêm bớt vào trong giấy đặt cọc, thêm cả người tham gia trong giấy đặt cọc, cụ thể là thêm chữ ký của ông Trần Văn H, người làm chứng bà Trần Thị H. Vì vậy, chúng tôi không đồng ý trả lại tiền cọc là vì chúng tôi đã làm đúng như đã thỏa thuận và không sai. Theo chúng tôi trong trường hợp này lỗi hoàn toàn của bên mua vì đã không thực hiện đúng như cam kết trong giấy đặt cọc nên phải chấp nhận mất tiền cọc theo như đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc ghi ngày 09/12/2021.

- Theo lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào ngày 12/10/2021 thì tôi có bán cho gia đình ông L 01 lô đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25257m^2, đã có giấy chứng nhận QSD đất số DA 031271 mang tên tôi Nguyễn Văn T; địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá bán là 1.700.000.000 đồng. Còn việc tại trang thứ 4 của tờ giấy đặt cọc mà nguyên đơn cung cấp thì có ghi "Hôm nay ngày 24/12/2021 tôi Nguyễn Văn T CC 040079016865 có nhờ ông Phan Duy L cầm 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc của bà Trần Thị H sinh năm 1962 năm 2021 hết rồi hẹn 10/1/2022 dương lịch làm việc tiếp". Thì Tôi viết nội dung đó là do bà Trần Thị H yêu cầu tôi viết là vì sổ đỏ vẫn đang đứng tên tôi nên bà H bắt tôi phải 20 ngày ra sổ nhưng tôi vẫn biết là việc các cơ quan nhà nước làm thủ tục sang tên thì không thể là 20 ngày được nên tôi không đồng ý thì bà H yêu cầu tôi viết với nội dung đã nêu ở trên. Tuy nhiên, khi đến hẹn 10/01/2022 thì tôi có hỏi bà H là chị có mua nữa hay không thì bà H trả lời là không mua nữa

nhưng bà H nói rằng bắt gia đình ông L phải đền cọc, tôi có nói việc mua bán này mà chị không mua nữa là chị sai nên không thể bắt người ta đền cọc được, mà bà H nói bắt đền cọc thì tôi không thể xin tiền cọc từ chỗ ông L cho bà H được nên tôi kệ hai bên giải quyết với nhau như thế nào tôi không biết, không liên quan gì đến tôi. Thực tế là bà H nhờ tôi ghi nội dung như vậy thôi chứ thực chất sự việc không phải là như vậy vì tôi đã bán lô rẫy cho gia đình ông L rồi, chỉ duy nhất là sổ đỏ còn đang đứng tên của tôi thì bà H có nhờ tôi viết vậy thôi nên tôi viết chứ tôi không có còn liên quan gì đến lô rẫy đã bán cho gia đình ông L nữa cả, có chăng là sau khi gia đình ông L và ông M mua bán với nhau xong thì có nhờ tôi ký các giấy tờ thủ tục để sang tên theo quy định thôi.

- Theo lời khai của người làm chứng bà Trần Thị H trong quá trình điều tra và tại phiên tòa:

Vào ngày 09/12/2021 các con tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L. Đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25257m^2, đã có giấy chứng nhận QSD đất số DA 031271 mang tên Nguyễn Văn T; địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Chúng tôi đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Duy L; hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, hẹn 30 ngày sau bên bán sẽ hoàn thành thủ tục sang tên QSD đất và bên mua chúng tôi sẽ thanh toán số tiền còn lại, các bên thỏa thuận nếu bên vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L vi phạm hợp đồng thì sẽ phải trả lại tiền cọc và bị phạt bồi thường số tiền 100.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nói trên, bên gia đình ông Phan Duy L đã vi phạm thỏa thuận; mặc dù các con tôi có liên hệ thường xuyên đề nghị thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng ông L không chịu thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho các con tôi. Nhận thấy gia đình ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, gây thiệt hại cho các con tôi mặt khác đất đặt cọc khi làm giấy đặt cọc thì đất vẫn còn đang đứng tên người khác.

- Theo lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Tiến D trong quá trình điều tra: Tôi được biết thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25257m^2 đất tọa lạc tại thôn Đắk Kual 5, xã Đắk N'Drung, huyện Đắk Song đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số DA 031271 mang tên Nguyễn Văn T là của ông Nguyễn Văn T đã bán cho gia đình ông L, bà L. Thời gian mà ông Thiên và gia đình ông L, bà L mua bán thời gian nào thì tôi không biết nhưng thời điểm mà các bên ông M, ông H và gia đình ông L mua bán với nhau thì tôi được biết là gia đình ông L đã mua của ông Thiên rồi. Vì khi tôi bán lô rẫy của gia đình tôi cho bà Trần Thị H thì bà H có hỏi là gần đây còn lô rẫy nào mà họ muốn bán không thì tôi có giới thiệu lô rẫy nhà ông L (đã mua của ông Thiên) thì tôi có gọi ông L lên nhà tôi thì bà H bảo mua đất của ai thì xuống nhà đó viết giấy đặt cọc. Khi mà các bên xuống nhà ông L để viết giấy đặt cọc thì tôi cũng có xuống xem mọi người thỏa thuận mua bán với nhau. Và tôi chỉ có mặt ở đó và không tham gia vào việc mua bán nên không để ý nội dung mà mọi người thỏa thuận như thế nào.

Việc bà Trần Thị H là người làm chứng trong vụ án khai tại Tòa án cho rằng đối với thông tin tại trang thứ 4 của tờ "Giấy đặt cọc tiền rẫy" có ghi nội dung "Hôm nay ngày 24/12/2021 tôi Nguyễn Văn T CC: 040079016865 có nhờ ông Phan Duy L cầm 100.000.000 (một trăm triệu đồng) tiền cọc của bà Trần Thị H sinh 1962 năm 2021 hết rồi hẹn 10/1/2022 dương lịch làm việc tiếp" là do ông Thiên là người viết và gia hạn đối với giấy đặt cọc tiền ngày 09/12/2021 và khi đó còn có ông Phan Duy L, ông Nguyễn Tiến D, ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị H viết giấy tại nhà của tôi thì bà H khai như vậy là không đúng thực tế tôi và ông L không có tham gia với bà H và ông Thiên viết tờ giấy đó. Mà giữa ông Thiên và bà H viết ở đâu nội dung như nào tôi không biết, nếu thực sự có tôi và ông L tham gia viết thì chắc chắn bà H đã yêu cầu chúng tôi phải cùng ký vào tờ giấy đó rồi.

- *Theo lời khai của người làm chứng ông Hồ H trong quá trình điều tra:* Tôi có chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất rẫy giữa ông Trần Văn M và gia đình ông Phan Duy L và tôi là người mà mọi người nhờ viết giấy đặt cọc ngày 09/12/2021 giữa ông Trần Văn M và vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25257m^2, đã có giấy chứng nhận QSD đất số DA 031271 mang tên Nguyễn Văn T; địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Ông M đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Duy L, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, hẹn 30 ngày sau bên bán sẽ hoàn thành thủ tục sang tên QSD đất và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại, các bên thỏa thuận nếu bên vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L vi phạm hợp đồng thì sẽ phải trả lại tiền cọc và bị phạt bồi thường số tiền 100.000.000 đồng. Khi thỏa thuận mua bán thì các bên đều biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên ông Nguyễn Văn T và các bên vẫn đồng ý việc thỏa thuận mua bán với nhau nên mới viết hợp đồng đặt cọc. Khi tôi viết giấy đặt cọc thì chỉ có ông Trần Văn M và gia đình ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L chứ không có ông Trần Văn H và bà Trần Thị H và việc ông H, bà H ký thêm vào Giấy đặt cọc khi nào thì tôi không biết và không chứng kiến. Bên cạnh đó việc ghi thêm hàng chữ thứ 09 từ trên xuống mặt tờ giấy thứ hai với nội dụng "còn bên mua, sổ quyền sử dụng đất đứng tên" thì ai ghi thêm vào khi nào và ai ghi thì tôi cũng không biết và tôi cam đoan không phải là chữ của tôi và khi tôi viết thì không có nội dung đó.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song phát biểu quan điểm:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn M, ông Trần Văn H về việc huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu gia đình ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng *(Một*

trăm triệu đồng). Đình chỉ giải quyết đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Buộc nguyên 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 được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Trần Văn M, ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 và giải quyết buộc vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L phải trả số tiền 100.000.000 đồng nên xác định quan hệ pháp luật đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự.

- Về thời hiệu khởi kiện: Vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L có địa chỉ tại: thôn 2, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét thấy hợp đồng đặt cọc đề ngày 09/12/2021 các bên đương sự thống nhất đã tham gia giao kết, có nội dung như sau: Vào ngày 09/12/2021 ông Trần Văn M, ông Trần Văn H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L. Đất nhận chuyển nhượng thuộc thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25257m^2, đã có giấy chứng nhận QSD đất số DA 031271 mang tên Nguyễn Văn T; địa chỉ thửa đất thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng. Ông Trần Văn M, ông Trần Văn H đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông Phan Duy L, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, hẹn 30 ngày sau bên bán sẽ hoàn thành thủ tục sang tên QSD đất và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại, các bên thỏa thuận nếu bên vợ chồng ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L vi phạm hợp đồng thì sẽ phải trả lại tiền cọc và bị phạt bồi thường số tiền 100.000.000 đồng.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận là ông M, ông H và ông L, bà L ký vào Giấy đặt cọc tiền rẫy ngày 09/12/2021 để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25.257m2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA031271 mang tên ông Nguyễn Văn T; địa chỉ đất tại Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; giá chuyển nhượng đất là 2.450.000.000 đồng (*hai tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng*); đặt cọc trước 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận thời hạn thực hiện việc sang tên, thanh toán và cam kết về trường hợp không ký kết hợp đồng sẽ mất số tiền đặt cọc, trả lại khoản tiền cọc và số tiền tương đương với số tiền đã nhận.

Như vậy, Giấy đặt cọc tiền rẫy đề ngày 09/12/2021 được ký kết giữa ông Trần Văn M, ông Trần Văn H và ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L do các bên hoàn toàn tự nguyện xác lập, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận là có thực; đồng thời, người làm chứng đều cung cấp lời khai thể hiện Giấy đặt cọc tiền rẫy nêu trên là có thực. Nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

Đối với việc cả hai bên đều cho rằng do đối phương vi phạm thỏa thuận trong giấy đặt cọc, không thực hiện đúng theo nội dung thỏa thuận nên đối phương là người có lỗi và phải bị phạt theo cam kết. Nhưng không có đương sự nào cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh mình không vi phạm thỏa thuận, không có lỗi. Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. thì:"*1. Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp…; 2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh sự phản đối đó…; 4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc".*

Theo trình bày của các đương sự, lời khai của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và các tài liệu trong hồ sơ đều thể hiện: đối với thửa đất nêu trên mà ông M, ông H và ông L, bà L viết Giấy đặt cọc tiền rẫy ngày 09/12/2021 để thực hiện việc chuyển nhượng đất rẫy đang là quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn T. Theo giấy đặt cọc các bên thỏa thuận *"trong thời hạn 30 ngày sẽ giao đủ tiền và bên bán hoàn thiện thủ tục cho bên mua*". Nhưng trong thời hạn thỏa thuận hai bên đều không thực hiện nghĩa vụ cam kết của mình: đối với ông M và ông H trình bày đến hạn thì mẹ con ông mang tiền đến để chồng tiền đất có ông Tuyên làm chứng nhưng ông Tuyên trình bày "Có việc ông H và bà H mang theo tiền đến nhà tôi như hình ảnh mà nguyên đơn cung cấp nhưng tôi không nhớ chính xác là ngày nào. Tôi cũng không biết tiền này là tiền trả tiền mua đất chỗ ông L, bà L. Bà H và ông H cũng không nói tôi đi cùng đến nhà ông L, bà L để trả số tiền mua đất còn lại". Còn đối với ông L, bà L trong thời hạn thỏa thuận không hề thực hiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông M, ông H.

Sau khi tạm ngừng phiên Tòa ngày 15/8/2023, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Đặng Thị Hằng với ông Phan Duy L, hợp đồng được chứng thực ngày 17/01/2022, ông Thiên và ông L đã hoàn thành nghĩa vụ đóng thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ ngày 26/01/2022; ngày 14/02/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai có thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 150, diện tích 25.257m2 chuyển nhượng cho ông Phan Duy L. Như vậy, việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng này thực hiện sau thời hạn các bên thỏa thuận trong giấy đặt cọc.

Đối chiếu với Giấy đặt cọc đất rẫy ngày 09/12/2021 thể hiện ông L và bà L "….*có mãnh vườn 2,5ha (25257m2) sang nhượng lại cho ông Trần Văn M*….) không xác định cụ thể trong giấy đặt cọc tiền rẫy phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc vị trí nào, lô nào, thửa nào, tờ bản đồ số mấy, tọa lạc ở đâu. Khi ký kết giấy đặt cọc đất rẫy ngày 09/12/2021, cả ông M, ông H và ông L đều biết hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được theo thời gian thỏa thuận (30 ngày) giữa các bên nhưng vẫn tiến hành ký giấy đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất đang được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thiên và trong giấy đặt cọc không ghi cụ thể vị trí diện tích đất thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ bao nhiêu và nơi tọa lạc. Nên cả hai bên đều phải chịu trách nhiệm về lỗi của mình.

Theo quy định của pháp luật thì điều kiện để có thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có Giấy chứng nhận theo quy đinh tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự. Hợp đồng không thực hiện được là do có đối tượng không thể thực hiện được nên các cam kết của hai bên không thể thực hiện được theo thời hạn đã thoả thuận. Do cả hai bên đều có lỗi nên buộc phải hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Vì vậy, ông Phan Duy L và bà Hoàng Thị L phải trả lại số tiền đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng)* cho ông Trần Văn M, ông Trần Văn H; ông L và bà L không phải bồi thường tiền cọc. Việc nguyên đơn xin rút một phần đơn khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc xét thấy phù hợp nên cần chấp nhận.

Theo quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 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.
Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.
…..
4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường……"

Do đó, ông Trần Văn M, ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu gia đình ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nói trên, bên gia đình ông Phan Duy L đã vi phạm thỏa thuận, mặc dù nguyên đơn có liên hệ thường xuyên đề nghị thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng ông Phan Duy L không chịu thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên gia đình ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, gây thiệt hại cho nguyên đơn. Mặt khác đất đặt cọc khi làm giấy đặt cọc thì đất vẫn còn đang đứng tên người khác nên khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 là vô hiệu. Qua yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng đặt cọc

được ký giữa bên mua với bên bán là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bên nhận cọc chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm giao kết hợp đồng; đồng thời hợp đồng được ký kết là sự tự nguyện ý chí của các bên, mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức đảm bảo nên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng đặt cọc mua đất có hiệu lực nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu là không có căn cứ mà cần áp dụng Điều 422 của Bộ luật dân sự tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 09/12/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn.

[2.3] Bị đơn cho rằng: Chúng tôi không đồng ý trả lại tiền cọc vì chúng tôi đã làm đúng như đã thỏa thuận và không sai. Theo chúng tôi trong trường hợp này lỗi hoàn toàn của bên mua vì đã không thực hiện đúng như cam kết trong giấy đặt cọc nên phải chấp nhận mất tiền cọc theo như đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc ghi ngày 09/12/2021. Qua ý kiến của bị đơn Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 không thực hiện được là do lỗi của hai bên bị đơn và nguyên đơn, lỗi là do hai bên không thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng, không thực hiện theo đúng cam kết về việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các bên, lỗi của nguyên đơn là không giao tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc cho bị đơn, lỗi của bị đơn không phải là chủ thể đứng tên trong giấy chứng nhận để chuyển nhượng cho nguyên đơn theo đúng quy định của khoản 1 Điều 168 Luật đất đai. Như vậy, cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết nên theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, không phạt cọc; bên nhận đặt cọc trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho bên đặt cọc.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩmtheo quy định.

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông tại phiên toà là có căn cứ, do đó Hội đồng xét xử cần chấp nhận là phù hợp.

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 157; Điều 180; Điều 271 và Điều 273 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 168 và Điều 188 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 29, khoản 1 Điều 75, khoản 1 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 117; 129; Điều 131; Điều 328; Điều 355; Điều 357; Điều 408; Điều 422; Điều 423; Điều 427; Điều 428; Điều 429; Điều 468 của Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án và tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn M, ông Trần Văn H. Hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 giữa ông Trần Văn M, ông Trần Văn H với ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L chấm dứt. Buộc ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L phải trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ giải quyết đối với số tiền phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Về án phí: Buộc ông Phan Duy L, bà Hoàng Thị L phải nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí DSST. Trả lại cho ông Trần Văn M, ông Trần Văn H số tiền 2.500.000 đồng *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001399, ngày 06/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, Quyết định 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 quy 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 Đắk Nông;
-VKSND huyện Đắk Song;
-THADS huyện Đắk Song;
-Những người tham gia tố tụng;
-Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Đình Minh