

**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: 39/2022/DS-ST

Ngày: 09/6/2022

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: Bà Thạch Thị Lan N;

Bà Khuất Thị Minh 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: Ông Mai Trường T – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2022/TLST-DS ngày 18/01/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Phạm Minh T, sinh năm 1968.

HKTT: số 3/14 đường P, thành phố H, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Phạm Huyền T, sinh năm 2000.

Địa chỉ: thôn H, xã N, huyện L, tỉnh L. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/01/2022. Có mặt.

Bị đơn: anh Lê Văn H, sinh năm 1993.

Địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nội dung bản tự khai và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Phạm Huyền T thì:

Xuất phát từ nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn H thì ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất là 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 do

Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp mang tên ông Lê Văn H. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/4/2021, hai bên thỏa thuận thanh toán thành 02 đợt, đợt 1 vào ngày 14/4/2021, ông T sẽ giao cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ; đợt vào ngày 05/7/2021 ông T thanh toán cho ông H số tiền còn lại là 1.000.000.000đ thì hai bên có trách nhiệm ra phòng công chứng Nguyễn Mậu An để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ngày 05/7/2021, ông H không xin được giấy xác nhận tình trạng độc thân của mình nên hai bên không lập được hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận gia hạn thời hạn giao tiền và xác lập hợp đồng chuyển nhượng sang ngày 05/8/2021. Đến ngày 05/8/2021, do dịch bệnh diễn biến phức tạp nên ông T không vào Lâm Đồng theo chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ được. Ông T đã liên lạc thương lượng với ông H gia hạn thêm thời gian thực hiện hợp đồng thì ông H đồng ý khi nào thuận tiện cho việc đi lại thì ông T vào xác lập hợp đồng và giao tiền sau. Ngày 15/8/2021, ông T gọi điện thoại cho H nếu ông H không vào hoặc không chuyển tiền cọc thì ông T bị mất số tiền cọc. Ông T có nói với ông H là do tình hình dịch bệnh và ngày 15/8/2021 là ngày chủ nhật nên không thể công chứng được hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị ông H gia hạn thêm 3-7 ngày. Đến ngày 19/8/2021, ông T có liên lạc với ông H để giao thêm tiền cho ông H và nhờ ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bạn ông T đang ở Lâm Đồng đứng tên thì ông T thanh toán đủ tiền cho ông H nhưng H không đồng ý với lý do T đã chậm giao tiền cho ông H nhiều lần nên ông H không trả lại tiền cọc cho ông T. Nay ông Phạm Minh T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H; buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Lê Văn H trình bày: Vào ngày 14/4/2021, ông Phạm Minh T và ông có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng diện tích đất là 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 do Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp mang tên ông Lê Văn H. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/4/2021, thỏa thuận thanh toán thành 02 đợt, đợt 1 vào ngày 14/4/2021, ông T sẽ giao cho ông số tiền đặt cọc là 200.000.000đ; đợt vào ngày 05/7/2021 ông T thanh toán cho ông số tiền còn lại là 1.000.000.000đ thì hai bên có trách nhiệm ra phòng công chứng Nguyễn Mậu An để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T thì ông đang thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh Lộc Phát vay số tiền 100.000.000đ. Đến ngày 15/4/2021, sau khi nhận số tiền đặt cọc của ông T là 200.000.000đ thì ông đã trả tiền cho Ngân hàng và nhận lại toàn bộ giấy tờ về tài sản đã thế chấp. Chưa đến hạn thanh toán tiền đợt 2 vào ngày 05/7/2021 thì trước đó 15 ngày ông T có yêu cầu ông mang giấy tờ ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do thời gian gấp nên ông không chuẩn bị kịp, hai bên thỏa thuận gia

hạn đến ngày 05/8/2021 ông T sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000đ thì làm thủ tục chuyển nhượng. Ông T tự tay sửa thời hạn giao tiền từ ngày 05/7/2021 thành ngày 05/8/2021 có sự đồng ý của ông. Tuy nhiên, đến ngày 05/8/2021, ông T lấy lý do bận giao dịch mua đất chỗ khác không thanh toán cho ông số tiền 1.000.000.000đ còn lại như đã cam kết. Sau hai ngày, tức là ngày 07/8/2021, ông T có đưa một nhóm người vào xem đất và xin giao cho ông tiếp số tiền là 500.000.000đ để ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho người thứ 3 thì ông không đồng ý. Kể từ đó đến nay hai bên không liên hệ với nhau để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa.

Qua yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H. Đối với yêu cầu trả tiền cọc của ông T thì ông không đồng ý trả, lý do là do ông T vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã trình bày ở trên. Ngoài ra, ông H không trình bày và yêu cầu gì thêm.

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

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H; buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Ngoài ra, ông T không yêu cầu gì thêm.

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 đơn khởi kiện của ông Phạm Minh T, hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H; buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

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, nguyên đơn ông Phạm Minh T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa nên áp dụng khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vụ án là phù hợp.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H; buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho ông T 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 ông Phạm Minh T với bị đơn ông Lê Văn H, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung vụ án:*

Nguyên đơn ông T yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H; buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

Đối chiếu các tài liệu, chứng cứ do đương sự xuất trình và do Tòa án thu thập, Hội đồng xét xử nhận thấy: Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 5066m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn 5, xã Đan Phượng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, vào ngày 14/4/2021, ông T và ông H đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) với nhau, ông T đã đặt cọc cho ông H số tiền là 200.000.000đ. Qua xác minh thì diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng 5066m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn 5, xã Đan Phượng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H, ông H thế chấp cho ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Lộc Phát vào ngày 12/3/2021 để vay số tiền là 200.000.000đ. Đến ngày 15/4/2021, ông H trả toàn bộ số nợ trên thì ngân hàng đã trả lại toàn bộ trên và ngân hàng đã trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 cho ông H. Việc ông H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T thì ngân hàng không biết, ngân hàng không đồng ý cho bên thế chấp bán tài sản đang thế chấp tại ngân hàng cho người khác. Như vậy, việc ông H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5066m² thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thôn 5, xã Đan Phượng, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng cho ông T là vi phạm khoản 5 Điều 321 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H.

Xét thấy, yêu cầu trên của đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H là phù hợp.

Đối với yêu cầu của ông T yêu cầu ông H phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ.

Xét yêu cầu của ông T là có căn cứ, bởi lẽ: sau thời điểm các bên thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán số tiền đợt 2 là 1.000.000.000đ vào ngày 05/8/2021 thì

thời điểm này dịch bệnh diễn biến phức tạp tại thành phố Hải Dương, địa phương thực hiện cách ly toàn xã hội từ ngày 06/8/2021 nên ông T không vào Lâm Hà để giao kết, thực hiện hợp đồng và giao tiền đợt 2 theo như thỏa thuận hai bên. Việc này ông T đã nộp đơn đề nghị xác nhận, trong đó thể hiện nội dung: Trạm y tế phường Phạm Ngũ Lão, thành phố Hải Dương xác nhận ông T bị áp dụng cách ly từ ngày 25/7/2021 theo quyết định số 4510 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Do vậy, việc ông T không trực tiếp vào để thanh toán tiền đợt 2 và xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H đúng như cam kết là do lỗi khách quan. Hơn nữa, theo lời khai của ông H thì ngày 07/8/2021, ông T có đưa một nhóm người vào xem đất và xin giao cho ông H tiếp số tiền là 500.000.000đ để ông H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho người thứ 3 thì ông H không đồng ý, chứng tỏ ông T luôn mong muốn hợp đồng được giao kết, thực hiện. Do vậy việc ông H không đồng ý trả lại cho ông T số tiền đặt cọc với lý do ông T đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền là không phù hợp.

Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 cần buộc ông H phải trả cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ là phù hợp.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông H 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 ông T theo quy định của pháp luật: $200.000.000đ \times 5\% = 10.000.000đ$. Tổng cộng, buộc ông H phải chịu 10.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Minh T về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Lê Văn H.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) lập ngày 14/4/2021 giữa ông Phạm Minh T và ông Lê Văn H đối với diện tích đất 5066m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 798205 mang tên ông Lê Văn H.

Buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho ông Phạm Minh T 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.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Lê Văn H phải nộp 10.300.000đ (mười triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Minh T số tiền 5.300.000đ (năm triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002886 ngày 18/01/2022 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 (09/6/2022); 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