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: 71/2023/DS-ST Ngày: 10/7/2023. *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 **Trịnh Đoàn Hạnh Trang**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Thạch Thị Lan Nhung**

Bà **Lài Thị Thu Hà**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phan Khắc Duy** – Là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Vân Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 282/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà **Lê Hoàng Liên Th**, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Số 193/26-28 NK Kh Ng, phường VTS, Quận 3, thành phố HCM

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phạm Huyền Tr**, sinh năm: 2000

Địa chỉ: Số 716 đường HV, tổ dân phố ĐT, thị trấn ĐV, huyện LH, LĐ.

- **Bị đơn**: Vợ chồng ông **Nguyễn Văn Đ**, sinh năm: 1975

Bà **Đoàn Thị O**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Thôn HK3, xã NH, huyện LH, tỉnh LĐ.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà **Nguyễn Thị V(Ng),** sinh năm: 1977

Địa chỉ: Số 19 NTH, khu vực 2, phường 1, thành phố VT, tỉnh HG

Địa chỉ liên lạc: Số 8 KNBS, phường 10, thành phố ĐL, tỉnh LĐ.

+ Ông **Giang Văn T**, sinh năm: 1983

Địa chỉ: Số 3B/7, tổ 11, khu phố 2A, phường LB, thành phố BH, ĐN.

(Bà Phạm Huyền Trang, ông Nguyễn Văn Đ, ông Giang Văn T có mặt. Bà Lê Hoàng Liên Th, bà Đoàn Thị O, bà Nguyễn Thị Vvắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phạm Huyền Tr trình bày: Do có nhu cầu đầu tư đất tại Lâm Đồng, qua tìm hiểu thì bà Lê Hoàng Liên Th được biết ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O có nhu cầu chuyển nhượng đất. Bà Th có nhờ bà Nguyễn Thị V(tên gọi khác là Ng) liên hệ xem đất, lập giấy tờ với ông Đ, bà Oanh. Sau khi thống nhất, ngày 25/3/2022 bà Th và ông Đ, bà O có lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nam Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 6.814.500.000đồng. Tại buổi đặt cọc bà Th chuyển khoản cho ông Đ số tiền 1.000.000.000đồng. Hai bên thống nhất đặt cọc 40 ngày chậm nhất ngày 06/5/2022 cùng hoàn tất thủ tục công chứng, giao tiền. Ngày 28/4/2022 bà Th nhờ bà Vchuyển 1.600.000.000đồng cho ông Đ, ngày 10/5/2022 chuyển thêm 250.000.000đồng. Tổng số tiền bà Th chuyển cho ông Đ bà O 2.850.000.000đồng

Tuy nhiên, vào tháng 5/2022 thì hai bên thống nhất dời ngày công chứng do diện tích đất nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do chưa ra được bản vẽ. Sau khi có bản vẽ thì có một phần đất thuộc đất lâm nghiệp. Phần đất có sổ thì đứng tên ông Kiều Văn Đ, bà Nguyễn Thị M. Do thấy hồ sơ rắt rối nên bà Th nhờ bà Vliên hệ với ông Đ hủy hợp đồng và lấy lại tiền đặt cọc. Hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, ngày 10/6/2022 ông Đ chuyển trả cho bà Th 1.000.000.000đồng, ngày 17/6/2022 ông Đ chuyển trả 850.000.000đồng. Còn lại 1.000.000.000đồng ông Đ, bà O chưa trả. Đến nay không thể thỏa thuận nên bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 và yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O phải trả lại cho bà Th số tiền 1.000.000.000đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày: Sáng ngày 25/3/2022 ông Nguyễn Văn Đ và ông Giang Văn T có nhận chuyển nhượng của ông Kiều Văn Đ, bà Nguyễn Thị M diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nan Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá hơn 5.000.000.000đồng (ông không nhớ chính xác do giấy tờ ông Tuân giữ), hai bên có viết giấy tờ đặt cọc với nhau ghi ngày 25/3/2022 giữa bên nhận đặt cọc là ông Kiều Văn Đ, bà Nguyễn Thị M và bên đặt cọc là ông Giang Văn T.

Tối cùng ngày 25/3/2023 bà Nguyễn Thị Vcó hỏi mua các thửa đất trên nên ông Đ và ông Tuân thống nhất để cho ông Đ đứng tên chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Vvì ông Tuân ở Đồng Nai đi lại làm thủ tục khó khăn. Bà Vbiết tình trạng đất chưa có chính chủ giấy tờ nhưng bà Vđồng ý nhận chuyển nhượng. Vì vậy hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa bên bán ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O và bên mua bà Lê Hoàn Liên Thảo nhưng do bà Nguyễn Thị Vký, bà Th không ký, với giá 6.814.500.000đồng. Ông Đ không biết bà Th là ai nhưng bà Vyêu cầu ghi như vậy. Tại buổi đặt cọc bà Th chuyển khoản cho ông Đ số tiền 1.000.000.000đồng. Hai bên thống nhất đặt cọc 40 ngày chậm nhất ngày 06/5/2022 cùng hoàn tất thủ tục công chứng, giao tiền. Ngày 28/4/2022 bà Vchuyển 1.600.000.000đồng, ngày 10/5/2022 bà Vchuyển thêm 250.000.000đồng. Tổng số tiền ông Đ nhận là 2.850.000.000đồng. Do lô đất trên là của ông Đ và ông Giang Văn T nên khi nhận tiền xong ông Đ chuyển cho ông Tuân 1.000.000.000đồng còn ông Đ giữ 1.850.000.000đồng.

Hơn một tháng, bà V(Ng) nói rằng đất này mua cho bà Th nên đưa hợp đồng đặt cọc đánh máy cho vợ chồng ông Đ ký lại (chính là hợp đồng đặt cọc mà bà Th nộp đến Tòa án) nên ông Đ bà O ký và ghi ngày 25/3/2022 cho khớp hồ sơ.

Diện tích đất 9086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nan Ban đã sang tên cho vợ chồng ông Đ, bà O còn 3.800m^2 đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng sau đó, bà Th cũng không có tiền chuyển đủ theo thỏa thuận và bà Th yêu cầu hủy cọc. Sau đó, đất bị chững lại không mua bán được và không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông Đ đồng ý và ông Đ đã chuyển trả lại cho bà Th 1.850.000.000đồng còn lại 1.000.000.000đồng thì ông Tuân không đồng ý trả. Nay bà Th khởi kiện thì ông Đ đồng ý trả nhưng khi nào ông Đ bán được đất thì ông Đ trả hoặc bà Th có thể lên lấy đất như thỏa

thuận chuyển nhượng tương đương với giá trị 1.000.000.000đồng.

3. Bị đơn bà Đoàn Thị O trình bày: Bà Đoàn Thị O khẳng định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa bà Th và ông Đ, bà O thì bà O có ký và viết tên như bà Th khởi kiện là đúng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất do ông Đ đứng ra thỏa thuận và làm các giấy tờ thủ tục nên bà O đồng ý theo ý kiến của ông Đ. Bà O không có yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời bà O có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt bà Oanh.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V(Ng) trình bày: Bà Nguyễn Thị Vlà người mô giới đất nên bà Th có nhờ bà Vtìm đất để mua, bà Vtìm hiểu thì được biết ông Đ, bà O có nhu cầu chuyển nhượng đất. Ngày 25/3/2022 bà Th và ông Đ bà O có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nan Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá 6.814.500.000đồng. Khi mua bà Vcó nói là mua cho bà Th và bà Th ủy quyền cho bà Vký giúp hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 có ghi bên bán ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O và bên mua bà Lê Hoàng Liên Th nhưng do bà Vký, bà Th không ký. Tại buổi đặt cọc bà Th chuyển khoản cho ông Đ số tiền 1.000.000.000đồng. Hai bên thống nhất đặt cọc 40 ngày chậm nhất ngày 06/5/2022 cùng hoàn tất thủ tục công chứng, giao tiền.

Ngày 28/4/2022 bà Th chuyển cho bà Vnhờ bà Vchuyển cho ông Đ, bà O 1.600.000.000đồng, ngày 10/5/2022 bà Vchuyển thêm 250.000.000đồng. Tổng số tiền bà Th chuyển cho ông Đ, bà O là 2.850.000.000đồng. Sau đó, giấy tờ không thuận lợi nên bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã trả cho bà Th 1.850.000.000đồng còn lại 1.000.000.000đồng chưa trả. Nay hai bên phát sinh tranh chấp thì bà Vkhông liên quan gì nên bà Vkhông có yêu cầu gì trong vụ án này.

Bà Vlàm mô giới nhưng bà Vcũng chưa nhận tiền mô giới, bà Vkhông có quyền lợi gì trong vụ án này nên bà Vkhông yêu cầu Tòa án giải quyết.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Giang Văn T trình bày: Ông Giang Văn T và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O có quan hệ làm ăn, cùng nhau góp tiền mua đất. Ngày 25/3/2021 ông Tuân có góp tiền cùng ông Đ, bà O mua đất của ông Đức, bà Mai các thửa đất 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Đức, bà Mai và một phần đất tăng nằm ngoài sổ nhưng do ông Đức, bà Mai đang quản lý, sử dụng, với giá chuyển nhượng 7.000.000.000đồng.

Trong đó, ông Tuân góp 6.000.000.000đồng, ông Đ bà O góp 1.000.000.000đồng. Hợp đồng đặt cọc ông Tuân và ông Đức, bà Mai được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Anh Tăng, thành phố Đà Lạt. Đến ngày 10/6/2022 ông có nhờ anh Vũ Tiến Phong, bà Nguyễn Thị Kim Thanh lập hợp đồng, đứng tên nhận chuyển nhượng và đã được đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 25/3/2022 bà Nguyễn Thi Vàng có liên lạc với ông Tuân và ông Đ để mua lại diện tích đất trên, việc thỏa thuận chỉ thông qua bà Vàng, ông không biết bà Th là ai. Ông Tuân và ông Đ đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất các thửa đất 635, 636, 637, 638 và diện tích đất chưa có sổ mà ông Tuân, ông Đ mua của ông Đức, bà Mai cho bà Vvới giá 750.000.000đồng/01 sào, thành tiền là 9.600.000.000đồng, hẹn đến ngày 06/02/2022 hai bên ra công chứng phần diện tích đất có sổ, phần đất chưa có sổ thì bà Vtự đi làm sổ và chịu chi phí phát sinh.

Ngày 25/3/2022 ông Tuân có lập giấy ủy quyền do ông Tuân tự viết tay với nội dung ủy quyền cho ông Đ đại diện đứng ra bán toàn bộ diện tích đất trên nhưng khi tiến hành ký hợp đồng thì phải báo cho ông Tuân hoặc ông Tuân phải có mặt quyết định việc chuyển nhượng hoặc đặt cọc. Giấy ủy quyền này ông Tuân không chỉ định cho ông Đ chuyển nhượng đất cho bà Liên Thảo mà nếu ai nhận chuyển nhượng thì ông Đ đều được quyền thực hiện các nội dung theo văn bản ủy quyền

Ngày 25/3/2022 ông Tuân có biết việc ông Đ, bà O ký hợp đồng đặt cọc với bà Liên Thảo nhưng thông qua bà Vký với tư cách đại diện cho bà Th . Việc đặt cọc này có mặt ông Tuân và ông Tuân đồng ý, sau khi nhận cọc thì ông Đ, bà O có chuyển cho ông Tuân 1.000.000.000đồng qua tài khoản của vợ ông Tuân là bà Phan Thị Thu Hoa. Nhưng ông Tuân phải trả lại cho bà V140.000.000đồng thông qua ông Đ nên số tiền ông Tuân nhận là 860.000.000đồng.

Sau đó hai bên không tiến tới lập hợp đồng chuyển nhượng là do đến ngày 06/5/2022 bà Th thông qua bà Vthông báo là bà chưa đủ tiền thanh toán nên bà xin dời ngày 24/6/2022 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng với điều kiện bên nhận chuyển nhượng phải đưa thêm 3.000.000.000đồng. Nhưng bà Th chỉ chuyển 1.850.000.000đồng cho ông Đ. Đến ngày 24/6/2022 ông Tuân và ông Đ thông báo cho bà Vra Văn phòng công chứng thanh toán tiền và lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Vthông báo không nhận chuyển nhượng nữa với lý do

đất quy hoạch đất lâm nghiệp một phần.

Nay bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa bà Th và ông Đ, bà O thì ông Tuân đồng ý nhưng với điều kiện số tiền 860.000.000đồng khi nào ông Tuân bán được đất thì ông Tuân trả theo thỏa thuận ngày 03/8/2022 việc thỏa thuận bằng lời nói, có ghi âm nhưng không lập biên bản. Nếu bà Vtiếp tục nhận chuyển nhượng thì ông tiếp tục thực hiện hợp đồng. Việc bà Th đòi ông Đ, bà O 1.000.000.000đồng thì ông Tuân không đồng ý vì tiền này ông Tuân nhận nên ông Tuân đồng ý trả, không liên quan đến ông Đ, bà O và ông chỉ đồng ý trả 860.000.000đồng. Bà Vmuốn đòi tiền thì làm việc trực tiếp với ông Tuân, không thông qua ông Đ, bà Oanh. Đồng thời do xa xôi nên ông Tuân yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông Tuân.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án triển khai đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, bà Phạm Huyền Trang giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa bà Th và ông Đ, bà Oanh. Yêu cầu ông Đ, bà O phải trả lại cho bà Th số tiền 1.000.000.000đồng.

Ông Đ và ông Tuân yêu cầu hoãn phiên tòa để mở phiên tòa vào hôm khác có mặt bà Liên Thảo và bà Vàng. Đồng thời, ông Đ và ông Tuân không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Th .

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, ông Đ và ông Tuân yêu cầu hoãn phiên tòa vì vắng mặt bà Th và bà Vnhưng bà Th có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa, còn bà Vđã có lời khai trong hồ sơ và bà Vcó đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th . Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa bà Th và ông Đ, bà O đối với diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nam Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Buộc

ông Đ, bà O phải trả lại cho bà Th số tiền 1.000.000.000đồng. Các vấn đề khác không đặt ra để xem xét giải quyết. Buộc ông Đ, bà O phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho bà Th số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, bà Lê Hoàng Liên Th, bà Đoàn Thị O, bà Nguyễn Thị Vvắng mặt. Ông Nguyễn Văn Đ và ông Giang Văn T yêu cầu hoãn phiên tòa vì vắng mặt của bà Th và bà Vàng. Xét thấy, tại phiên tòa bà Th vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền của bà Th là bà Phạm Huyền Trang có mặt, bà O và bà Vvắng mặt nhưng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên tòa của ông Đ và ông Tuân. Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt bà Th , bà Oanh, bà Vtheo thủ tục chung là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngày 25/3/2022 bà Lê Hoàng Liên Th và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nam Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 6.814.500.000đồng. Bà Th đã đặt cọc cho ông Đ, bà O 2.850.000.000đồng. Trong thời gian các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì các bên phát sinh tranh chấp. Bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông Đ bà O đã trả cho bà Th 1.850.000.000đồng còn lại 1.000.000.000đồng chưa trả nên bà Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 và yêu cầu ông Đ, bà O phải trả lại cho bà Th số tiền 1.000.000.000đồng. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: *"Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc"*. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng ngày 25/3/2022 hai bên ký hợp đồng đặt cọc như trên nhưng do diện tích đất hai bên

thỏa thuận chuyển nhượng có 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nan Ban vẫn đứng tên ông Kiều Văn Đ, bà Nguyễn Thị M và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có một phần đất thuộc đất lâm nghiệp. Trước đây, bà Th và ông Đ, bà O thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022, ông Đ bà O đã trả lại cho bà Th 1.850.000.000đồng còn lại 1.000.000.000đồng chưa trả nên bà Th yêu cầu ông Đ, bà O phải trả lại 1.000.000.000đồng còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ khẳng định ngày 25/3/2022 ông Nguyễn Văn Đ và ông Giang Văn T có mua chung lô đất của ông Kiều Văn Đ, bà Nguyễn Thị M diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nan Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ và ông Tuân thống nhất để cho ông Tuân đứng tên nên ngày 25/3/2022 hai bên lập hợp đồng đặt cọc ghi giữa bên nhận đặt cọc là ông Đức, bà Mai và bên đặt cọc là ông Tuân (BL 33-36). Ông Tuân và ông Đ thừa nhận khi bà Vhỏi mua đất thì ông Tuân đồng ý ủy quyền cho ông Đ đứng ra lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất và ông Đ có nhận số tiền 2.850.000.000đồng của bà Th . Khi hai bên tranh chấp thì ông Đ đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và ông Đ, bà O đã trả lại cho bà Th 1.850.000.000đồng, còn 1.000.000.000đồng chưa trả, lý do sau khi nhận tiền đặt cọc ông Đ chuyển cho ông Tuân 1.000.000.000đồng nhưng ông Tuân không đồng ý trả lại (BL 55, 60, 62). Tại phiên tòa, ông Đ lại cho rằng ông mua bán với bà Vchứ không mua bán với bà Th , ông không biết bà Th là ai. Trước đây ông không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mà do bà Th không thanh toán đủ 3.000.000.000đồng theo thỏa thuận nên ông chuyển trả lại 1.850.000.000đồng cho bà Th , còn 1.000.000.000đồng ông chưa trả là vì ông chuyển cho ông Tuân 864.000.000đồng và chuyển cho bà Nguyễn Thị V136.000.000đồng tiền chi cho nhà đầu tư nên khi bán được đất ông sẽ trả lại cho bà Th 864.000.000đồng. Như vậy, lời khai của ông Đ có sự mâu thuẫn.

Xét thấy, tài liệu chứng cứ bà Th khởi kiện là bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 (Hợp đồng đánh máy BL 06-07) thể hiện bên bán ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O và bên mua bà Lê Hoàng Liên Th. Nội dung ông Đ, bà O đồng ý bán cho bà Th diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nan Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá chuyển nhượng 6.814.500.000đồng. Ông Đ thừa nhận chữ ký, chữ viết trong hợp đồng này là của ông Đ, bà O nhưng ông Đ cho rằng bản hợp

đồng này bà Vđưa ký lại sau ngày 25/3/2022 nhưng ghi ngày 25/3/2022 cho phù hợp với hồ sơ. Đồng thời, quá trình giải quyết vụ án ông Đ có xuất trình bản phô tô hợp đồng đặt cọc ghi ngày 25/3/2022 (BL37) hợp đồng này có phần đánh máy và có phần viết tay, theo ông Đ đây là hợp đồng đặt cọc hai bên ký đúng ngày 25/3/2022 thì hợp đồng này có ghi bên bán ông Đ, bà O và bên mua là bà Th nhưng phần ký tên người mua có ghi "người được ủy quyền mua là bà Nguyễn Thị Vký". Phía nguyên đơn thừa nhận có việc cho ký lại hợp đồng như ông Đ khai. Như vậy, thực tế ngày 25/3/2022 bà Th không ký hợp đồng đặt cọc mà do bà Vký giúp. Tuy nhiên, qua xem xét hai hợp đồng này thì phần người mua đều ghi tên bà Th và bên bán là ông Đ, bà Oanh. Ông Đ và ông Tuân đều biết nội dung trên nhưng đều thống nhất ký hợp đồng và bản hợp đồng sau khi đánh máy thì ông Đ, bà O đã ký với bà Th . Ông Đ cũng thừa nhận ngày 25/3/2022 bà Th là người chuyển số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng cho ông Đ nên người mua là bà Th chứ không phải bà Vàng, ông Đ cho rằng không mua bán với bà Th và không biết bà Th là ai là không đúng.

Hai bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 nhằm mục đích để hai bên đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nam Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Nhưng tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì diện tích đất 9.086m^2 không phải do ông Đ, bà O đứng tên chủ sở hữu mà do ông Đức, bà Mai được cấp quyền sử dụng đất. Mặc dù, ông Đức, bà Mai chuyển nhượng đất trên cho ông Tuân, ông Đ nhưng thời điểm này việc chuyển nhượng giữa ông Đức, bà Mai và ông Tuân, ông Đ chưa hoàn tất thủ tục theo quy định mà hai bên chỉ mới lập hợp đồng đặt cọc, đất vẫn do ông Đức, bà Mai đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, còn có 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy, ông Đ, bà O lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà Th là không đúng quy định của Điều 188 Luật Đất Đai nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ thời điểm các bên xác lập.

Phía bà Th khi nhận chuyển nhượng biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên. Vì vậy, căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/3/2022 giữa bà Th và ông Đ, bà O là phù hợp.

[4] Đối với việc bà Th yêu cầu ông Đ, bà O trả lại số tiền 1.000.000.000đồng thì thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 được xác

định do ông Đ, bà O là người trực tiếp ký với bà Th và nhận tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng từ bà Th nên bà Th chỉ khởi kiện ông Đ, bà O và khẳng định không khởi kiện ông Tuân. Vì vậy, bà Th yêu cầu ông Đ bà O phải trả lại số tiền đặt cọc là có cơ sở.

[5] Đối với việc ông Đ khai sau khi nhận tiền đặt cọc của bà Th thì ông Đ có chuyển cho ông Tuân 1.000.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông Đ lại khai có chuyển cho ông Tuân 866.000.000đồng và ông Tuân cũng xác nhận có nhận 866.000.000đồng do ông Đ chuyển. Xét thấy, đây là một quan hệ khác giữa ông Đ và ông Tuân nên hai bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Nếu hai bên không tự giải quyết được thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ chứng cứ chứng minh.

[6] Đối với việc trước đây ông Giang Văn T khai có thanh toán tiền mô giới cho bà Vsố tiền 140.000.000đồng. Tại phiên tòa, ông Tuân và ông Đ lại khai chuyển cho bà V134.000.000đồng để trả cho nhà đầu tư. Xét thấy, tại phiên tòa ông Đ có nộp bản sao kê tài khoản Ngân hàng, ông Đ cho rằng đã chuyển 134.000.000đồng cho bà Vnhưng bản sao kê cũng không thể hiện rõ người nhận tiền là ai. Trước đây, khi Tòa án hòa giải có mặt ông Đ và bà Vthì bà Vkhẳng định bà là người mô giới nhưng chưa nhận tiền mô giới. Hơn nữa, ông Tuân, ông Đ trình bày ý kiến trên nhưng không có đơn yêu cầu khởi kiện cụ thể và đây là một quan hệ tranh chấp khác nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét giải quyết trong vụ án này. Do đó, hai bên tự thỏa thuận giải quyết với nhau, nếu hai bên không tự giải quyết được thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác khi có đủ chứng cứ chứng minh.

[7] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th nên buộc ông Đ, bà O phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về việc hủy hợp đồng đặt cọc và 42.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền ông Đ, bà O phải trả cho bà Th . Cộng chung là 42.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Th số tiền tạm ứng án phí bà Th đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Hoàng Liên Th đối với ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2022 giữa bà Lê Hoàng Liên Th và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O đối với việc chuyển nhượng diện tích đất 9.086m^2 thuộc các thửa 635, 636, 637, 638 tờ bản đồ 7a thị trấn Nam Ban và 3.800m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O phải trả cho bà Lê Hoàng Liên Th số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (khi án đã có hiệu lực pháp luật) 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.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Đoàn Thị O phải chịu 42.300.000đồng (Bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Hoàng Liên Th số tiền 21.300.000đồng (Hai mươi mốt triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án Lê Hoàng Liên Th đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010930 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

"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".

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (10/7/2023) các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

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

Đã ký

Trịnh Đoàn Hạnh Trang