TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH CỬU** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2025/DS-ST
Ngày 13 tháng 02 năm 2025.
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH CỬU, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Quyết Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Cúc.

2. Bà Nguyễn Ngọc Hiệp.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Ngọc Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai:*** Ông Nguyễn Tất Bắc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2024/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 37/2024/QĐST-DS ngày 20/01/2024 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Lô G dân cư, Nguyên Tử Lực - T, phường H, thành phố Đ, tỉnh

Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

(Ông C, bà L có đơn xin vắng mặt; ông L1 vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:*

Ông C, bà L là chủ sử dụng phần quyền sử dụng đất (đất đồng sử dụng với ông Trần Văn K) với tổng diện tích đất 282, 5 m² thuộc thửa đất 788, tờ bản đồ 06 tọa lạc tại thôn B' Nơr B, xã L (nay là thị trấn L), huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 363778 do UBND huyện L cấp ngày 27/8/2013.

Vào ngày 24/03/2023, ông C, bà L thỏa thuận chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất của ông, bà cho ông Phạm Văn L1. Cụ thể: diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 141, 25 m² (trong đó có 35m² đất ở; 106,25m² đất trồng cây lâu năm). Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu đồng).

Sau khi xem xét thực tế và thỏa thuận cụ thể hai bên đã đến Văn phòng C1 để yêu cầu lập và ký kết hợp đồng đặt cọc số công chứng 499 quyển 01/2023-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2023. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc này thì ông Phạm Văn L1 đặt cọc cho ông C, bà L số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Trong thời hạn đặt cọc cả hai bên liên hệ với tổ chức hành nghề Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp nếu bên mua không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì sẽ mất số tiền đặt cọc; nếu bên bán không thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả số tiền đặt cọc và bồi thường cho bên mua một khoản tiền tương đương số tiền đã nhận cọc. Khi gần hết thời hạn ký hợp đồng chính thức để chuyển nhượng phần diện tích đã thỏa thuận sang nhượng ông C, bà L có gọi điện thoại nhiều lần cho ông L1 để xác định hẹn thời gian hai bên ra Công chứng ký hợp đồng nhưng sau nhiều lần gọi không liên lạc được thì ông L1 nhắn tin báo cho ông C, bà L biết không mua đất nữa vì lý do vị trí đất nằm gần nghĩa địa nên ông không mua nữa (ông C, bà L đã cung cấp nội dung tin nhắn trên cho Tòa án). Ông C, bà L yêu cầu ông L1 gặp lại để giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc thì ông không đồng ý và yêu cầu ông C, bà L phải trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc. Trước thái độ thiếu thiện chí của ông L1, ông C và bà L đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết nội dung như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023, hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C1 công chứng số 499 quyển 01/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2023.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố số tiền ông Phạm Văn L1 đã đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C, bà L.

Ngoài ra ông C, bà L không có yêu cầu gì thêm.

Về án phí: Ông C, bà L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn L1 vắng mặt không có lý do, không có ý kiến trình bày.*

** Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình tại các Điều 70, 71, 72, 86, 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và không đến tham gia tố tụng mặc dù đã được thông báo, triệu tập nhiều lần nên việc Tòa án căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn để giải quyết dứt điểm vụ án là phù hợp.

Về đường lối giải quyết vụ án: Yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L. Đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023, hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C1 công chứng số 499 quyển 01/2023-TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/3/2023 và đề nghị Tòa án tuyên bố số tiền ông Phạm Văn L1 đã đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C, bà L. Buộc ông Phạm Văn L1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1]. Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L gửi đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn L1, có địa chỉ tại: Tổ A, ấp A, xã P, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì quan hệ pháp luật của vụ án này được xác định là "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

[1.2]. Bị đơn là ông Phạm Văn L1 không có yêu cầu phản tố, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia tố tụng, nhưng đều vắng mặt từ thời điểm Tòa án thông báo thụ lý vụ án cho đến thời điểm phiên tòa xét xử vụ án. Tại phiên tòa ngày hôm nay, ông C, bà L có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt của các đương sự.

[2] Nội dung tranh chấp:

[2.1]. Văn phòng C1 có văn bản cung cấp cho Tòa án ý kiến đối với "Hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 499 quyển 01/2023 - TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/3/2023", về trình tự thực hiện Hợp đồng đặt cọc giữa các bên Văn phòng công chứng Đỗ Thị Bích N đã thực hiện đúng quy định của pháp luật, Công chứng viên đã kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng tỉnh Lâm Đồng, bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và không vi phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội, tài sản nêu trên đủ điều kiện thực hiện việc lập Hợp đồng đặt cọc và cả hai bên đều đã tự đọc dự thảo văn bản công chứng và được Công chứng viên đọc và giải thích hậu quả pháp lý khi ký tên và điểm chỉ vào Hợp đồng và hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Đồng thời cung cấp toàn bộ hồ sơ liên quan đến công chứng hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 499 quyển 01/2023 - TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/3/2023 về hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2]. Trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về việc thu thập được tài liệu, chứng cứ; thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vv… Tòa án đều đã nêu rõ nội dung khởi kiện của ông C, bà L "Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023, hợp đồng đặt

cọc được Văn phòng C1, công chứng số 499 quyền 01/2023 - TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/3/2023 và yêu cầu Tòa án tuyên bố số tiền ông Phạm Văn L1 đã đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C, bà L", kèm theo các tài liệu, chứng cứ mà ông C, bà L đã cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra, trong Thông báo về việc giao nộp tài liệu, chứng cứ, Tòa án còn hướng dẫn ông L1 có văn bản trình bày quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L và các tài liệu, chứng cứ ông C, bà L đã nộp cho Tòa án. Nhưng ông L1 không trình bày quan điểm, ý kiến của mình, không gửi bất cứ tài liệu, chứng cứ gì cho Tòa án như đã được hướng dẫn và yêu cầu, đồng thời cũng không đến Tòa án làm việc. Như vậy, ông L1 không phản đối yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L, không phản đối các chứng cứ là "Hợp đồng đặt cọc" mà ông C, bà L đã giao nộp cho Tòa án. Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định " Một bên thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp và các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2023 xác định lỗilàm cho hợp đồng không thể thực hiện được là do sau khi ký hợp đồng đặt cọc, gần hết thời hạn để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đã thỏa thuận sang nhượng thì ông C, bà L có gọi điện thoại nhiều lần cho ông L1 để xác định hẹn thời gian hai bên ra Công chứng ký hợp đồng nhưng sau nhiều lần gọi không liên lạc được thì ông L1 nhắn tin báo cho ông C, bà L biết không mua đất nữa vì lý do vị trí đất nằm gần nghĩa địa nên ông không mua nữa, đồng thời đến nay đã quá thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng các bên vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên nhân do ông L1 không hợp tác để tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc với ông C, bà L. Do đó, căn cứ thỏa thuận của ông C, bà L với ông L1 tại Điều 2 và điểm a khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông Phạm Văn L1 đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng nên yêu cầu khởi kiện của ông C, bà L là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C và bà L về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023, hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C1 chứng thực số 499 quyền 01/2023 - TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/3/2023 và tuyên số tiền ông Phạm Văn L1 đã đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C, bà L.

[3] Về án phí*:* Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn là ông Phạm Văn L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng về việc hủy hợp

đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.Hoàn trả lại cho ông C, bà L số tiền tạm ứng án phí dân sự mà ông C, bà L đã nộp.

[4] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; Khoản 2 Điều 92; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 266; Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L đối với bị đơn ông Phạm Văn L1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất".

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Thu L với bên đặt cọc ông Phạm Văn L1 đã ký ngày 24/3/2023, hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C1 công chứng số 499 quyển 01/2023 - TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2023.

- Tuyên bố số tiền đặt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) của ông Phạm Văn L1 thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông C, bà L.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Phạm Văn L1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông C, bà L số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí mà ông C, bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009945 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

- Hoàn trả lại cho ông C, bà L số tiền 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí mà ông C, bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009945 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

4. Trường hợp Bản án 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 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:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Cửu;
- Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu;
- Lưu: Hồ sơ.

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

Phan Quyết Tâm