TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DI LINH** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2022/DS-ST
Ngày: 18-8-2022
V/v Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH, TỈNH LÂM ĐỒNG

-TH nh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông K' My Na

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Duy Trâm
2. Ông Bùi Ngọc H

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Giáp Thị Thu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà*:** Bà My La- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐXXST- DS ngày 06 tháng 6 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST- DS ngày 30-6-2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2022/QĐST-DS ngày 25-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Bà Trương Thị Th , sinh năm 1991
Địa chỉ: Số 12/28 Lý Thái T , phường 2, tH nh phố B , tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Mạnh H , sinh năm 1976
Địa chỉ: Số 138 Chu Văn A , phường 1, tH nh phố B , tỉnh Lâm Đồng.
(Văn bản ủy quyền ngày 30-3-2021)

+ Bị đơn: Ông Trịnh Văn H , sinh năm 1960
Địa chỉ: Thôn N , xã Đ , huyện D , tỉnh Lâm Đồng.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Trịnh Thị Ng , sinh năm 1960
Địa chỉ: Thôn N , xã Đ , huyện D , tỉnh Lâm Đồng.

- Công ty TNHH Trà giống Cao N
Địa chỉ: Tổ 12, thị trấn L , huyện B , tỉnh Lâm Đồng.

Ông H , ông H và bà Ng có mặt, Công ty TNHH Trà giống Cao Nguyên vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và lời trình bày tại phiên tòa ông H đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Ngày 29-4-2020 bà Th có tH thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với Ông Trịnh Văn H đối với diện tích đất 3,3ha của Công ty TNHH Trà giống Cao Nguyên địa chỉ thị trấn L , huyện B với giá tH thuận 2.080.000.000đ.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, theo đó phía bà Th đã đặt cọc cho ông H số tiền 300.000.000đ và tH thuận sau 30 ngày phía ông H phải mang đầy đủ giấy tờ về đất sang nhượng cả hai cùng đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Trong thời gian trên phía bà Th và ông H có đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục nhưng ông Hòa không mang đầy đủ giấy tờ nên không thực hiện được, ông H chỉ mang hợp đồng hợp tác trồng cây cà phê mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hợp đồng không thực hiện được nên bà Th yêu cầu ông H trả số tiền đã nhận cọc 300.0000.000đ và tiền phạt cọc 300.000.000đ nhưng ông H không đồng ý.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết, buộc ông H trả lại số tiền nhận cọc 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ. Tổng cộng 600.000.000đ. Tại phiên tòa ông H đại diện theo ủy quyền nguyên đơn xin rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện không yêu cầu phạt cọc nữa.

Tài liệu chứng cứ: Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (bản chính)

Bị đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ng trình bày:
Ngày 29-4-2020 giữa ông và bà Th có tH thuận về việc chuyển nhượng đất hợp đồng của Công ty TNHH Trà giống Cao Nguyên có địa chỉ tổ 22, thị trấn L , huyện B , tỉnh Lâm Đồng, trông hợp đồng hợp tác trồng cây cà phê có diện tích 3,3ha, diện tích thực tế có thể lớn hơn. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2020, theo đó bà Th đặt cọc cho ông số tiền 300.000.000đ và tH thuận trong vòng 30 ngày thì bà Th phải mang tiền xuống để hai bên đến công ty. Đến ngày 16-5-2020 ông có điện cho bà Th mang chứng minh thư, hộ khẩu phô tô công chứng cho ông để ông và bà Th đến công ty làm giấy tờ sang nhượng nhưng bà Th không đến. Đầu tháng 6 năm 2020 ông có điện tiếp cho bà Th và bà Th nói đất đó không có khả năng sang tên, bà không mua nữa. Trong tuần tháng 6 -2020 bà Th có điện lại cho ông và yêu cầu ông thu xếp để trả số tiền đã nhận cọc và ông trả lời tiền đã tiêu xài không còn nữa nên không có tiền trả.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì ông, bà đồng ý nhưng số tiền 300.000.0000đ ông, bà xin trả trong vòng 5 năm.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng có quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vu án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Thị Th hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Th với ông H , buộc vợ chồng ông H , bà Ng trả lại số tiền đã nhận cọc 300.00.000đ. Đình chỉ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần phạt cọc.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy đinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Trà giống Cao Nguyên vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến H nh xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Th , Hội đồng xét xử xét thấy: Xuất phát từ việc bà Th và ông H tH thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 3,3ha. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó phía bà Th đã đăt cọc cho ông H số tiền 300.000.000đ và tH thuận sau 30 ngày phía ông H phải mang đầy đủ giấy tờ về đất sang nhượng, cả hai cùng đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Trong thời gian trên phía bà Th và ông H có đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục nhưng ông H không mang đầy đủ giấy tờ nên không thực hiện được, ông H chỉ mang hợp đồng hợp tác trồng cây cà phê mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hợp đồng không thực hiện được nên bà Th yêu cầu ông H trả số tiền đã nhận cọc 300.0000.000đ và tiền phạt cọc 300.000.000đ nhưng ông H không đồng ý.

Bị đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ng trình bày : Ngày 29-4-2020 giữa ông và bà Th có tH thuận về việc chuyển nhượng đất hợp đồng của Công ty TNHH Trà giống Cao Nguyên có địa chỉ tổ 22, thị trấn L , huyện B , tỉnh Lâm Đồng, trong hợp đồng hợp tác trồng cây cà phê có diện tích 3,3ha, diện tích thực tế có thể lớn hơn. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng giữa ông và bà Th có làm hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2020, theo đó bà Th đặt cọc cho ông số tiền 300.000.000đ và tH thuận trong vòng 30 ngày thì bà Th phải mang tiền xuống để hai bên đến công ty để làm giấy tờ. Đến ngày 16-5-2020 ông có điện thoại cho bà Th mang chứng minh thư, hộ khẩu phô tô công chứng cho ông để ông và bà Th đến công ty làm giấy tờ sang nhượng nhưng bà Th không đến. Đầu tháng 6 năm 2020 ông có điện tiếp cho bà Th và bà Th nói đất đó không có khả năng sang tên, bà không mua nữa. Trong tuần tháng 6 -2020 bà Th có điện lại cho ông và yêu cầu ông thu xếp để trả số tiền đã nhận cọc và ông trả lời tiền đã tiêu xài không còn nữa nên không có tiền trả. Nay bà Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 29-4-2020 thì đồng ý và đồng ý trả tiền đã nhận cọc 300.000.000đ nhưng xin trả trong vòng 5 năm. Tòa án nhân dân huyện Di Linh tiến H nh ủy thác cho Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm để xem xét, thẩm định tại chỗ và làm việc với Công ty TNHH Trà giống Cao Nguyên, qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất khoảng 3,3ha mà hai bên giao dịch là đất Ông Trịnh Văn H nhận khoán và nằm trong khoảnh đất của Công ty TNHH Trà giống Cao

Nguyên thuộc một phần thửa 32, tờ bản đồ số 3 thị trấn L , huyện B . Xét yếu tố lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên do lỗi của hai bên bởi vì khi hai bên thực hiện giao dịch không tìm hiểu kỹ về đối tượng của hợp đồng, đối tượng của hợp đồng đó có được phép giao dịch hay không, hơn nữa trong hợp đồng đặt cọc hai bên không ghi cụ thể số thửa, tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, nguồn gốc đất, mục đích sử dụng đất, ai là chủ sở hữu. Ngoài ra trong hợp đồng hợp tác trồng cây cà phê bản phô tô đã đối chiếu bản chính do Ông Trịnh Văn H cung cấp tại mục C.2 của hợp đồng có nêu "Trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực mà bên B muốn thay đổi người đứng tên trong hợp đồng để kế thừa sự nghiệp tiếp tục thực hiện hợp đồng , phải được sự chấp thuận của bên A mới được tiến H nh…". Vì vậy hợp đồng đặt cọc mà hai bên giao kết để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu ngay từ đầu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3]Tại phiên tòa ông Nguyễn Mạnh H đại diện theo ủy quyền nguyên đơn rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về phần yêu cầu phạt cọc nên đình chỉ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trương Thị Th , tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa Bà Trương Thị Th và Ông Trịnh Văn H ký kết ngày 29-4-2020 là vô hiệu và đình chỉ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[5] Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ do phía nguyên đơn giao nộp và đã thanh quyết toán chi phí hợp lý, tại phiên người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án vợ chồng ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định nhưng đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điiều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Thị Th tuyên bố " Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất " giữa bà Trương Thị Th và Ông Trịnh Văn H ký kết ngày 29-4-2020 là vô hiệu.

Buộc Vợ chồng Ông Trịnh Văn H , bà Trịnh Thị Ng trả lại cho Bà Trương Thị Th số tiền đặt cọc đã nhận 300.000.000đ.

Kể từ ngày người được thi H nh án có đơn yêu cầu thi H nh án, bên phải thi H nh án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của Bà Trương Thị Th về yêu cầu phạt cọc.

3.Về án phí: Vợ chồng Ông Trịnh Văn H , bà Trịnh Thị Ng được miễn án phí theo quy định.

Hoàn trả cho Bà Trương Thị Th số tiền 14.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005531 ngày 12-4-2021 của Chi cục Thi H nh án dân sự huyện Di Linh.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi H nh theo quy định tại Điều 2 Luật thi H nh án dân sự thì người được thi H nh án dân sự, người phải thi H nh án dân sự có quyền tH thuận thi H nh án, quyền yêu cầu thi H nh án, tự nguyện thi H nh án hoặc bị cưỡng chế thi H nh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi H nh án dân sự; Thời hiệu thi H nh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi H nh án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (2);
- VKSND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS huyện Di Linh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn.

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

K' My Na