TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ B** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2022/DS-ST
Ngày: 21-01-2022
V/v: Tranh chấp dân sự về đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ B, TỈNH LÂM ĐỒNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Xuân Tỵ

2. Bà Nguyễn Thị Hạnh

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đinh Duy Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 7 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2021/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc Ph, sinh năm 1975;
Địa chỉ: Số nhà 36/4 đường Hải Thượng L Ông, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn L, sinh năm 1974;
Địa chỉ: Số nhà 26 đường Ngô Thì N, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Văn B, sinh năm 1975;
Địa chỉ: Số nhà 34 đường Trần Quốc T, phường B'Lao, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T, sinh năm: 1975
Địa chỉ: Số nhà 26 đường Ngô Thì Nh, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng:
- Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1982

Địa chỉ: Số nhà 335/29/15 đường Phan Đình Ph, phường 2, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Cát Thị H, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số nhà 43/9 đường Phan Đăng L, phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

- Bà Trần Thị Thúy V, sinh năm 1983

Địa chỉ: Số nhà 700/6 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc Phát, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

(Tại phiên tòa: ông L, ông B, bà H có mặt; ông Ph, bà T, vắng mặt có đơn xin vắng mặt; bà V vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc Ph trình bày:

Qua giới thiệu của ông Lê Văn Ph (người môi giới nhà đất), vào ngày 23/12/2020 vợ chồng ông Vũ Văn L và bà Trần Thị T có đồng ý chuyển nhượng cho ông tổng diện tích đất 6.302m^2 thuộc thửa đất số 280 và thửa đất số 303, tờ bản đồ D 87.IV tọa lạc tại phường Lộc Phát, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Cùng ngày 23/12/2020 ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông L, bà T số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), hai bên hẹn đến ngày 08/3/2021 (trong vòng 70 ngày) ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, trong quá trình giao dịch nếu có trục trặc thì hai bên cùng thương lượng với nhau để giải quyết. Sau khi ông đặt cọc số tiền 400.000.000đ cho vợ chồng ông L, bà T thì đến ngày 26/02/2021 ông lại bán diện tích đất này cho bà Cát Thị H với giá 5.200.000.000đ (năm tỷ hai trăm triệu đồng), bà H đã đặt cọc cho ông 200.000.000đ tiền mặt. Đến ngày 08/3/2021 ông cùng bà H đến nhà ông L để ra công chứng làm thủ tục sang tên nhưng phía bà H kiểm tra diện tích đất của vợ chồng ông L bán cho ông là không có đường đi nên bà H và ông có xin vợ chồng ông L gia hạn cho thêm thời gian 15 ngày kể từ ngày 08/3/2021 để bà H kiểm tra lại thì vợ chồng ông L đã đồng ý. Tuy nhiên chưa hết thời gian gia hạn thêm 15 ngày thì ông L gọi điện thoại cho ông mang giấy đặt cọc ra để trả lại số tiền đặt cọc vì vợ chồng ông L đã bán diện tích đất này cho người khác. Ông cũng đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc 400.000.000đ nhưng bà T vợ ông L không đồng ý trả cọc vì cho rằng ông đã vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa hai bên ký kết. Vì không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên sau đó ông đã phải trả lại cho bà H 200.000.000đ tiền đặt cọc. Hiện nay giữa ông và bà H đã giải quyết xong không còn tranh chấp gì. Người môi giới cho ông mua đất của vợ chồng ông L là ông Lê Văn Ph ở phường 2, thành phố B là người biết rõ sự việc. Do phía vợ chồng ông L đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên, nay ông yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 và yêu cầu vợ chồng ông L, bà T phải trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn ông Vũ Văn B trình bày:

Qua giới thiệu của ông Lê Văn Ph (người môi giới nhà đất), vào ngày 23/12/2020 vợ chồng ông Vũ Văn L và bà Trần Thị T có đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc Ph diện tích đất 6.302m^2 thuộc 02 thửa đất số 280 và thửa đất số 303, tờ bản đồ số D 87.IV tọa lạc tại phường Lộc Phát, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng). Ông Ph đã đặt cọc cho vợ chồng ông L số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), hai bên hẹn đến ngày 08/3/2021 cùng ra công chứng làm thủ tục sang tên theo qui định pháp luật, nếu bên bán vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền bên mua đã đặt cọc, còn bên mua vi phạm thì sẽ mất tiền đặt cọc cho bên bán. Sau đó đến ngày 06/3/2021 bà T là vợ ông L có gọi điện cho ông Ph nhắc về việc chuẩn bị tiền để ngày 08/3/2021 hai bên ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Đến sáng ngày 08/3/2021 bà T gọi điện cho ông Ph thì ông Ph hẹn đến đầu giờ chiều, đến chiều bà T gọi lại nhưng ông Ph không nghe máy. Đến tối ngày 08/3/2021 ông Ph gọi điện cho bà T nói rằng ông Ph chưa có tiền để ra công chứng vì ông Ph đã bán diện tích đất này cho người khác, phía bên người mua đất của ông Ph chưa chuẩn bị được tiền nên ông Ph chưa có tiền để giao nốt cho vợ chồng ông L. Bà T không đồng ý vì vợ chồng bà đã lấy tiền đặt cọc của ông Ph để mua mảnh đất của người khác, bà T có nói nếu ông Ph không mua nữa thì ông Ph sẽ bị mất tiền đặt cọc. Sau đó thì ông Ph cũng không gọi điện hay liên lạc gì với vợ chồng ông L, bà T nữa. Đến ngày 18/3/2021 vợ chồng ông L, bà T đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Văn C H và bà Nguyễn Thị Vang vì vợ chồng ông L cũng phải trả tiền mua đất cho người khác. Nay ông Ph khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng ông L, bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) thì vợ chồng ông L không đồng ý vì ông Ph đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Ph phải mất số tiền cọc nói trên. Người môi giới cho vợ chồng ông L bán đất cho ông Ph là ông Lê Văn Ph cư trú tại phường 2, thành phố B là người biết rõ sự việc, đề nghị Tòa án triệu tập ông Ph để làm rõ vấn đề. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày:

Bà T trình bày cũng giống ý kiến trình bày của ông B (người đại diện ủy quyền cho ông L chồng bà). Sau khi bà nhận số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) từ ông Ph thì bà chỉ giữ 300.000.000đ, bà đưa lại cho ông Lê Văn Ph 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) là phí môi giới. Đến ngày 08/3/2021 hai bên hẹn ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Ph không thực hiện vì ông Ph không có tiền giao cho vợ chồng bà. Phía ông Ph cho rằng ông Ph mua đất của vợ chồng bà rồi bán cho người khác nhưng người đó lại không mua nữa nên ông Ph không có tiền giao cho vợ chồng bà là lỗi của ông Ph. Khi nhận tiền đặt cọc của ông Ph thì vợ chồng bà đã đi mua mảnh đất khác và cũng đã phải đặt cọc. Do ông Ph không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên vợ chồng bà đã bán diện tích đất 6.302m^2 thuộc 02 thửa đất số 280 và thửa đất số 303, tờ bản đồ D 87.IV tọa lạc tại phường Lộc Phát, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng cho người khác để lấy tiền thanh toán cho việc mua mảnh đất khác. Nay ông Ph khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) thì vợ chồng bà không đồng ý.

Người làm chứng ông Lê Văn Ph trình bày:

Ông không có mối quan hệ thân thiết gì với ông Vũ Văn L và ông Trần Ngọc Ph. Ông là bạn của em trai ông L nên cũng có quen biết ông L và ông tham gia trong nhóm môi giới nhà đất nên cũng có quen biết ông Ph. Vào năm 2020, em trai ông L có nhờ ông tìm khách để bán cho ông L thửa đất có tổng diện tích 6.302m^2 thuộc thửa đất số 280 và thửa đất số 303 với giá 5.000.000.000đ (năm tỷ đồng) tại phường Lộc Phát, thành phố B. Ông đã giới thiệu mảnh đất trên cho ông Trần Ngọc Ph và ông Ph đồng ý mua. Đến ngày 23/12/2020 giữa ông Ph và vợ chồng ông L, bà T đã làm hợp đồng đặt cọc với nhau. Theo đó ông Ph đã đưa tiền đặt cọc cho vợ chồng ông L số tiền mặt 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) có ông chứng kiến và cô Nguyễn Thị Lệ Hằng viết giấy đặt cọc. Ông Ph và vợ chồng ông L thỏa thuận trong vòng 70 ngày kể từ ngày 23/12/2020 đến ngày 08/3/2021 hai bên sẽ ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên ông Ph sẽ phải thanh toán cho vợ chồng ông L số tiền còn lại 4.600.000.000đ (bốn tỷ sáu trăm triệu đồng), ông Ph được giữ lại 100.000.000đ khi nào nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Ph sẽ thanh toán hết cho vợ chồng ông L.

Lúc hai bên ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận các nội dung như trong văn bản đặt cọc và giao nhận số tiền 400.000.000đ vào ngày 23/12/2020 thì ông có chứng kiến. Còn sự việc xin gia hạn hay thỏa thuận mới giữa ông L và ông Ph như thế nào thì ông không biết và không chứng kiến. Ông không nghe ông Ph nói gì, ông chỉ nghe ông L nói lại là hết thời hạn nhưng phía ông Ph không có đủ tiền để ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nên ông L đã nhờ ông tìm khách khác để bán diện tích đất ông Ph đã đặt cọc cho vợ chồng ông L. Sau đó vào tháng 03 năm 2021 ông đã giới thiệu khách mới cho vợ chồng ông L bán các thửa đất nói trên. Khi vợ chồng ông L bán diện tích đất ông Ph đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn C H với giá 5.100.000.000đ (năm tỷ một trăm triệu đồng), ông C H đã đưa tiền đặt cọc cho ông L là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và hẹn đến ngày 05/4/2021 hai bên ra công chứng làm thủ tục sang tên theo quy định. Ông chỉ biết sự việc như vậy, còn ngoài ra ông không biết gì thêm và cũng không chứng kiến việc thỏa thuận xin gia hạn sau đó giữa ông Ph và vợ chồng ông L như thế nào. Ông cam đoan những lời khai trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai của mình. Nay Tòa án giải quyết tranh chấp đặt cọc giữa ông Ph và vợ chồng ông L thì ông không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Cát Thị H trình bày:

Bà không có mối quan hệ gì với ông Trần Ngọc Ph và ông Vũ Văn L. Bà chỉ quen biết ông Ph và ông L qua việc đặt cọc mua bán đất. Vào ngày 26/02/2021 bà có đặt cọc cho ông Trần Ngọc Ph mua 01 diện tích đất 6.302m^2 thuộc thửa đất số 280 diện tích 3950m^2 và thửa đất số 303 diện tích 2352m^2 với giá 5.200.000.000đ (năm tỷ hai trăm triệu đồng). Bà đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho ông Ph và hẹn đến ngày 08/3/2021 hai bên ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Khi đặt cọc mua đất với ông Ph thì bà biết rõ đất là của vợ chồng ông L, ông Ph đã đặt cọc cho vợ chồng ông L số tiền

400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên đến ngày 06/03/2021 thì bà phát hiện ra lô đất mà bà đã đặt cọc cho ông Ph không có đường đi nên bà cùng ông Ph đã đến gặp ông L để thương lượng. Bà đề nghị ông L gia hạn thêm 15 ngày để bà xin phép mở đường đi, ông L đã đồng ý nhưng chưa hết 15 ngày thì vợ chồng ông L đã bán mảnh đất 6.302m^2 thuộc 02 thửa đất số 280 và thửa đất số 303 cho người khác. Khi biết sự việc bà có đến gặp ông L để nói chuyện nhưng ông L trả lời đất của ông L nên ông muốn bán cho ai thì bán. Sau đó giữa bà và ông Ph đã tự thỏa thuận với nhau, ông Ph đã trả lại cho bà số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Nay giữa bà và ông Ph không còn tranh chấp gì nữa. Bà cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu có gì sai bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Nay ông Ph khởi kiện vợ chồng ông L trả lại số tiền đã đặt cọc thì bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người làm chứng bà Trần Thị Thúy V trình bày:

Bà không quen biết với ông Vũ Văn L và ông Trần Ngọc Ph. Bà không biết và không chứng kiến việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Ph như thế nào, bà chỉ là người viết giấy đặt cọc sau này cho ông L bán đất cho ông C H. Nay Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Ph và vợ chồng ông L bà không liên quan, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 23/12/2021.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện, bị đơn cũng giữ nguyên ý kiến trình bày và không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 và không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đ cho nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự cho thấy việc ông Ph không thực hiện đúng thỏa thuận đồng nghĩa với việc từ chối việc thực hiện giao kết nên tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Ông Trần Ngọc Ph có đơn khởi kiện đối với bị đơn là ông Vũ Văn L, cư trú tại phường 1, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Ông Ph yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 và yêu cầu vợ chồng ông L, bà T trả lại cho ông số tiền đặt cọc mua đất. Bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn 400.000.000đ, do đó giữa các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp dân sự về đặt cọc". Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B.

[2]. Về sự có mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người làm chứng ông Lê Văn Ph vắng mặt và có đơn xin vắng mặt, bà Trần Thị Thúy V vắng mặt nhưng đã có lời khai tại Tòa án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị T vắng mặt có đơn xin vắng mặt; căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo qui định pháp luật.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Ph về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 và yêu cầu vợ chồng ông L, bà T trả lại cho ông số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) thấy rằng: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa thể hiện vào ngày 23/12/2020 giữa ông Trần Ngọc Ph và vợ chồng ông Vũ Văn L, bà Trần Thị T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm thửa đất số 280 diện tích 3.950m^2 và thửa đất số 303 diện tích 2.352m^2 tại phường Lộc Phát, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 hai bên có thỏa thuận rõ giá cả, thời hạn ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Ph thức thanh toán, thuế, phí…Như vậy, xét về mặt hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, nội dung không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên phát sinh hiệu lực kể từ ngày ký kết. Hợp đồng cũng đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao nhận tiền đặt cọc.

Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định:

"1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".

Theo thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020, nguyên đơn ông Trần Ngọc Ph phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bị đơn khi đến thời hạn ký hợp đồng công chứng là ngày 08/3/2021, tuy nhiên nguyên đơn đã không thực hiện, không giao tiền cho bị đơn do đó hai bên không tiến hành ký hợp

đồng công chứng được. Lý do phía nguyên đơn đưa ra là đã bán diện tích đất đặt cọc của vợ chồng ông L cho bà Cát Thị H và do đất không có lối đi nên đã xin gia hạn với vợ chồng ông L thời hạn 15 ngày kể từ ngày 08/3/2021, tuy nhiên chưa hết thời gian gia hạn thì vợ chồng ông L đã bán diện tích đất trên cho người khác là vi phạm thỏa thuận nhưng phía nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh, lời khai này của nguyên đơn cũng không được phía bị đơn thừa nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông L, bà T phải trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) nhưng nguyên đơn lại không chứng minh được lỗi của bị đơn.

Đối với lời khai của người làm chứng trong vụ án là ông Lê Văn Ph được nguyên đơn và bị đơn yêu cầu Tòa án triệu tập để làm rõ nội dung vụ án thì ông Ph cho biết ông chỉ chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên như trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 và có chứng kiến việc ông Ph giao tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông L, còn việc thỏa thuận gia hạn ký kết hợp đồng giữa hai bên như thế nào thì ông không biết và không chứng kiến. Đối với lời khai người làm chứng bà Cát Thị H trình bày là có việc vợ chồng ông L cho gia hạn thêm 15 ngày bà có băng ghi âm lại nhưng hiện nay đã không còn nên không cung cấp cho Tòa án được. Lời khai của bà Trần Thị Thúy V thể hiện bà không quen biết gì với ông Vũ Văn L và ông Trần Ngọc Ph và không biết việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông Ph như thế nào.

Từ những phân tích như trên, căn cứ vào lời khai của các đương sự, người làm chứng, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc Ph yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2020 và yêu cầu vợ chồng ông L, bà T phải trả lại cho ông số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) là không có căn cứ chấp nhận.

[4]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Ngọc Ph về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/12/2020; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu ông Vũ Văn L và bà Trần Thị T trả lại 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

2. Về án phí:

Buộc nguyên đơn ông Trần Ngọc Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), được trừ vào số tiền 10.000.000đ (mười triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0019166 ngày 06/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Ông Ph còn phải nộp số tiền án phí còn thiếu là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án phúc thẩm giải quyết. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo qui định pháp luật.

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 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;
- VKSND TP. Bảo Lộc;
- Chi cục THADS TP. Bảo Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hiền