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: **37**/2023/DS-ST
Ngày: 02-6-2023
V/v *"Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đoàn Văn Chiến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đào Duy Trâm;

Bà Vương Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Đông - Là thư ký Toà án của 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 tòa:* Ông K' Dem - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 76/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2023/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2023/QĐST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 210/TB-TA ngày 23/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Lê Phi D; sinh năm: 1980; nơi cư trú: Đường C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tuấn H; sinh năm 1982; nơi cư trú: Đường N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2022.

Bị đơn: Anh Lê Trung S; sinh năm: 1986, nơi cư trú: Thôn C, xã H, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Anh H có mặt, anh S vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn anh Nguyễn Tuấn H trình bày thì:

Vào ngày 20 tháng 9 năm 2021 anh Lê Phi D có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với anh Lê Trung S để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất là 800m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc phần thửa 216, tờ bản đồ số 13 (trong đó có 220m^2 đất ONT), tọa lạc tại xã Hòa Trung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 364147 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 03/6/2014 cho anh D. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất nói trên là 2.300.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì cùng ngày anh D có giao tiền đặt cọc cho anh S số tiền 100.000.000 đồng và tiếp đến ngày 07/10/2021 anh D tiếp tục giao tiền cọc lần thứ hai cho anh S với số tiền 300.000.000 đồng. Tổng cộng anh D đã đặt cọc cho anh S số tiền 400.000.000 đồng, anh S đã nhận đủ số tiền đặt cọc này.

Theo thỏa thuận đặt cọc thì thời hạn đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng là 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng anh D sẽ thanh toán cho anh S vào ngày thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại cơ quan có thẩm quyền. Ngoài ra, anh S có nghĩa vụ đăng ký đăng bộ sang tên cho anh D trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời anh D được quyền tiếp tục chuyển nhượng cho bên thứ ba. Ngoài việc thỏa thuận về nội dung đặt cọc và thực hiện công việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên và để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng theo đúng như thỏa thuận nên giữa anh D và anh S có một thỏa thuận nội dung là: Quá thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng mà bên A (anh S) không đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng thì bên A (anh S) phải trả cho bên B (anh D) số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương số tiền đã đặt cọc và ngược lại nếu bên B (anh D) không tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì sẽ mất toàn bộ số tiền mà anh D đã đặt cọc.

Tuy nhiên, nay không phải lỗi do anh D không nhận chuyển nhượng thửa đất có đặc điểm nêu trên nữa mà là do anh Lê Trung S không đồng ý đến văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận và diện tích giao không đúng, theo anh S thì anh Sỹ chỉ giao cho anh D khoảng chừng 432,4m^2 chứ không phải là 800m^2 như thỏa thuận ban đầu. Anh D cho rằng anh S đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận với anh D, anh S đã vi phạm các khoản thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Nay anh Lê Phi D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Trung S và anh Lê Phi D; buộc anh Lê Trung S phải hoàn

trả cho anh Lê Phi D số tiền cọc là 400.000.000 đồng; buộc anh Lê Phi D phải bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Theo bản tự khai và lời trình bày của bị đơn anh Lê Trung S thì: Vào ngày 20/9/2021 tại xã Hòa Trung, anh có chuyển nhượng một thửa đất số 216 tờ bản đồ số 13 tại thôn 3, xã Hòa Trung, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 800/220m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 2.300.000.000 đồng cho anh D và anh D đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng tại thời điểm đó. Tuy nhiên, trong lúc mua bán hai bên đã căn cứ vào bản đồ do cán bộ địa chính xã cung cấp là 945.2m^2 mà không đo vẽ lại. Khoảng 20 ngày sau anh gặp anh D để trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền bồi thường nhưng anh D không đồng ý và anh D nhận làm hồ sơ đất cho anh, đồng thời đưa thêm cho anh 300.000.000 đồng tiền cọc và cam kết khi nào ra sổ sẽ thanh toán đủ tiền. Nhưng do đất bị thiếu so với phần diện tích ban đầu vì nhà nước mở đường đi và trừ lộ giới 20m nên anh D không mua nữa và yêu cầu anh trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc nhưng anh chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường tiền cọc vì lý do anh không vi phạm hợp đồng, đất bị thiếu là do Nhà nước trừ 20m lộ giới nên anh D không nhận chuyển nhượng nữa.

Tại buổi làm việc ngày 13/4/2023 và ngày 20/4/2023, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc nữa.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Phi D và anh Lê Trung S; buộc anh Lê Trung S phải hoàn trả cho anh Lê Phi D số tiền cọc là 400.000.000 đồng; nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc nữa.

Bị đơn anh Lê Trung S vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án cũng như giải quyết vụ án, thì Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng. Nguyên đơn, đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt họ là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy, ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Phi D và anh Lê Trung S có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để làm cơ sở tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 13 tại xã Hòa Trung với diện tích 800/220m^2 và anh D đã đặt cọc cho anh S số tiền 400.000.000 đồng khi ký kết hợp đồng đặt cọc trên các bên không tiến hành đo đạc thực tế diện tích đất nên quá trình thực hiện hợp đồng, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích đất thực tế chuyển nhượng không đủ 800m^2 nên anh D có yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc trên đồng thời yêu cầu anh S trả lại số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng. Anh S cũng thừa nhận và đồng ý trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng cho anh D. Tuy nhiên tại buổi họp kiểm tra việc giao nộp công khai chứng cứ và hòa giải do Tòa án tiến hành anh S vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được do đó yêu cầu khởi kiện của anh D là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/9/2021 giữa anh D và anh S; buộc anh S có trách nhiệm trả lại cho anh D số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng; đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Về án phí: Anh S chịu án phí dân sự không có giá ngạch theo quy định pháp luật và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Phi D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả tiền đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ, bị đơn anh S vắng mặt lần thứ hai không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh S theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Anh D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Trung S và anh Lê Phi D thì thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Trung S và anh Lê Phi D thì anh D đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 800m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 216, tờ bản đồ số 13 (trong đó có 220m^2 đất ONT), tọa lạc tại xã Hòa Trung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 364147 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 03/6/2014 cho anh D với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Ngày 20/9/2021 anh D đặt cọc cho anh S số tiền 100.000.000 đồng và ngày 07/10/2021 anh D đặt cọc thêm cho anh S số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 20/9/2021 đến ngày 30/10/2021 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nói trên theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là do đất bị thiếu diện tích so với thỏa thuận giữa các bên. Các bên đều thừa nhận phần diện tích chuyển nhượng cho nhau bị thiếu, không đủ diện tích mà hai bên thỏa thuận. Nay anh D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Trung S và anh Lê Phi D đối với thửa đất số 216, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Hòa Trung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 364147 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 03/6/2014. Anh Lê Phi D cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 nói trên giữa anh Lê Trung S và anh Lê Phi D nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Phi D.

[3.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh D yêu cầu anh S trả lại số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng thì thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 thể hiện số tiền chuyển nhượng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã Hòa Trung theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 364147 do Ủy ban nhân dân huyện Di Linh cấp ngày 03/6/2014 với giá 2.300.000.000 đồng. Anh D đã đặt cọc cho anh S số tiền 400.000.00 đồng (đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng ngày 20/9/2021 và đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng ngày 07/10/2021). Anh S cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền anh D đặt cọc là 400.000.00 đồng, nguyên nhân không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên là do đất bị thiếu diện tích theo thỏa thuận giữa các bên và anh S đồng ý trả số tiền cọc là 400.000.000 đồng cho anh D nên cần buộc anh S trả lại cho anh D số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

[3.3] Đối với yêu cầu phạt cọc thì vào ngày 13/4/2023, ngày 20/4/2023 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng nên đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc 400.000.000 đồng của nguyên đơn anh D.

[4] Về án phí: Do yêu cầu được chấp nhận nên anh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho anh D; buộc bị đơn anh S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, các Điều 144, 147, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Phi D về việc *"Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc"* đối với anh Lê Trung S, xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi ngày 20/9/2021 giữa anh Lê Phi D và anh Lê Trung S.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 *(Bốn trăm triệu)* đồng của anh Lê Phi D.

3. Buộc anh Lê Trung S có trách nhiệm trả cho anh Lê Phi D số tiền đặt cọc là 400.000.0000 *(Bốn trăm triệu)* đồng

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với số tiền phải thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh S còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

Hoàn trả cho anh Lê Phi D số tiền 18.300.000 *(Mười tám triệu ba trăm nghìn)* đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh D đã nộp theo biên lai thu số 0006643 ngày 17/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc anh Lê Trung S phải chịu 20.300.000 *(Hai mươi triệu ba trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trong thời hạn 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm; riêng anh S vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo là 15 *(Mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đoàn Văn Chiến

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đào Duy Trâm – Vương Thị Huyền	**Đoàn Văn Chiến**