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: 22/2023/DS - ST.
Ngày: 07/4/2023.
"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*: Ông **Nguyễn Hữu Dũng.**

- *Các Hội thẩm nhân dân*: Bà **Ngô Thị Luân.**

Bà **Trần Thị Hằng.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Phương** - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *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 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2022/TLST - DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2023/QĐXXST - DS ngày 10 tháng 02 năm 2023; quyết định hoãn phiên Tòa số 08/2023/QĐST - DS ngày 27 tháng 02 năm 2023 và thông báo mở phiên tòa số 01/2023/TB - TA ngày 22 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Cao Tiến L, sinh năm 1983.

Địa chỉ: P 503, nhà A, nhà công vụ Học viện L, Mê L, phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Vợ chồng ông Phan Văn Q, sinh năm 1978; bà Trương Thị Th, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Tổ dân phố Từ L, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: P 503, nhà A, nhà công vụ Học viện L, Mê L, phường 9, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông L, bà L có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Cao Tiến L trình bày:

Vào ngày 25/6/2022 ông có ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Q, bà Th để nhận chuyển nhượng diện tích đất 10.000m^2 tọa lạc tại thôn Răng Dung, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng với giá là 480.000.000đ. Diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận ông đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà Th số tiền là 80.000.000đ. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận sẽ thanh toán vào ngày 15/9/2022. Nhưng gần đến ngày thanh toán thì ông không liên lạc được với vợ chồng ông Q, bà Th. Sau đó ông Q trả lời cho ông là không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và không đồng ý trả lại số tiền mà ông đã đặt cọc. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông với vợ chồng ông Q, bà Th được xác lập ngày 25/6/2022. Buộc vợ chồng ông Q, bà Th phải trả lại cho ông số tiền đã đặt cọc là 80.000.000đ, tiền phạt cọc là 80.000.000đ. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Phan Văn Q trình bày: Vào ngày 25/6/2022 vợ chồng ông có nhận số tiền đặt cọc là 80.000.000đ để chuyển nhượng diện tích đất khoảng 10.000m^2 tọa lạc tại thôn Păng Dung, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông cho vợ chồng ông L. Khi đặt cọc hai bên có ký hợp đồng đặt cọc với nhau. Diện tích đất chuyển nhượng vợ chồng ông bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông L đã giao cho vợ chồng ông bà số tiền là 80.000.000đ. Đồng thời các bên thỏa thuận sau khi hoàn tất thủ tục mua bán, ký giáp ranh, có chữ ký của thôn vào ngày 15/9/2022 thì vợ chồng ông L sẽ giao đủ cho vợ chồng ông bà số tiền là 400.000.000đ. Nếu bên A vi phạm thì sẽ bù cho bên B số tiền là 160.000.000đ, nếu bên B không trả đủ tiền thì sẽ mất tiền đặt cọc. Đến thời hạn như cam kết vì lý do em gái ông đã lấy toàn bộ diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông L nên việc chuyển nhượng không thành. Nay ông chỉ đồng ý trả lại cho vợ chồng ông L số tiền là 80.000.000đ. Đối với số tiền phạt cọc thì ông không đồng ý. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn bà Trương Thị Th:

Đã được Tòa án tống đạt, niêm yết các thủ tục hợp lệ: Tống đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử;

Quyết định hoãn phiên Tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với bà Th nhưng bà Th vẫn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào ngày 25/6/2022 chồng bà là ông Cao Tiến L có đặt cọc số tiền 80.000.000đ cho vợ chồng ông Q, bà Th. Bà chỉ là người đi cùng chứ không liên quan gì đến việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, trong vụ án này bà không có ý kiến và yêu cầu gì. Bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Q, bà Th phải trả cho ông L số tiền đã đặt cọc, tiền phạt cọc theo quy định. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình.

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, Thư ký và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Cao Tiến L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th. Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/6/2022 được xác lập giữa ông Cao Tiến L với vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th. Buộc vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th phải trả cho ông Cao Tiến L số tiền đặt cọc là 80.000.000đ.

Về án phí: Ông Cao Tiến L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền không được chấp nhận. Vợ chồng ông Q, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với hủy hợp đồng đặt cọc và án phí trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các 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, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Bị đơn ông Phan Văn Q có đơn xin xét xử vắng mặt; Bị đơn bà Trương Thị Th vắng mặt tại phiên Tòa lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nên căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Q, bà Th theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*: Xuất phát từ việc vào ngày 25/6/2022 ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th với ông Cao Tiến L có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông L đã đặt cọc cho ông Q, bà Th số tiền 80.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 10.000m^2, tọa lại tại thôn Răng Dung, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 480.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là đến ngày 15/9/2022 sau khi hoàn tất thủ tục ký giáp ranh, có chữ ký của thôn, xã thì ông L sẽ thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông Q, bà Th. Đến thời như cam kết nhưng ông Q không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông vợ chồng ông Q, bà Th phải trả lại cho ông L số tiền đặt cọc là 80.000.000đ, tiền phạt cọc là 80.000.000đ và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung tranh chấp:* Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng:

Vào ngày 25/6/2022 ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th với ông Cao Tiến L có xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông L đã đặt cọc cho ông Q, bà Th số tiền 80.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 10.000m^2, tọa lại tại thôn Răng Dung, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 480.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là ngày 15/9/2022. Đến thời hạn như cam kết nhưng ông Q không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng. Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông vợ chồng ông Q, bà Th phải trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000đ, tiền phạt cọc là 80.000.000đ và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Qua yêu cầu của ông L thì ông Q chỉ đồng ý trả lại số tiền là 80.000.000đ. Đối với số tiền phạt cọc thì ông Q không đồng ý trả lại.

Qua xem xét thì thấy rằng:

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông L với với vợ chồng ông Q, bà Th viết tay đề ngày 25/6/2022 không được công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc

giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 25/6/2022 thể hiện bên bán đất là ông Phan Văn Q. Tuy nhiên các bên đều thừa nhận khi ký kết hợp đồng có cả bà Trương Thị Th, đồng thời bà Th có ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Vì vậy, cần xác định ông Phan Văn Q và bà Trương Thị Th cùng đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L là phù hợp.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất khoảng 10.000m^2, tọa lại tại thôn Răng Dung, xã Đạ K' Nàng, huyện Đam Rông, tỉnh Lâm Đồng. Phần đất này các bên đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến thời hạn cam kết vì lý do phần đất này em gái ông Q đã lấy lại nên việc chuyển nhượng không thành. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng đặt cọc đất giữa ông L với vợ chồng ông Q, bà Th đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc đất giữa ông L với vợ chồng ông Q, bà Th là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 123 bộ luật dân sự năm 2015. Nên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đất giữa ông L với vợ chồng ông Q, bà Th được xác lập vào ngày 25/6/2022 là phù hợp. Do hợp đồng đặt cọc giữa ông L với vợ chồng ông Q, bà Th đã bị vô hiệu ngay tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nên cần buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc vợ chồng ông Q, bà Th phải trả lại cho ông L số tiền là 80.000.000đ là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phạt cọc của ông L thì thấy rằng như đã nhận định và phân tích nêu trên thì diện tích đất các bên thỏa thuận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật. Ông Q, bà Th, ông L đều biết nhưng vẫn ký kết là do lỗi cả hai. Nên yêu cầu phạt cọc của ông L là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với số tiền 80.000.000đ ông L đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà Th bà L xác định không có ý kiến và yêu cầu gì đối với số tiền này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết.

Ông L cho rằng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông L có thuê người xịt thuốc cỏ với chi phí khoảng 20.000.000đ. Đối với số tiền này ông không có ý kiến và yêu cầu gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông L với vợ chồng ông Q, bà Th. Buộc vợ chồng ông Q, bà Th phải trả cho ông L số tiền đã đặt cọc là 80.000.000đ là hoàn toàn phù hợp và đúng với quy định của pháp luật.

Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền phải trả cho nguyên đơn và án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 122, 123, 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Tiến L về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th.

Hủy giấy hợp đồng đặt cọc mua bán đất viết tay lập ngày 25/6/2022 giữa ông Cao Tiến L với vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th.

Buộc vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th phải trả lại cho ông Cao Tiến L số tiền đặt cọc là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Cao Tiến L về việc yêu cầu vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th phải trả cho ông Cao Tiến L số tiền phạt cọc là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Phan Văn Q, bà Trương Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.300.000đ (Bốn triệu ba trăm ngàn đồng). (Trong đó có 300.000đ là án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và 4.000.000đ là án phí trên tổng số tiền vợ chồng ông Q, bà Th phải trả cho ông L).

Buộc ông Cao Tiến L phải chịu 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm trên tổng số tiền không được chấp nhận. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0010867 ngày 11/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012405 ngày 03/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho các bên đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/4/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. 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 bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Hữu Dũng