

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: 27/2024/DS-ST

Ngày: 16/4/2024.

“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: Bà Nguyễn Thị Sơn Linh

Các hội thẩm nhân dân: + Bà Ngô Thị Luân

+ Ông Nguyễn Xuân Trường

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Trọng Thắng – Là Thư ký Tòa án của 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 Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 267/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 28/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2024/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: vợ chồng ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1973, bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: thôn Q, xã G, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Ch ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2023.

- Bị đơn: bà Phạm Thị D, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(vợ chồng ông H, bà Ch có đơn xin xét xử vắng mặt; bà D vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: ngày 29/6/2022 vợ chồng ông, bà có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị D hai lô đất cụ thể là diện tích 754m² thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng và diện tích đất 759m² thuộc thửa đất số 403, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà với giá chuyển nhượng là 3.800.000.000đồng. Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Văn Thao, do hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Lâm Đồng nên hai bên thống nhất sau khi ký hợp đồng công chứng vợ chồng ông, bà đặt cọc cho bà D số tiền là 1.500.000.000đồng. Trong vòng một năm vợ chồng ông, bà sẽ thanh toán cho bà D số tiền là 2.000.000.000đồng để bà D thực hiện nghĩa vụ thanh toán các khoản nợ cho ngân hàng và rút bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số tiền còn lại là 300.000.000đồng vợ chồng ông, bà sẽ thanh toán cho bà D sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Sau đó ông, bà đã nhiều lần liên hệ với bà D để thanh toán số tiền 2.000.000.000đồng theo thỏa thuận để bà D trả nợ ngân hàng nhưng bà D không thiện chí không hợp tác và không nhận tiền từ vợ chồng ông, bà.

Đến nay đã quá thời hạn một năm như thỏa thuận bà D không đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, bà theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Vì vậy, ông, bà khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6251, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2022 tại văn phòng công chứng Ngô Văn Thao giữa vợ chồng ông, bà và bà Phạm Thị D. Buộc bà Phạm Thị D phải trả cho vợ chồng ông, bà số tiền là 1.500.000.000đồng. Quá trình nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vợ chồng ông, bà có yêu cầu bà D ngoài việc trả cho vợ chồng ông, bà số tiền là 1.500.000.000đồng thì còn phải trả thêm một khoản tiền tương ứng với số tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.500.000.000đồng. Tổng số tiền là 3.000.000.000đồng. Tuy nhiên, đến ngày 01/02/2024 vợ chồng ông, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 và buộc bà D phải trả cho ông, bà số tiền là 1.500.000.000đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị D trình bày: vào ngày 29/6/2022 bà có vay của vợ chồng ông H, bà Ch số tiền 1.500.000.000đồng để đảm bảo khoản vay bà có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 402 và thửa đất số 403 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, trong khoảng thời gian vay bà có chuyển tiền lãi cho ông H, bà Ch. Nay vợ chồng ông H, bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 giữa bà và vợ chồng ông H, bà Ch và buộc bà phải trả số tiền là 1.500.000.000đồng thì bà đồng ý.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà D vắng mặt nên các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ngày 16/4/2024 vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Ch có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa:

Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, của Hội đồng xét xử, sự chấp hành pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng. Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bà Phạm Thị D. Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch và bà Phạm Thị D; Buộc bà Phạm Thị D phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch số tiền là 1.500.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch về việc buộc bà Phạm Thị D phải trả số tiền là 1.500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Về án phí: Bà Phạm Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hủy hợp đồng đặt cọc và nghĩa vụ tài sản phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch. Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*: nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn bà Phạm Thị D đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng nên căn cứ Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch và bị đơn bà Phạm Thị D theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết*: xuất phát từ việc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch và bà Phạm Thị D có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 402 và thửa đất số 403 tờ bản đồ số 42 thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với giá là 3.800.000.000 đồng. Ngày 29/6/2022 hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông H, bà Ch đặt cọc cho bà D số tiền là 1.500.000.000 đồng, các bên thỏa thuận trong vòng một năm vợ chồng ông H, bà

Ch sẽ thanh toán cho bà D số tiền 2.000.000.000đồng, số tiền còn lại là 300.000.000đồng vợ chồng ông H, bà Ch sẽ giao đủ cho bà D khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng. Đến nay đã quá thời hạn một năm như thỏa thuận nhưng bà D không đồng ý chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà Ch theo hợp đồng đã ký kết. Nên vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 29/6/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch và bà Phạm Thị D, đồng thời yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đồng nên căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] *Về nội dung tranh chấp*: Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy:

Việc vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch và bà Phạm Thị D có ký hợp đồng đặt cọc với nhau là có xảy ra trên thực tế theo tài liệu do nguyên đơn cung cấp thì vào ngày 29/6/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch và bà Phạm Thị D có ký hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông H, bà Ch nhận chuyển nhượng của bà D thửa đất số 402 và thửa đất số 403 tờ bản đồ số 42 thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với giá là 3.800.000.000đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông H, bà Ch đã đặt cọc cho bà D số tiền là 1.500.000.000đồng, số tiền 2.000.000.000đồng vợ chồng ông H, bà Ch sẽ thanh toán cho bà D trong vòng một năm và số tiền còn lại là 300.000.000đồng hai bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì trả đủ, hợp đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Văn Thao. Đồng thời, bà Phạm Thị D cũng thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2022 với vợ chồng ông H, bà Ch và nhận số tiền là 1.500.000.000đồng.

Theo vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch trình bày do quá trình thực hiện hợp đồng bà Phạm Thị D không thiện chí hợp tác, không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông bà là vi phạm thỏa thuận nên vợ chồng ông bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 và hoàn trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền cọc là 1.500.000.000đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị D trình bày bà có vay của vợ chồng ông H, bà Ch số tiền 1.500.000.000đồng để đảm bảo khoản vay bà có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông H, bà Ch đối với thửa đất số 402 và thửa đất số 403 tờ bản đồ số 42 thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Quá trình vay bà có trả tiền lãi cho vợ chồng ông H, bà Ch. Nay vợ chồng ông H, bà Ch yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền là 1.500.000.000đồng thì bà đồng ý.

Qua ý kiến của các đương sự thì Hội đồng xét xử xét thấy, việc các bên có ký hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 là có xảy ra trên thực tế và được các bên thừa nhận, bị đơn bà D khai bà có vay của vợ chồng ông H, bà Ch số tiền 1.500.000.000đồng để đảm bảo cho khoản vay các bên có lập hợp đồng đặt cọc thửa đất số 402 và thửa đất số 403 tờ bản đồ số 42 thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng nhưng thực tế không bán đất theo hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ, bởi lẽ tại thời điểm các bên lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thống nhất các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc và hiểu rõ quyền và lợi ích hợp pháp của mình và ý nghĩa hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Mặt khác, bà D cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà có vay của vợ chồng ông H, bà Ch số tiền là 1.500.000.000 đồng và bà có chuyển lãi cho vợ chồng ông H, bà Ch như bà khai nên không có cơ sở để xem xét.

Nguyên đơn vợ chồng ông H, bà Ch yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông, bà và bà D; buộc bà D phải trả cho vợ chồng ông bà số tiền là 1.500.000.000đồng; bị đơn bà Phạm Thị D đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả cho vợ chồng ông H, bà Ch số tiền là 1.500.000.000đồng nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

Đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H, bà Ch về việc phạt cọc số tiền là 1.500.000.000đồng, quá trình giải quyết vụ án vợ chồng ông H, bà Ch có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút yêu cầu này nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch về việc hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên buộc bị đơn bà Phạm Thị D phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 và phải chịu 57.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn (36.000.000đồng + (1.500.000.000đồng – 800.000.000đồng) x 3%).

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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 yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Phạm Thị D.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị D và vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch đối với thửa đất số 402 và thửa đất số 403, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại thị trấn Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại văn phòng công chứng Ngô Văn Thao ngày 29/6/2022, số công chứng 6251, quyền số 06/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc bà Phạm Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*).

Đình chỉ đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch về việc yêu cầu bà Phạm Thị D phải trả số tiền 1.500.000.000đồng (*Một tỷ năm trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc.

2. *Về nghĩa vụ thi hành án:* 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 có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp luật có quy định khác.

3. *Về án phí:* Buộc bà Phạm Thị D phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự về việc hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 29/6/2022 và 57.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch. Tổng cộng là 57.300.000đồng (*Năm mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng*)

Hoàn trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Ch 46.000.000đồng (*Bốn mươi sáu triệu đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0004272 ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

4. *Về quyền kháng cáo:* 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 kể từ ngày bản án được niêm yết 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, 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 (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Chi cục THA huyện Lâm Hà;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Sơn Linh