

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2022/DS-ST
Ngày: 22-7-2022
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Cường Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Hà và ông Phan Văn Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Dàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Di Linh: Bà My La - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLST-DS ngày 21/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXX-DS ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Phạm Văn Th; sinh năm 1969.**

Địa chỉ ĐKTT và chỗ ở hiện nay: Hẻm 19, đường Chu văn An, tổ 14, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: **Bà Trịnh Thị Nh; sinh năm 1952.**

Địa chỉ: Số 75 thôn Hàng Hải, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ **Anh Lâm Tấn Đ.**

Địa chỉ: Số 75 thôn Hàng Hải, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Ông Đinh Văn Sơn là đại diện cho bà Nhuận và anh Đạo theo văn bản ủy quyền lập ngày 30/3/2022.

2/ **Chị Phạm Thanh X; sinh năm 1994.**

Địa chỉ: Số 15 Khu Du Lịch Cánh Buồn Xanh, xóm 9, xã Ninh Hiệp, huyện G, Thành Phố H. Ông Thụ là đại diện cho chị Xuân, theo văn bản ủy quyền lập ngày 31/3/2022.

- Người làm chứng: **Ông Trần Văn T; sinh năm 1978.**

Địa chỉ: Số 71 thôn Hàng Hải, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Tiệp vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà Nhuận, anh Đạo chị Xuân vắng mặt. Ông Sơn và ông Thụ có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, ông Thụ trình bày: Vào ngày 16/4/2021 ông có ký hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở với bà Trịnh Thị Nh để cam kết thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất là 500m² một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Giá chuyển nhượng là 590.000.000đ. Ông có giao tiền đặt cọc cho bà Trịnh Thị Nh thành 02 lần. Lần thứ nhất ngày 16/4/2021 giao số tiền 50.000.000đ; lần thứ hai ngày 06/5/2021 giao số tiền 350.000.000đ. Do đã thống nhất từ trước nên các bên giao nhận tiền bằng hình thức chuyển khoản. Người chuyển khoản là con gái ông Thụ tên Phạm Thanh X và tài khoản nhận tiền là tài khoản của anh Lâm Tấn Đ, con rể của bà Nhuận. Theo nội dung giấy nhận tiền đặt cọc, mua bán chuyển nhượng đất ghi ngày 16/4/2021 thì ông Thụ và bà Nhuận có thống nhất đến ngày 02/5/2021 ông Thụ sẽ trả hết số tiền còn lại và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên thời điểm này là trùng với dịp nghỉ lễ 30/4 và 01/5 nên ông có điện thoại cho anh Đạo (tài liệu cứng cứ là bản ghi âm cuộc gọi giữa ông Thụ và anh Đạo) để yêu cầu thay đổi, ấn định ngày giao tiền là ngày 05/5/2021, thay mặt bà Nhuận, anh Đạo đã đồng ý. Nên đến ngày 06/5/2021 ông đã giao số tiền 350.000.000đ cho anh Đạo. Đến ngày 10/05/2021, ông Thụ và bà Nhuận cùng đến Văn phòng đăng ký đất đai Di Linh tách thửa đất 266 thành 03 thửa 263; 264 và 265 bản đồ số 35 xã Gung Ré, trong đó thửa 264 là diện tích đất mà bà Nhuận đã nhận cọc và sẽ chuyển nhượng cho ông Thụ. Đến ngày 12/8/2021 thì việc tách thửa đã hoàn thành. Sau đó ông Thụ có yêu cầu bà Trịnh Thị Nh đem hồ sơ và giấy tờ tùy thân đến Văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng thì bà Nhuận không đồng ý.

Ngày 07/4/2022, anh Đạo có chuyển khoản cho chị Xuân là con gái ông Thụ số tiền 350.000.000đ, chị Xuân đã chuyển số tiền này cho ông Thụ quản lý. Việc anh Đạo chuyển trả số tiền 350.000.000đ này lại cho chị Xuân thì ông Thụ không đồng ý, vì đây là số tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất với bà Nhuận. Ông xác định là bà Nhuận có yêu cầu ông chuyển tiền đặt cọc lần thứ hai 350.000.000đ vào tài khoản của anh Đạo. Ông Thụ cho rằng việc các bên không tiến hành được việc chuyển nhượng hoàn toàn lỗi do bà Trịnh Thị Nh không đồng ý đến văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Nay ông Thụ yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021. Buộc bà Trịnh Thị Nh phải hoàn trả cho ông số tiền là 400.000.000đ đã nhận đặt cọc và tiền phạt cọc là 400.000.000đ. Tổng số tiền bà Trịnh Thị Nh phải trả là 800.000.000đ. Số tiền mà anh Đạo chuyển trả cho ông 350.000.000đ thì ông tạm thời quản lý, sau này nếu tòa chấp nhận yêu cầu của ông thì sẽ được đối trừ vào số tiền bà Nhuận phải trả lại. Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu là Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021; Họa đồ tách thửa (photo); Bản Sao kê

của ngân hàng; Một USB (Thẻ nhớ) có gởi kèm bản thuyết minh nội dung, tài liệu là bản sao chép lại. Bản chính do ông Thụ đang quản lý.

Ông Sơn thay mặt bị đơn (bà Nhuận) trình bày: Giữa bà Nhuận và ông Thụ có thỏa thuận đặt cọc ngày 16/4/2021 để chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 266; tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré như ông Thụ trình bày là đúng. Trong lần nhận tiền cọc 50.000.000đ đầu tiên thì bà Nhuận có nhờ anh Đạo dùng số tài khoản của mình để nhận số tiền ông Thụ đặt cọc 50.000.000đ. Bà Nhuận chỉ nhận tiền đặt cọc duy nhất một lần 50.000.000đ của ông Thụ, ngoài ra không nhận bất cứ khoản tiền nào khác. Khi nhận tiền cọc thì bà Nhuận có nhờ con gái bà viết giấy nhận tiền đặt cọc, mua bán chuyển nhượng đất ghi ngày 16/4/2021, bà có ký tên xác nhận. Theo nội dung giấy này thì các bên thống nhất đến ngày 02/5/2021 sẽ thanh toán hết số tiền còn lại và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên đến ngày 02/5/2021, ông Thụ không thực hiện như cam kết là do lỗi của ông Thụ.

Nay bà Nhuận đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc là giấy nhận tiền đặt cọc, mua bán chuyển nhượng đất ở ghi ngày 16/4/2021 giữa bà và ông Thụ. Không đồng ý trả lại cho ông Thụ 50.000.000đ đã đặt cọc. Không đồng ý trả số tiền đặt cọc và phạt cọc như ông Thụ yêu cầu.

Ông Sơn thay mặt ông Đạo trình bày: Đúng là trong lần đặt cọc đầu tiên ngày 16/4/2021 giữa bà Nhuận và ông Thụ thống nhất nhờ số tài khoản của anh Đạo để nhận số tiền ông Thụ đặt cọc 50.000.000đ. Sau đó anh Đạo đã trao lại số tiền này cho bà Nhuận. Vào ngày 06/5/2021, chị Xuân tiếp tục chuyển số tiền 350.000.000đ vào số tài khoản của anh Đạo, tuy nhiên giữa ông Thụ, bà Nhuận không có thỏa thuận gì về nội dung chuyển khoản của số tiền này, do đó bản thân anh Đạo cũng không biết chị Xuân chuyển số tiền 350.000.000đ vào tài khoản của anh Đạo để làm gì, nên ngày 07/4/2022 anh Đạo đã chuyển trả 350.000.000đ cho chị Xuân rồi. Thay mặt anh Đạo tôi Sơn xác định số tiền 350.000.000đ mà chị Xuân chuyển vào tài khoản của anh Đạo làm hai lần trong ngày 06/5/2021 không phải là tiền đặt cọc giữa bà Nhuận và ông Thụ. Bởi ông Đạo không thỏa thuận gì và không ai nhờ anh Đạo nhận tiền của chị Xuân. Cho rằng số tiền 350.000.000đ mà chị Xuân chuyển cho anh Đạo là nhầm lẫn, vì tại thời điểm này bà Nhuận đã không đồng ý bán đất cho ông Thụ do ông Thụ đã vi phạm về thời gian chuyển trả số tiền còn lại của việc mua bán. Giữa anh Đạo, chị Xuân và ông Thụ không có quan hệ mua bán vay mượn gì với nhau cả. Việc khởi kiện giữa ông Thụ và bà Nhuận như thế nào thì anh Đạo không có ý kiến, không có yêu cầu gì. Đối với đoạn ghi âm cuộc gọi giữa ông Thụ và anh Đạo thì tôi Sơn xác định đúng là giọng nói của anh Đạo, tuy nhiên nội dung nói chuyện là việc mua bán giữa bà Nhuận và ông Thụ, tài sản là của bà Nhuận, anh Đạo không có quyền quyết định và không có quyền để cho phép ông Thụ thay đổi ngày vào làm thủ tục chuyển nhượng đất như đã cam kết.

Thay mặt chị Xuân ông Thụ trình bày: Việc chuyển tiền là chị Xuân thực hiện theo yêu cầu của ông Thụ và số tiền đã chuyển cho anh Đạo trong ba lần 400.000.000đ là của ông Thụ. Đúng là anh Đạo có chuyển trả lại cho chị Xuân 350.000.000đ và chị Xuân đã chuyển số tiền này lại cho ông Thụ, hiện nay ông Thụ

đang quản lý số tiền này. Đối với nội dung tranh chấp của các bên thì chị Xuân không có ý kiến gì.

Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải:

Các đương sự đều thống nhất (có đơn yêu cầu) sử dụng bản sao của tài liệu là bản ghi âm cuộc gọi giữa ông Thụ và ông Đạo để xem xét trong quá trình giải quyết. Ông Thụ và ông Sơn thống nhất đồng ý hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 đối với diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré giữa ông Thụ và bà Nhuận.

Phần nội dung mà ông Thụ yêu cầu trả số tiền đặt cọc 400.000.000đ và tiền phạt cọc 400.000.000đ. Ông Sơn thay mặt bà Nhuận không chấp nhận yêu cầu này và cũng không đồng ý trả lại 50.000.000đ tiền nhận cọc ngày 16/4/2021 cho bên đặt cọc là ông Thụ.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và đại diện bị đơn, đại diện của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không bổ sung tài liệu chứng cứ gì, không yêu cầu triệu tập thêm ai khác đến tham gia phiên tòa. Các đương sự giữ nguyên yêu cầu và lời trình bày như trong quá trình làm việc và kết quả tại phiên hòa giải. Cụ thể ông Thụ yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 đối với diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré giữa ông Thụ và bà Nhuận; yêu cầu trả số tiền đặt cọc 400.000.000đ và tiền phạt cọc 400.000.000đ. Ông Thụ có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, không đưa ra yêu cầu cụ thể.

Đại diện bị đơn ông Sơn đồng ý hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 đối với diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré giữa ông Thụ và bà Nhuận; không chấp nhận yêu cầu trả số tiền đặt cọc 400.000.000đ và tiền phạt cọc 400.000.000đ, đồng thời cũng không đồng ý trả lại 50.000.000đ tiền nhận cọc ngày 16/4/2021 cho bên đặt cọc.

Chủ tọa phiên tòa đã công bố lời khai của ông Trần Văn T ngày 31/3/2022, các đương sự không có ý kiến gì.

Đại diện Kiểm sát nhân dân huyện Di Linh có ý kiến. Về tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán và hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Không yêu cầu triệu tập thêm ai khác tham gia phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử cần làm rõ nội dung bà Nhuận và anh Đạo có dùng số tiền 350.000.000đ mà chị Xuân đã chuyển cho anh Đạo vào ngày 06/5/2021 vào việc trả số tiền đã vay tại ngân hàng nông nghiệp Di Linh để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra hay không. Đề nghị tạm ngừng phiên tòa theo điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các nội dung khác đại diện Viện kiểm sát đề nghị xem xét theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Sau khi nghiên cứu, xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm nay, hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Căn cứ khoản 3 Điều 26 ; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 328 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có địa chỉ tại huyện Di Linh, nơi ký kết hợp đồng đặt cọc và đối tượng của hợp đồng thuộc địa giới hành chính huyện Di Linh, do đó Tòa án nhân dân huyện Di Linh có thẩm quyền giải quyết là đúng quy định.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa vắng mặt bà Nhuận, anh Đạo và chị Xuân. Tuy nhiên bà Nhuận và anh Đạo có văn bản ủy quyền cho ông Sơn. Chị Xuân đã có văn bản ủy quyền cho ông Thụ để tham gia làm việc tại Tòa. Anh Tiệp với tư cách là người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, 228 của bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử là đúng quy định.

[3] Về nội dung tranh chấp :

[3.1] Xét Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 đối với diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Thụ và bà Nhuận thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận, có lập thành văn bản, các đương sự đều thừa nhận có tham gia ký kết hợp đồng này. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Do đó Hợp đồng đặt cọc này có giá trị pháp lý. Ngoài hợp đồng này thì các bên không còn ký kết với nhau hợp đồng nào khác. Mục đích của việc các bên ký kết hợp đồng này là để đảm bảo cho việc sẽ tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Thụ và ông Sơn đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc này. Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 422, điểm c Điều 423 và Điều 427 của bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử cần ghi nhận thỏa thuận của các đương sự để xem xét hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 giữa bà Nhuận và ông Thụ là đúng quy định.

[3.2] Về việc xác định số tiền đã đặt cọc: Đối với số tiền 50.000.000đ ông Thụ đã giao cho bà Nhuận vào ngày 16/4/2021. Các bên đều thừa nhận là tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất. Bà Nhuận thừa nhận có nhận 50.000.000đ này. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 92 và Điều 93 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định số tiền 50.000.000đ mà ông Thụ đã giao cho bà Nhuận ngày 16/4/2021 là tiền đặt cọc.

[3.3] Đối với số tiền 350.000.000đ chị Xuân chuyển tiền vào tài khoản của anh Đạo hai lần trong ngày 06/5/2021 thì thấy rằng, ông Thụ xác định số tiền này là của ông, chị Xuân là con gái chỉ thực thiện hiện việc chuyển tiền theo yêu cầu của

bố. Mục đích chuyển 350.000.000đ này cho anh Đạo là để đặt cọc lần 2 cho việc nhận chuyển nhượng đất của bà Nhuận. Tuy nhiên giữa ông Thụ, bà Nhuận không có thỏa thuận gì về nội dung chuyển khoản của số tiền này. Bà Nhuận không thừa nhận đã nhận số tiền này, ông Thụ không có tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc xác định số tiền 350.000.000đ mà chị Xuân đã chuyển cho anh Đạo trong ngày 06/5/2021 là tiền đặt cọc lần thứ 02 để nhận chuyển nhượng đất của bà Nhuận. Căn cứ Điều 29 Nghị định 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ, ngày 29 tháng 12 năm 2006 quy định về giao dịch đảm bảo thì “*Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước*”. Do đó Hội đồng xét xử xác định số tiền 350.000.000đ của ông Thụ mà chị Xuân chuyển vào tài khoản của anh Đạo hai lần trong ngày 06/5/2021 không phải là tiền ông Thụ đặt cọc lần 02 cho bà Nhuận để chuyển nhượng diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré.

[3.4] Ông Thụ, chị Xuân đều thừa nhận, từ khi anh Đạo chuyển trả số tiền 350.000.000đ cho chị Xuân vào ngày 07/4/2022 thì chị Xuân đã bàn giao lại cho ông Thụ, hiện ông Thụ đang quản lý. Do các bên đều thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021, bên cạnh đó Hội đồng xét xử đã xác định số tiền 350.000.000đ chị Xuân chuyển tiền vào tài khoản của anh Đạo hai lần trong ngày 06/5/2021 là của ông Thụ, không phải là tiền đặt cọc lần thứ 02 để chuyển nhượng diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré. Xét thấy ông Thụ đang sở hữu số tiền 350.000.000đ do anh Đạo chuyển trả cho chị Xuân là phù hợp với các quy định hiện nay khi giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng và đúng quy định của pháp luật. Do số tiền 350.000.000đ này được xem là tiền trả trước và anh Đạo cũng không phải là người có quyền để nhận số tiền này, nên phải được giao trả lại cho ông Thụ là đúng quy định.

[4] Xét yếu tố lỗi trong quá trình giao kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên thì thấy rằng.

[4.1] Về phía nguyên đơn, đã có thỏa thuận từ ngày 16/4/2021 đến ngày 02/5/2021 phải trả hết số tiền còn lại (590.000.000đ – 50.000.000đ đặt cọc, còn lại là 540.000.000đ). Tuy nhiên đến ngày 06/5/2021 nếu xem số tiền 350.000.000đ là số tiền trả trước cho việc chuyển nhượng đất thì ông Thụ vẫn không thực hiện đúng như cam kết với bà Nhuận.

[4.2] Về phía bị đơn, có thỏa thuận chuyển nhượng 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré cho ông Thụ. Mặc dù các đương sự có thỏa thuận ông Thụ là người có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục. Tuy nhiên Hội đồng xét xử nhận thấy việc hợp thửa, tách thửa là quyền của người sử dụng đất, chỉ có bà Nhuận mới có quyền thực hiện việc tách thửa. Đến ngày 12/8/2021 thì việc tách thửa mới hoàn thành. Vì vậy, nếu ngày 02/5/2021 ông Thụ có thực hiện xong nghĩa vụ giao hết số tiền 540.000.000đ còn lại thì bà Nhuận cũng không thể tiến

hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã Gung Ré cho ông Thụ.

[4.3] Do vậy, có căn cứ xác định trong quá trình giao kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nhuận và ông Thụ không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Căn cứ Điều 288, 328, 423 và 427 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điểm d mục 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình. Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần yêu cầu đòi tiền cọc của ông Thụ. Phần yêu cầu trả cọc được chấp nhận là 50.000.000đ, phần yêu cầu trả cọc không được chấp nhận là 350.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 400.000.000đ của ông Thụ là đúng quy định.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Bà Nhuận phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 50.000.000đ hoàn trả cho ông Thụ và án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hủy hợp đồng là 300.000đ. Ông Thụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền yêu cầu trả cọc 350.000.000đ và phạt cọc 400.000.000đ không được chấp nhận là đúng quy định.

[6] Về quyền kháng cáo: Bà Trịnh Thị Nh, anh Lâm Tấn Đ và chị Phạm Thanh X vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Theo hướng dẫn tại mục IV phần Dân sự của công văn số 89/ TANDTC-PC ngày 30/6/2020 của Hội đồng thẩm phán thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong xét xử. Bà Nhuận, anh Đạo và chị Xuân có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là đúng quy định.

[7] Các vấn đề khác:

[7.1] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất sử dụng bản sao của tài liệu là bản ghi âm cuộc gọi giữa ông Thụ và ông Đạo để xem xét trong quá trình giải quyết. Bên cạnh đó ông Thụ thừa nhận là người lưu giữ bản chính của bản ghi âm, cam kết bảo quản tài liệu này không làm hư hỏng, thất lạc và chịu trách nhiệm về việc bảo quản. Lý do ông Thụ không nộp tài liệu ghi âm bản chính là vì bản chính được ghi âm bằng điện thoại di động Iphone 6 của ông có bộ nhớ bên trong theo máy điện thoại, không thể tách rời. Ngoài ra điện thoại là tài sản riêng, dùng để liên lạc hàng ngày nên không thể giao nộp. Xét đề nghị của các đương sự là tự nguyện, nội dung bản sao của tài liệu và bản chính là như nhau, việc dùng bản sao để xem xét không làm thay đổi bản chất của sự việc nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị này.

[7.2] Ông Sơn xác định hiện nay bà Nhuận là người quản lý thửa đất 266, đã được tách thành 03 thửa 263; 264 và 265 bản đồ số 35 xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng và Giấy chứng nhận của các thửa đất nói trên, nên Hội đồng xét xử không đề cập đến việc giao trả đất và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

[7.2] Xét yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại phiên tòa của ông Thu, Hội đồng xét xử nhận thấy ông Thu không đưa ra được biện pháp khẩn cấp cụ thể theo Điều 114 của Bộ luật tố tụng Dân sự và không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho việc cần thiết phải áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó không có cơ sở xem xét đối với yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông Thu.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh tại phiên tòa về việc tạm ngừng phiên tòa theo điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự để làm rõ nội dung bà Nhuận và anh Đạo có dùng số tiền 350.000.000đ mà chị Xuân đã chuyển cho anh Đạo vào ngày 06/5/2021 vào việc trả số tiền đã vay tại ngân hàng nông nghiệp Di Linh để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra hay không. Hội đồng xét xử nhận thấy, tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Giữa ông Thu bà Nhuận không xác định được số tiền 350.000.000đ mà chị Xuân chuyển cho anh Đạo vào ngày 06/5/2021 là tiền đặt cọc lần thứ hai hay là tiền trả trước. Do đó không cần thiết phải xem xét đến việc bà Nhuận có sử dụng số tiền này vào mục đích trả nợ ngân hàng hay không. Vì thế không cần thiết phải tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ nội dung trên như yêu cầu của đại diện Viện kiểm sát.

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 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 244, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 328, Điều 422, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 đối với diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Phạm Văn Th và bà Trịnh Thị Nh.

- Buộc bà Trịnh Thị Nh phải trả lại cho ông Phạm Văn Th số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) của ông Phạm Văn Th.

- Ông Phạm Văn Th được quyền sở hữu đối với số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) mà anh Lâm Tấn Đ đã chuyển trả cho chị Phạm Thanh X vào ngày 07/4/2022. Ông Phạm Văn Th đang quản lý số tiền này.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì người phải thi hành 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trịnh Thị Nh phải chịu 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với việc trả lại 50.000.000đ tiền nhận cọc và 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng. Tổng cộng bà Trịnh Thị Nh phải chịu 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn Th phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và 20.000.000đ đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Tổng chung số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Văn Th phải chịu là 37.500.000đ (ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Phạm Văn Th đã tạm ứng án phí 18.300.000đ theo biên lai thu tiền số 0006527, ngày 21/3/2022 của chi cục thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Ông Phạm Văn Th còn phải nộp 19.200.000đ (mười chín triệu hai trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

3. Bản án được thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Đinh Văn Sơn, ông Phạm Văn Th có mặt tại phiên tòa. Bà Trịnh Thị Nh, anh Lâm Tấn Đ và chị Phạm Thanh X vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV & TĐKT- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Tòa Dân sự TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS huyện Di Linh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VP.

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

Phạm Bá Cường Huy

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH-LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 22 tháng 7 năm 2022, tại Phòng nghị án TAND huyện Di Linh. HĐXX đã tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 35/2022/TLST-DS ngày 21/3/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo

quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXX-DS ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Phạm Văn Th;** sinh năm 1969.

Địa chỉ ĐKTT và chỗ ở hiện nay: Hẻm 19, đường Chu văn An, tổ 14, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: **Bà Trịnh Thị Nh;** sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 75 thôn Hàng Hải, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ **Anh Lâm Tấn Đ.**

Địa chỉ: Số 75 thôn Hàng Hải, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Ông Đinh Văn Sơn là đại diện cho bà Nhuận và anh Đạo theo văn bản ủy quyền lập ngày 30/3/2022.

2/ **Chị Phạm Thanh X;** sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số 15 Khu Du Lịch Cánh Buồn Xanh, xóm 9, xã Ninh Hiệp, huyện G, Thành Phố H. Ông Thụ là đại diện cho chị Xuân, theo văn bản ủy quyền lập ngày 31/3/2022.

- Người làm chứng: **Ông Trần Văn T;** sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số 71 thôn Hàng Hải, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Tiệp vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bà Nhuận, anh Đạo chị Xuân vắng mặt. Ông Sơn và ông Thụ có mặt tại phiên tòa.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Cường Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Hà và ông Phan Văn Phương.

NỘI DUNG

I/ Ý kiến thành viên HĐ xét xử:

+ Hội thẩm Phương có ý kiến:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 93, Điều 144, Điều 147, Điều 244, Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 328, Điều 422, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Th.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mua bán chuyển nhượng đất ở ngày 16/4/2021 đối với diện tích đất 500m² thuộc một phần thửa 266 – tờ bản đồ số 35 tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng giữa ông Phạm Văn Th và bà Trịnh Thị Nh.

- Buộc bà Trịnh Thị Nh phải trả lại cho ông Phạm Văn Th số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) và yêu cầu phạt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) của ông Phạm Văn Th.

- Ông Phạm Văn Th được quyền sở hữu đối với số tiền 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng) mà anh Lâm Tấn Đ đã chuyển trả cho chị Phạm Thanh X vào ngày 07/4/2022. Ông Phạm Văn Th đang quản lý số tiền này.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì người phải thi hành 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trịnh Thị Nh phải chịu 2.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với việc trả lại 50.000.000đ tiền nhận cọc và 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng. Tổng cộng bà Trịnh Thị Nh phải chịu 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn Th phải chịu 17.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc và 20.000.000đ đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Tổng chung số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Văn Th phải chịu là 37.500.000đ (ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng). Ông Phạm Văn Th đã tạm ứng án phí 18.300.000đ theo biên lai thu tiền số AA75889 ngày 21/3/2022 của chi cục thi hành án Dân sự huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Ông Phạm Văn Th còn phải nộp 19.200.000đ (mười chín triệu hai trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm.

3. Bản án được thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Đinh Văn Sơn, ông Phạm Văn Th có mặt tại phiên tòa. Bà Trịnh Thị Nh, anh Lâm Tấn Đ và chị Phạm Thanh X vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

- Ý kiến hội thẩm Hà: Thống nhất như ý kiến hội thẩm Phương.

- Ý kiến thẩm phán Huy: Thống nhất như ý kiến của hai vị Hội thẩm.

II/ Phần biểu quyết: Hội đồng xét xử biểu quyết bằng cách đưa tay, thống nhất 3/3 ra bản án như ý kiến của hội thẩm Phương.

Nghị án kết thúc lúc 17 giờ 30 cùng ngày. Hội đồng xét xử đã tự đọc lại trước khi ký tên xác nhận.

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa