

**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: 38/2022/DS-ST

Ngày: 09/6/2022

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 H.

Các hội thẩm nhân dân: Ông K'D;

Bà Pang Ting S.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn C 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 A – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2022/TLST-DS ngày 17/3/2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Chu Văn A, sinh năm 1981.

Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L. Có mặt.

Bị đơn: ông Lò Trọng M, sinh năm 1965.

Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, nội dung bản tự khai và lời trình bày của nguyên đơn ông Chu Văn A thì:

Tháng 02/2020, ông và ông Lò Trọng M có thỏa thuận với nhau về việc ông Mai chuyển nhượng cho ông một thửa đất có diện tích khoảng 250m², đất tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 70.000.000đ. Thửa đất có tứ cận như sau: phía Đông giáp đất ông Tọc, phía Tây giáp đất ông Sách, phía Bắc giáp suối, phía Nam giáp đường bê tông liên thôn. Đất chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông đặt cọc số tiền là 40.000.000đ cho ông Mai. Hai bên đã ký giấy đặt cọc tiền mua đất vào ngày 08/02/2020 có người làm chứng ông Chu Văn Thái, anh Lò Trọng Bông và anh Lò Trọng Toàn, cùng trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L. Ngày 08/02/2020, ông giao số tiền đặt cọc là 30.000.000đ; ngày 09/02/2020 ông tiếp tục giao số tiền đặt cọc còn lại là 10.000.000đ cho ông Mai. Hai bên thỏa thuận số tiền chuyển nhượng còn lại là 30.000.000đ, ông sẽ giao cho ông Mai vào ngày 08/5/2020. Ông Mai cam kết sau khi nhận đủ tiền sẽ có trách nhiệm lập giấy sang nhượng thửa đất trên và bàn giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Ngày 24/02/2020, ông tiếp tục giao cho ông Mai số tiền 20.000.000đ. Khi giao tiền ông Mai ký xác nhận đã nhận số tiền trên, có người làm chứng anh Phùng Văn Sách trú tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L, anh Bông, anh Toàn ký xác nhận. Đồng thời do phát sinh tranh chấp với chị gái ông Mai là bà Lò Thị Thanh Hiền hiện đang ở nhờ trên thửa đất nên ông Mai cũng cam kết trong thời gian 02 (hai) tháng kể từ ngày 24/02/2020, tức tới ngày 24/04/2020 ông Mai sẽ giải quyết ổn thỏa tranh chấp, yêu cầu bà Lò Thị Thanh Hiền hiện đang ở nhờ trên thửa đất đi nơi khác và sau khi ông giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 10.000.000đ thì ông Mai sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông; giao đất cho ông quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, đến nay quá thời hạn như đã thỏa thuận nhưng ông Mai không thực hiện đúng cam kết, không giải quyết được tranh chấp với bà Hiền, không thực hiện đúng cam kết sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho ông. Ông đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Mai hủy hợp đồng đặt cọc và phải trả lại cho ông số tiền là 60.000.000đ nhưng ông Mai liên tục hứa hẹn, tìm lý do để trốn tránh.

Do các bên không thể tự thương lượng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết tranh chấp và để đảm bảo quyền lợi của mình, ông đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà tuyên hủy Giấy đặt cọc tiền mua đất ký ngày 08/02/2020 giữa ông và ông Lò Trọng M, ông yêu cầu ông Mai phải trả lại cho ông số tiền ông đã đặt cọc là 60.000.000đ, ông xin rút lại yêu cầu buộc ông Mai phải trả cho ông tiền phạt cọc là 40.000.000đ. Ngoài ra, ông An không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Lò Trọng M trình bày tại bản tự khai ghi ngày 12/5/2022 thì: Ngày 08/02/2020, ông có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Chu Văn A diện tích đất khoảng 250m² tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 70.000.000đ. Hai bên chưa viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ viết giấy nhận đặt cọc. Ông đã nhận tiền cọc của ông An 02 lần với tổng số tiền là 60.000.000đ. Do đất có xảy ra tranh chấp nên ông chưa bàn giao đất cho ông An được. Nay ông An khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông phải trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ thì ông đồng ý. Ngoài ra, ông Mai không trình bày gì thêm.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn ông Lò Trọng M

vắng mặt nên không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông An giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc tiền mua đất lập ngày 08/02/2020 giữa ông An và ông Mai đối với diện tích đất khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L; buộc ông Mai phải trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ; ông An xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Mai phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 40.000.000đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của 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 đơn khởi kiện của ông Chu Văn A, hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc tiền mua đất lập ngày 08/02/2020 giữa ông An và ông Mai đối với diện tích đất khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L; buộc ông Mai phải trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ; việc ông An xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Mai phải trả cho ông số tiền phạt cọc là 40.000.000đ là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông An.

Về án phí, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, bị đơn ông Lò Trọng M vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Lò Trọng M là phù hợp.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Ông An khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc tiền mua đất lập ngày 08/02/2020 giữa ông An và ông Mai đối với diện tích đất khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L; buộc ông Mai phải trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn ông Chu Văn A với bị đơn ông Lò Trọng M, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông An yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc tiền mua đất lập ngày 08/02/2020 giữa ông An và ông Mai đối với diện tích đất khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L; buộc ông Mai phải trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ.

Qua xác minh thì diện tích đất các biên thỏa thuận chuyển nhượng là khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất đang có tranh chấp giữa ông Mai và bà Hiền. Do vậy, việc ông Mai thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho ông An là không phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, cả ông An và ông Mai đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc; ông Mai đồng ý trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Do vậy, Hội đồng xét xử cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc tiền mua đất lập ngày 08/02/2020 giữa ông An và ông Mai đối với diện tích đất khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L; buộc ông Mai phải trả lại cho ông An số tiền đặt cọc là 60.000.000đ là phù hợp.

Đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông An về việc yêu cầu ông Mai phải trả cho ông An số tiền phạt cọc là 40.000.000đ. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông An là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông An là phù hợp.

[4] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông Mai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận là 300.000đ và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông An theo quy định của pháp luật: 60.000.000đ x 5% = 3.000.000đ. Tổng cộng, buộc ông Mai phải chịu 3.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 2 Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

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

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ 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.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Chu Văn A về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Lò Trọng M.

Hủy hợp đồng đặt cọc là giấy đặt cọc tiền mua đất lập ngày 08/02/2020 giữa ông Chu Văn A và ông Lò Trọng M đối với diện tích đất khoảng 250m² tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện L, tỉnh L.

Buộc ông Lò Trọng M phải trả lại cho ông Chu Văn A số tiền đặt cọc là 60.000.000đ (*sáu mươi triệu đồng*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chu Văn A về việc yêu cầu ông Lò Trọng M phải trả cho ông Chu Văn A số tiền phạt cọc là 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*).

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 pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc bị đơn ông Lò Trọng M phải nộp 3.300.000đ (ba triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Chu Văn A số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003020 ngày 17/3/20222 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (09/6/2022); 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 để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 7b 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;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị H