

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN B TỈNH LÂM ĐỒNG
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **90** /2024/DS-ST

Ngày: 20-9-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Hà Vi**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Đỗ Thị Thương Hên**

Ông **Nguyễn Ry**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy**- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện B tham gia phiên tòa: Bà **Lâm Thị Hồng**- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 149/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Thái H**, sinh năm 199; Địa chỉ: Số 702/90 đường Lê Đức Thọ, phường 15, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1993; Địa chỉ: Thôn 2, xã Đam Bri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- Bị đơn: Ông **Hoàng Văn X**, sinh năm 1981 và bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1983; Địa chỉ: Tổ 03, thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà Ngọc, bà K có mặt; ông X có đơn đề nghị vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/8/2023 của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Thái H có đặt cọc hợp đồng đặt cọc và nhận cọc hứa mua bán nhà ở và chHên nhượng quyền sử dụng đất ở vào ngày 08/8/2023 được đánh máy sẵn trên nên giấy A4 đối với diện tích đất 250m2 thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh

Lâm Đồng và diện tích đất 160m² thuộc thửa đất 362 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá tiền 3.600.000.000 đồng. Tuy nhiên khi thực hiện thủ tục công chứng sang tên theo quy định thì không thực hiện được do thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án của bà Nguyễn Thị Tuyết khởi kiện vợ chồng ông X bà K.

Nay ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/8/2023 đối với diện tích đất 250m² thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng, còn diện tích đất 160m² thuộc thửa đất 362 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng hai bên đã thực hiện việc sang tên theo quy định với giá cHẻn nhượng là 600.000.000 đồng căn trừ vào số tiền đã nhận đặt cọc, ông H yêu cầu vợ chồng ông X bà K trả lại số tiền 3.000.000.000 đồng, ông H rút yêu cầu phạt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng.

Bị đơn bà K trình bày: Toàn bộ quá trình thực hiện hợp đồng như ông H trình bày là đúng. Bà K đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà K đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và nhận cọc hứa mua bán nhà ở lập ngày 08/8/2023 đối với diện tích đất 250m² thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng, còn diện tích đất 160m² thuộc thửa đất 362 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã được hai bên thực hiện việc cHẻn nhượng sang tên theo quy định của pháp luật với giá trị cHẻn nhượng là 600.000.000 đồng, căn trừ vào số tiền đã nhận cọc là 3.600.000.000 đồng, hiện nay bà K ông X đồng ý trả cho ông H số tiền 3.000.000.000 đồng, không phải phạt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 19/10/2023; ngày 06/8/2024 và ngày 28/8/2024 nhưng không thành.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông X bà K trả lại số tiền nhận cọc là 3.000.000.000 đồng, bị đơn bà Nguyễn Thị K vẫn giữ nguyên ý kiến, ông X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Sau khi kết thúc phần tranh luận, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện B tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/8/2023 đối với diện tích đất 250m² thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Buộc bà Nguyễn Thị K và ông Hoàng Văn X phải trả cho ông H số tiền 3.000.000.000 đồng đã nhận cọc.

Đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Thái H về việc yêu cầu vợ chồng ông X bà K chịu phạt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng

Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:* Bị đơn ông Hoàng Văn X có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* Nguyên đơn Nguyễn Thái H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/8/2023 giữa ông Nguyễn Thái H với ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị K có nơi cư trú tại Tổ 3, thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng đối với diện tích đất 250m² thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng và yêu cầu phạt cọc nhưng đã rút yêu cầu tranh chấp phạt cọc nên xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Huyện B giải quyết theo quy định khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự thấy rằng:*

3.1 Theo *hợp đồng đặt cọc v/v cHở nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở* ngày 08/8/2023 bản gốc do ông Nguyễn Thái H xuất trình thì thể hiện: Vào ngày 08/8/2023 ông Nguyễn Thái H với ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị K ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc hứa mua bán nhà ở và cHở nhượng quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất 351, 362 tờ bản đồ 37 tại tổ 3 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng tại giấy CN QSD đất BN699502; CN QSD đất BN699503 được Ủy ban nhân dân Huyện B cấp sau đó làm thủ tục sang tên trang 4 cho vợ chồng ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị K. Giá hai bên thỏa thuận cHở nhượng là 4.000.000.000 đồng. Trong ngày 08/8/2023 ông H đã đặt cọc cho ông Hoàng Văn X và bà Nguyễn Thị K số tiền 3.600.000.000 đồng và hẹn đợt thanh toán tiếp theo là số tiền 400.000.000 đồng sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà ở và cHở nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất vào ngày 18/8/2024.

Tại Điều 4 của hợp đồng thể hiện bên A được nhận lại tiền cọc và được bồi thường một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc từ bên B trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở và cHở nhượng quyền sử dụng đất nêu tại điều 2 của hợp đồng. Việc đặt cọc đều được các đương sự thừa nhận, ông H đã giao tiền cho bà K ông X số tiền 3.600.000.000 đồng để đặt cọc là có thật.

Tuy nhiên khi thực hiện thủ tục công chứng sang tên theo quy định thì không thực hiện được do thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án của bà Nguyễn Thị Tuyết khởi kiện vợ chồng ông X và bà K. Còn đối với thửa đất 362 tờ

bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng hai bên đã thực hiện việc sang tên theo quy định với giá cHển nhượng là 600.000.000 đồng.

Ngày 28/8/2024 Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn với bà K thống nhất toàn bộ nội dung vụ án nhưng do Hoàng Văn X bận công việc đột xuất nên không có mặt nên hoà giải không thành.

Toàn bộ việc đặt cọc, thực hiện việc đặt cọc bị đơn bà Nguyễn Thị K đều thừa nhận và đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Thái H số tiền 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên việc hòa giải không thành do ông Hoàng Văn X vắng mặt nên cần buộc vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Thái H số tiền 3.000.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật

3.2 Đối với việc giữa ông Nguyễn Thái H và vợ chồng ông Hoàng Văn X đã tự thực hiện việc cHển nhượng diện tích đất 160m² thuộc thửa đất 362 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng, việc cHển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật với giá trị cHển nhượng hai bên thống nhất là 600.000.000 đồng, căn trừ vào số tiền đã nhận cọc là 3.600.000.000 đồng, hiện nay ông H và bà K không yêu cầu giải quyết gì do vậy HĐXX không đề cập đến.

3.3 Đối với yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái H không yêu cầu phạt cọc số tiền 3.600.000.000 đồng, HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái H.

3.4 Từ những phân tích trên căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự và Điều 188 Luật đất đai 2014, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỷ hợp đồng đặt cọc và nhận cọc hứa mua bán nhà ở và cHển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Thái H với vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K lập ngày 08/8/2023 đối với diện tích đất 250m² thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng. Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thái H số tiền 3.000.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà K ông X phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật, vợ chồng ông X bà K phải trả cho ông H số tiền 3.000.000.000 đồng nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả 92.000.000 đồng. Tổng cộng án phí vợ chồng ông X bà K chịu là 92.300.000 đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, **Điều 228** của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều

117, **Điều 328** Bộ luật Dân sự, Điều 188 Luật đất đai 2014 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K.

Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc và nhận cọc hứa mua bán nhà ở và cHỂN nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Nguyễn Thái H với vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K lập ngày 08/8/2023 đối với diện tích đất 250m² thuộc thửa đất 351 tờ bản đồ 37 thị trấn Lộc Thắng, Huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thái H số tiền 3.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn 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.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp phạt cọc của ông Nguyễn Thái H về việc vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K phải trả số tiền 3.600.000.000 đồng.

Hậu quả của đình chỉ giải quyết vụ án: đương sự không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự đó, nếu việc khởi kiện vụ án sau không có gì khác với vụ án trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật có tranh chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 192, điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật”.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn X bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 92.300.000 đồng;

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thái H số tiền 57.900.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013015 ngày 11/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

3. Án xử công khai, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết, tổng đạt hợp lệ 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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2015 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 được sửa đổi, bổ sung năm 201

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Huyện B;
- Chi cục THA dân sự H. Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

ĐÃ KÝ

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Đức Minh Đỗ Thị Thương Hên

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Đức Lâm Phan Thị Hà

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Đình Quảng Phan Thị Hà

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Đình Quảng Phạm Đức Minh

Trần Thị Hà Vi

