

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

Bản án số: **44** /2024/DS-ST

Ngày: 13-6-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO L
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 **Hồ Thị Hồng Liên**

Ông **Đỗ Đức Lâm**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thuý**- Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L tham gia phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thanh Linh**- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 221/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐST- DS ngày 12 tháng 4 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 11/2024/QĐST- DS ngày 13 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Phúc H**, sinh năm 1983 và bà **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn Tà Ngào, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

* **Bị đơn:** ông **Hồ Quang T**, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số 223, lô K, cư xá Thanh Đa, phường 27, quận Bình T, thành phố Hồ Chí Minh.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng công chứng **Đặng Thị X**; Địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật của VPCC Đặng Thị X: Bà **Đặng Thị X**, sinh năm 1958; là Trưởng Văn phòng; Địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông H, bà T, bà Xuân đều có đơn đề nghị vắng mặt; ông T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/9/2023 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông H bà T là chủ sử dụng thửa đất số 188, tờ bản đồ 84, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Vào ngày 08/11/2022 vợ chồng ông H bà T có chuyển nhượng cho ông Hồ Quang T diện tích đất thuộc thửa đất số 188, tờ bản đồ 84, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng. Tuy nhiên hai bên thỏa thuận đặt cọc trước, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 08/11/2022 sẽ tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Do vậy cùng ngày 08/11/2022 vợ chồng ông H bà T cùng ông Hồ Quang T đã thực hiện hợp đồng đặt cọc và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân. Ông T đã đặt cọc cho vợ chồng ông H bà T số tiền 500.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 188, tờ bản đồ 84, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Ngoài ra hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc sau này được căn trừ vào nghĩa vụ thanh toán tiền. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 08/11/2022. Nếu bên mua (bên A) từ chối giao dịch hoặc không thực hiện nghĩa vụ thì bị mất tài sản đặt cọc. Nếu bên bán (Bên B) từ chối việc giao kết hợp đồng hoặc không thực hiện nghĩa vụ thì phải trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương.

Việc đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân, số công chứng 5347, quyển số 08/2022TP/CC-SCC/HĐGD. Tuy nhiên đến nay là qua 07 tháng, vợ chồng ông H bà T nhiều lần liên lạc với ông T nhưng ông T không liên lạc lại, cũng không lên làm việc để thỏa thuận việc có tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hay không.

Vì vậy, nay ông H bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bảo L giải quyết tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa vợ chồng ông H bà T với ông Hồ Quang T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 5347, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Do ông T vi phạm hợp đồng nên ông T bị mất số tiền đặt cọc do vậy ông H bà T không đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Hồ Quang T đã được Toà án nhân dân huyện Bảo L thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập làm việc nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 22/01/2024 nhưng bị đơn ông Hồ Quang T vắng mặt, do vậy Tòa án không tiến hành hoà giải vụ án được. Nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hoà giải vụ án.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn và bà Đặng Thị Xuân có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên yêu cầu. Bị đơn ông Hồ Quang T vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo L 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, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa vợ chồng ông H bà T với ông Hồ Quang T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, số công chứng 5347, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

Đối với yêu cầu không đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn do bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến, đề nghị HĐXX không xem xét. 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 Hồ Quang T đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 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 ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Hồ Quang T đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ 84, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân; địa chỉ: Thôn 2, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, bên cạnh đó Nguyên đơn lựa chọn Toà án nơi có bất động sản, nơi thực hiện hợp đồng nên xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và thuộc thẩm quyền của Toà án nhân dân huyện Bảo L giải quyết theo quy định **khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c 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 nội dung “*Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T với ông Hồ Quang T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân, số công chứng 5347, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD*” bản sao cũng như trình bày của Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân thể hiện: vào ngày 08/11/2022 vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T cùng ông Hồ Quang T đã ký hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân. Ông T đã đặt cọc cho vợ chồng ông H bà T số tiền 500.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 188, tờ bản đồ 84, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 7621,1 m² theo giấy CN QSD đất số DE 003985 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 28/9/2022 cấp cho ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T. Ngoài ra hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc sau này được căn trừ vào nghĩa vụ thanh toán tiền. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 08/11/2022. Nếu bên mua (bên A) từ chối giao dịch hoặc

không thực hiện nghĩa vụ thì bị mất tài sản đặt cọc. Nếu bên bán (Bên B) từ chối việc giao kết hợp đồng hoặc không thực hiện nghĩa vụ thì phải trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương.

Việc đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Thị Xuân, số công chứng 5347, quyển số 08/2022TP/CC- SCC/ HĐGD.

Tuy nhiên đã quá thời hạn 60 ngày, vợ chồng ông H bà T đã nhiều lần liên lạc nhưng ông T không đến làm việc, cũng như thoả thuận có tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông H bà T với ông Hồ Quang T được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức, hợp đồng được công chứng đúng theo quy định của pháp luật, nội dung hợp đồng thoả thuận cũng không vi phạm pháp luật, vi phạm đạo đức xã hội nhưng việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc được là hoàn toàn do lỗi của bên đặt cọc không thực hiện việc giao đủ tiền chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng nên không diễn ra việc chuyển nhượng. Từ thời điểm sau 60 ngày kể từ ngày 08/11/2022 là ngày 08/01/2023 cho đến nay ông Hồ Quang T cũng không có ý kiến gì về việc tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa hay không.

Để đảm bảo quyền lợi của bị đơn do Tòa án đã tiến hành niêm yết văn bản tố tụng theo địa chỉ mà hai bên đã tiến hành giao dịch cho ông Hồ Quang T nhưng ông T cũng không phản hồi cũng như không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án thực hiện việc thông báo văn bản tố tụng của Tòa án trên phương tiện thông tin đại chúng để thông báo cho ông T biết về nội dung khởi kiện, thời gian xét xử vụ án tuy nhiên đến nay ông T vẫn không có phản hồi ý kiến gì.

Việc đặt cọc đất không thực hiện được làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên nhận cọc là vợ chồng ông H bà T. Do vậy, vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa vợ chồng ông H bà T với ông Hồ Quang T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân; số công chứng 5347, quyển số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD nên căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự hủy hợp đồng đặt cọc trên là có cơ sở để chấp nhận.

3.2 Nguyên đơn yêu cầu không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng do lỗi của bị đơn. Xét thấy việc không thể tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là ông Hồ Quang T không tiến hành tiếp tục giao tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi nguyên đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên nên lỗi phát sinh trong hợp đồng đặt cọc này là do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ ông Hồ Quang T không được nhận lại số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng theo điểm b Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng là có cơ sở để chấp nhận. Do vậy, HĐXX xem xét về số tiền 500.000.000 đồng, nếu sau này các bên phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

3.3 Từ những chứng cứ và phân tích trên, căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày

08/11/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T với ông Hồ Quang T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân, số công chứng 5347, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Không buộc vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng.

3.4 Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T đồng ý chịu toàn bộ chi phí đăng tin văn bản tố tụng của Tòa án trên cổng thông tin đại chúng số tiền là 3.000.000 đồng (*Vợ chồng ông H bà T đã nộp và quyết toán xong trong hồ sơ*).

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm nên cần buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng án phí không có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự 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 ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T với ông Hồ Quang T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 giữa vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T với ông Hồ Quang T, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đặng Thị Xuân, số công chứng 5347, quyền số 08/2022 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 188, tờ bản đồ 84, xã Lộc Thành, huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng, diện tích 7621,1 m² theo giấy CN QSD đất số DE 003985 do Ủy ban nhân dân huyện Bảo L cấp ngày 28/9/2022 cấp cho ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T.

Vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T không có trách nhiệm phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông Hồ Quang T.

2. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T chịu toàn bộ chi phí đăng tin văn bản tố tụng của Tòa án trên cổng thông tin đại chúng số tiền là 3.000.000 đồng (*Vợ chồng ông H bà T đã nộp và quyết toán xong trong hồ sơ*).

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, được căn trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006662 ngày 08/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo L, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Phúc H bà Nguyễn Thị Thu T đã nộp xong.

4. Án xử công khai, 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 đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. *(Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chỉ được kháng cáo phần có liên quan).*

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 2015.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo L;
- Chi cục THA dân sự H. Bảo L;
- 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

Đỗ Đức Lâm Lê Thị Sáu

Trần Thị Hà Vi

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hồ Đình Quảng Lê Thị Sáu

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

