

**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: 39/2022/DS-ST

Ngày: 06-7-2022

V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Đào Duy Trâm và ông Bùi Ngọc Hà.

- 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 06 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 53/2020/TLST-DS ngày 21/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXX-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S; sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 49/5F Đồng Lâm 1, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đinh Văn Sơn đại diện theo ủy quyền của bà Sang, theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/4/2022.

- Bị đơn: Bà Trần Thị N.

Địa chỉ: Số 246, thôn Đồng Lạc 3, xã Đc, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Sơn bà N có mặt, bà S vắng 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 thay mặt nguyên đơn, ông Sơn trình bày: Bà Sang và bà Nụ có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 08/3/2022 có diện tích đất 187m² thửa 751 bản đồ 28 xã Đinh Lạc, với giá 1.300.000.000đ. Theo đó bà Sang đã đặt cọc số tiền 300.000.000đ. Số tiền còn lại là 1.000.000.000đ khi nào ra Công chứng xong giấy tờ sẽ là giao đủ. Ngày

28/3/2022 bà Nụ có làm một bản kết đảm bảo tích đất 187m² thửa 751 bản đồ 28 xã Đình Lạc bán cho bà Sang không có tranh chấp, không vô quy hoạch. Nếu có vi phạm các nội dung cam kết như trên bà Nụ sẽ trả lại tiền cọc 300.000.000đ cho bà Sang. Tuy nhiên sau khi bà Sang được xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện, toàn bộ diện tích đất nói trên nằm trong quy hoạch lộ giới, nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 187m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đình Lạc, lập ngày 08/3/2022 giữa bà Sang và bà Nụ. Đồng thời yêu cầu bà Nụ trả lại cho bà Sang số tiền đã nhận đặt cọc 300.000.000đ. Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu là Giấy nhận cọc ngày 08/3/2022; Giấy cam kết ngày 28/3/2022; Giấy chứng nhận QSDĐ số CP 150497.

Bị đơn bà Nụ trình bày: Đúng là ngày 08/3/2022 bà và bà Sang ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 187m² thửa 751 bản đồ 28 xã Đình Lạc, với giá 1.300.000.000đ. bà đã nhận của bà Sang 300.000.000đ tiền đặt cọc. Ngày 28/3/2022 để đảm bảo quyền lợi cho bà Sang thì bà có cam kết đảm bảo nhà bán cho bà Sang không có tranh chấp, không vô quy hoạch. Việc cam kết này bà Nụ có làm giấy cam kết ghi ngày 28/3/2022. Nếu có vi phạm bà Nụ sẽ trả lại tiền cọc 300.000.000đ cho bà Sang

Nay bà Sang khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/3/2022; yêu cầu bà trả lại cho bà Sang số tiền nhận đặt cọc là 300.000.000đ thì bà Nụ cũng đồng ý. Tuy nhiên do bà Sang đòi tiền gấp quá, nên bà chưa có tiền trả ngay. Đề nghị Tòa án xem xét. Bà Nụ xác nhận hiện nay diện tích đất là 187m² thửa 751 bản đồ 28 xã Đình Lạc và các tài sản có trên đất, cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đang quản lý.

Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ là hồ sơ địa chính của diện tích đất 187m² thửa 751 bản đồ 28 xã Đình Lạc tại của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Di Linh làm căn cứ giải quyết tranh chấp.

Tại buổi hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ :

Thay mặt bà Sang, ông Sơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác và có đơn không yêu cầu hòa giải.

Bà Nụ có đến Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng yêu cầu được gặp trực tiếp bà Sang để thỏa thuận. Do không gặp được bà Sang nên bà Nụ tự ý bỏ về không tham gia buổi hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ. Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và thông báo kết quả tiếp cận công khai chứng cứ cho bà Nụ đúng theo quy định.

Tại phiên tòa:

Đại diện cho nguyên đơn không thay đổi, bổ sung gì, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 187m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đình

Lạc, lập ngày 08/3/2022 giữa bà Sang và bà Nụ. Đồng thời yêu cầu bà Nụ trả lại cho bà Sang số tiền đã nhận đặt cọc 300.000.000đ. Không yêu cầu phạt cọc.

Bà Nụ trình bày, hiện nay nếu bà Sang không đồng ý tiếp tục mua bán thì bà cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc để mua bán và trả lại tiền đặt cọc, tuy nhiên yêu cầu bà Sang phải đến nhà gặp bà để làm thủ tục hủy bỏ việc mua bán. Do bà Sang không đến, không có ý kiến gì nên bà không có cơ sở gì để trả lại 300.000.000đ cho bà Sang. Tại phiên tòa hôm nay, bà Nụ vẫn muốn gặp trực tiếp bà Sang để thương lượng, giải quyết tranh chấp. Ngoài ra bà Nụ xác định nhà đất này là tài sản riêng của bà, bà tham gia bán đất với bà Sang là việc riêng của bà không liên quan đến ông Bùi Văn Điền là chồng của bà.

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. Viện kiểm sát không có yêu cầu kiến nghị gì. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về phần án phí.

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 thủ tục tố tụng: Các đương sự đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo và quyết định của Tòa án. Tại phiên tòa có mặt ông Sơn và bà Nụ, vắng mặt bà Sang. 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 để chuyển nhượng diện tích đất 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc, lập ngày 08/3/2022 giữa bà Sang và bà Nụ (sau đây gọi là hợp đồng đặt cọc) thì 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 tự do thỏa thuận, có lập thành văn bản, các đương sự đều thừa nhận có tham gia ký kết hợp đồng này. Bà Nụ thừa nhận có nhận của bà Sang số tiền đặt cọc 300.000.000đ. Nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội. Mục đích của việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc sẽ tiến tới giao kết hợp

đồng chuyển nhượng diện tích đất 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc. Do đó Hợp đồng đặt cọc này có giá trị pháp lý. Ngoài hợp đồng đặt cọc này thì ngày 28/3/2022 bà Nụ còn làm một giấy cam kết với nội dung khẳng định diện tích đất 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc hoàn toàn không có tranh chấp và không nằm trong quy hoạch. Các nội dung cam kết này do bà Nụ tự xác nhận và ký tên hoàn toàn tự nguyện. Hội đồng xét xử xác định bản cam kết này là phần bổ sung, không thể tách rời của đồng đặt cọc lập ngày 08/3/2022 giữa bà Sang và bà Nụ là đúng quy định và phù hợp với ý chí của các bên.

[3.2] Xét yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc của bà Sang thì thấy rằng mục đích của bà Sang đặt cọc để được nhận chuyển nhượng diện tích đất 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc của bà Nụ, sau đó tiến hành xây nhà ổn định cuộc sống. Vì thế bà Sang mới yêu cầu bà Nụ cam kết bằng văn bản toàn bộ diện tích đất không có tranh chấp và không nằm trong quy hoạch. Theo kết quả cung cấp tài liệu chứng cứ (kết quả khai thác hồ sơ địa chính) của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Di Linh cho thấy. Toàn bộ diện tích đất 187 m² thửa 751 bản đồ 28 xã Đinh Lạc là diện tích đất các bên đang thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau nằm toàn bộ trong hành lang lộ giới. Chiều ngang của thửa đất là 6,5 m, tuy nhiên hành lang lộ giới là 12,5 m. Tức là bà Nụ đã vi phạm nghĩa vụ cam kết. Căn cứ khoản 1 Điều 126 của bộ luật Dân sự năm 2015 “*Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn làm cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị nhầm lẫn có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu...*”. Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu từ ngày 28/3/2022, ngày bà Nụ cam kết với nội dung diện tích đất nói trên không nằm trong quy hoạch là đúng quy định. Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nụ cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, trả lại cho bà Sang số tiền đã nhận cọc 300.000.000đ. Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 422, điểm b Điều 423 và Điều 427 của bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc, lập ngày 08/3/2022 giữa bà Sang và bà Nụ là phù hợp. Đồng thời buộc bà Nụ trả lại cho bà Sang số tiền đã nhận đặt cọc 300.000.000đ là đúng quy định.

[4] 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. Bà Nụ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền hoàn trả cho bà Sang và án phí dân sự sơ thẩm đối với việc hủy hợp đồng. Hoàn trả lại số tiền mà bà Sang đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

[6] Các vấn đề khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nụ xác định hiện nay bà là người quản lý 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc và Giấy

chứng nhận QSDĐ số CP 150497 nên Hội đồng xét xử không đề cập đến việc giao trả đất và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là đúng quy định.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên cần chấp nhận.

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 khoản 1 Điều 126; Điều 328, Điều 422, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 187 m² tại thửa 751 bản đồ số 28 xã Đinh Lạc, lập ngày 08/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị S và bà Trần Thị N. Buộc bà Trần Thị N phải trả lại cho bà Nguyễn Thị S số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu 15.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu trả lại 300.000.000đ tiền nhận cọc và 300.000đ đối với yêu cầu hủy hợp đồng. Tổng cộng bà Trần Thị N phải chịu 15.300.000đ (Mười lăm triệu ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí 7.800.000đ (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006582 ngày 21/4/2022 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh.

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, bà Trần Thị N có mặt tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị S vắng mặt có ông Sơn 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 15 giờ 00 phút ngày 17 tháng 6 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 53/2020/TLST-DS ngày 21/4/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2022/QĐXX-DS ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Di Linh giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị S; sinh năm 1966.**

Địa chỉ: Số 49/5F Đông Lâm 1, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đinh Văn Sơn đại diện theo ủy quyền của bà Sang, theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/4/2022.

- Bị đơn: **Bà Trần Thị N.**

Địa chỉ: Số 246, thôn Đồng Lạc 3, xã Đc, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Các đương sự 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 Đào Duy Trâm và ông Bùi Ngọc Hà.

NỘI DUNG

I/ Ý kiến thành viên HĐ xét xử:

+ Hội thẩm Hà có ý kiến:

Bị đơn bà Trần Thị N và bà sang vắng mặt lần thứ nhất, ông Sơn có mặt. Đề nghị hòa phiên tòa, thời gian mở lại phiên tòa ấn định vào lúc 13 giờ 00 phút ngày 06/7/2022, địa điểm mở phiên tòa tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

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

- 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 15 giờ 20 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