

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 31/2022/DS-ST

Ngày 08/8/2022.

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Linh**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà: **Phan Thị Hà**.

2. Bà: **Nguyễn Thị Tài**.

Thư ký phiên tòa: Bà **Ka Hít** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Vũ Ngọc Anh**-Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 08 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 78/2022/TLDS-ST ngày 01/6/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2022/QĐXXST-DS ngày 21/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn H , sinh năm 1952; địa chỉ: 02/3 Bis, khu phố 3, phường Trung Mỹ Tây, Q12, TPHCM.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ngọc L , sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 08, thôn 02, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Ông Trương Công H , sinh năm 1965 và bà Hứa Thị Giang, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 10C, xã L.T , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Giàng: Ông Trương Công H , sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn 10C, xã L.T , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H : Bà Lê Thị Dung, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn 1, xã ĐamBri, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Bùi Thị Ngọc L , sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ 08, thôn 02, xã Lộc Châu, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.
(Ông H , bà L , bà Dung, ông H có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Tại đơn khởi kiện ngày 14/4/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H , bà L trình bày:

Ngày 27/01/2022, tôi thay mặt cho ông Hoàng Văn H đặt cọc cho ông vợ chồng ông H bà Giàng 150.000.000đ để mua thửa đất số 74, 75 tờ bản đồ 83 xã L.T , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với giá 5.511.000.000đ; thỏa thuận đến ngày 27/3/2022 các bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng theo quy định thì bên ông H mà đại diện là bà L tiếp tục giao đủ số tiền 5.361.000.000đ. Tại buổi lập hợp đồng đặt cọc tôi đưa cho ông H 200.000.000đ (150.000.000đ tiền cọc 02 thửa đất cho vợ chồng ông H , 50.000.000đ tiền cọc 02 thửa đất cho ông Trương Cộng Hòa) sau đó, ông H đưa lại cho tôi 60.000.000đ tiền môi giới (Trong đó tiền môi giới bán đất cho vợ chồng ông H tôi được hưởng là 40.000.000đ, tiền môi giới bán đất cho ông Hòa tôi được hưởng là 20.000.000đ)

Ngày 11/3/2022, ông Nguyễn Quốc Cường được ông H ủy quyền cùng tôi đến nhà ông H báo cho ông H biết đất vợ chồng ông và con trai ông (Hòa) bị quy hoạch định hướng giao thông và ông H thống nhất ngày 27/3/2022 ông H hoàn trả tiền cọc 140.000.000đ. Ông H tự ký ghi họ tên ông và đại diện ông Hòa ký ghi tên Trương Cộng Hòa vào giấy, tôi L ký vào tư cách làm chứng. Tuy nhiên, ngày 22/3/2022, con trai ông H là ông Hoàng Bình gọi cho ông H cho biết ông H vẫn tiếp tục mua đất dù đất có bị quy hoạch và hẹn ngày 27/3/2022 cùng nhau đến văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận nhưng ông H không bán và hẹn ngày 27/3/2022 trả lại 200.000.000đ cọc.

Ngày 27/3/2022, tôi L trực tiếp đến nhà ông H nhận lại tiền cọc như thỏa thuận nhưng ông H không trả và đuổi tôi về.

Quá trình giải quyết vụ án ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022; buộc vợ chồng ông H bà Giàng hoàn trả cho 150.000.000đ tiền cọc và bồi thường cọc theo thỏa thuận 600.000.000đ. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông H rút toàn bộ yêu cầu phạt cọc.

Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn giao nộp bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022, bản gốc giấy thỏa thuận ngày 11/3/2022, vi bằng số 190 ngày 14/5/2022 .

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông H trình bày:

Ông H thừa nhận có nhận 150.000.000đ cọc của ông H thông qua bà L để bán cho ông H thửa đất số 74, 75 tờ bản đồ 83 xã L.T , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng như bà L trình bày. Tuy nhiên đất ông không bị quy hoạch yêu cầu phía ông H cung cấp được tài liệu chứng minh đất ông bị quy hoạch thì vợ chồng ông hoàn trả tiền cọc. Ông H đồng ý trả lại tiền cọc với điều kiện bà L phải trả lại tiền môi giới bán đất cho ông là 60.000.000đ cho cả 02 hợp đồng cọc của vợ chồng ông và con ông (Hòa). Ngược lại ông không đồng ý hủy hợp đồng và không đồng ý trả lại tiền cọc 150.000.000đ cho ông H .

Ông H cung cấp bản pho to Biên bản thỏa thuận về hợp đồng đặt cọc nhà đất ghi ngày 11/3/2022.

Đại diện theo ủy quyền của ông H bà Dung trình bày: Bà Dung thống nhất ý kiến của ông H .

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H , hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022, buộc ông H bà Giàng hoàn trả tiền nhận cọc, đình chỉ yêu cầu của ông H về phạt cọc đối với vợ chồng ông H , bà Giàng; buộc vợ chồng ông H , bà Giàng chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tạm ứng án phí cho ông H .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Quá trình làm việc và tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận ngày 27/01/2022, bà L thay mặt ông H đặt cọc cho vợ chồng ông H bà Giàng 150.000.000đ để mua thửa đất số 74, 75 tờ bản đồ 83 xã L.T , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với giá 5.511.000.000đ phù hợp với hợp đồng đặt cọc ngày 27/01/2022 do phía nguyên đơn cung cấp.

- Ông H xác nhận ngày 11/3/2022, ông có ký vào giấy thỏa thuận hủy việc đặt cọc hẹn ngày 27/3/2022 trả lại 140.000.000đ cho 02 hợp đồng đặt cọc giữa ông H với vợ chồng ông và ông Hòa (con ông). Ngày 22/3/2022, ông có nói chuyện điện thoại với người tên Bình về việc giải quyết trả lại tiền cọc của 02 hợp đồng mà bà L trực tiếp ký đặt cọc mua cho ông H . Điều này phù hợp với nội dung được ghi nhận tại Vi bằng số 190/2022/VB-TPI.BL ngày 14/5/2022.

- Tại phiên tòa ông H xác nhận ngày 27/3/2022, bà L đại diện cho ông H có đến nhà ông và xảy ra cãi nhau, bà L bỏ về chứ ông và gia đình không đuổi về như bà L trình bày.

Từ những căn cứ trên khẳng định ngày 11/3/2022, ông H đã thống nhất hủy 02 hợp đồng đặt cọc, trong đó có hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông với ông H lập ngày 27/01/2022. Ngày 22/3/2022, khi nói chuyện điện thoại với ông Bình con của ông H , ông H tiếp tục đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc này. Ngày 27/3/2022, bà L thay mặt ông H đến nhà ông H để nhận lại tiền cọc như thỏa thuận nhưng ông H không trả mà xảy ra cãi nhau. Ông H đã đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không hoàn trả tiền nhận cọc là vi phạm thỏa thuận nêu trên. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông H để hủy hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông H , bà Giàng hoàn trả tiền cọc cho ông H là 150.000.000đ.

Đối với hợp đồng đặt cọc của ông H với con trai ông H là ông Trương Cộng Hòa các bên đã thỏa thuận và được công nhận tại quyết định số ngày 15/2022/QĐST-DS ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

[2] **Đối với số tiền môi giới 60.000.000đ:** Tại phiên tòa ông H đồng ý trả lại tiền cọc với điều kiện bà L phải trả lại tiền môi giới bán đất cho ông là 60.000.000đ cho cả 02 hợp đồng đặt cọc của vợ chồng ông và con ông (Hòa). Tuy nhiên, xét thấy yêu cầu này của ông H chưa được thực hiện đúng quy định và phát sinh sau khi đã tiến hành phiên họp tiền căn công khai chứng cứ và hòa giải. Việc giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc này giữa ông H với vợ chồng ông H không ảnh hưởng hay làm triệt tiêu yêu cầu tranh chấp số tiền môi giới trên của ông H nên cần tách ra bằng một vụ án dân sự khác khi ông H có yêu cầu.

[3] Đối với việc rút yêu cầu phạt cọc của ông H tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[4] Về án phí:

- Vợ chồng ông H , bà Giàng phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền 150.000.000đ là 7.500.000đ

- Hoàn trả cho ông H tạm ứng án phí đã nộp theo quy định.

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 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Trương Công H , bà Hứa Thị Giàng.

- Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 27/01/2021 giữa ông H với vợ chồng ông H , bà Giàng đối với thửa đất số 74, 75 tờ bản đồ 83 xã L.T , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc vợ chồng ông H , bà Giàng hoàn trả cho H 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận.

- Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phạt cọc của ông H đối với vợ chồng ông H , bà Giàng.

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015”.

2. Về án phí:

- Buộc vợ chồng ông H , bà Giàng phải chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông H 17.000.000đ (Mười bảy triệu đồng) tạm ứng án phí

tại biên lai số 4508 ngày 01/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (08/8/2022); đề yêu cầu Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Bà L chỉ được quyền 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 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, 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”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lâm Đồng ⁽²⁾
- VKS huyện Bảo Lâm;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Các Đương sự;
- CC.THADS huyện Bảo Lâm;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Linh

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tài

Phan Thị Hà

Nguyễn Văn Linh