

**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: 34/2022/DS-ST

Ngày: 30-05-2022

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng 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:** Ông **Nguyễn Thế Anh**
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Bà **Trần Thị Thanh Vân**
Ông **Nguyễn Xuân Trường**

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Phan Khắc Duy** - 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 Anh** - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 308/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Đào Quang B, sinh năm 1968, bà Đỗ Thị Tú H, sinh năm 1969. Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ông Đào Quang B ủy quyền cho bà Đỗ Thị Tú H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền lập ngày 21/01/2022 tại Ủy ban nhân dân xã P.

2. **Bị đơn:** Vợ chồng ông Đỗ Văn T, sinh năm 1963, bà Phạm Thị H1, sinh năm 1966. Địa chỉ: thôn P, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà Phạm Thị H1 ủy quyền cho ông Đỗ Văn T tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền lập ngày 03/9/2020 tại Ủy ban nhân dân xã P.

3. **Người làm chứng:** Ông Vũ Văn B, sinh năm: 1964. Thôn P, xã Hoài Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà H, ông T, bà H1, ông B có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại bản tự khai, nguyên đơn vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H trình bày:

Ngày 09/10/2019, vợ chồng ông bà (Bên A) có ký Hợp đồng đặt cọc để mua đất và tài sản gắn liền trên đất của vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 (Bên B) là diện tích đất **5764m²**, thuộc các thửa 66, 67 tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 056898 do UBND huyện L cấp ngày 02/10/2006; diện tích đất **252m²**, thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 056899 do UBND huyện L cấp ngày 02/10/2006; trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 và đầy đủ vật dụng, máy móc phục vụ sinh hoạt, sản xuất. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 1.225.000.000đ. Bên A đặt cọc trước cho Bên B 125.000.000đ, hạn 6 tháng sau khi Bên B tổ chức đám cưới cho con xong thì bên B làm thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất cho Bên A thì Bên A sẽ trả hết số tiền còn lại là 1.100.000.000đ. Trường hợp Bên B từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường cho Bên A số tiền 375.000.000đ. Trường hợp Bên A từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bên B được sở hữu số tiền Bên A đã đặt cọc.

Đến tháng 3/2020, sau khi ông T, bà H1 tổ chức đám cưới cho con xong, hai bên tiến hành giao nhận nhà đất để vợ chồng ông bà giao tiền thì phát sinh tranh chấp với chủ đất liền kề là ông Đỗ Như N. Nên ngày 27/3/2020, hai bên lập Biên bản về việc mua đất với nội dung: Hai bên dừng việc mua bán do ranh giới đất chưa cụ thể và có khúc mắc tranh chấp với đất giáp ranh. Bên B có trách nhiệm đo đạc và giao mốc giới cụ thể theo đúng thỏa thuận thì bên A trả đủ tiền. Biên bản này có ông Đỗ Như N, bà Nguyễn Thị T1 và ông Đỗ Đức L (đều ở thôn P, xã P, huyện L) làm chứng. Sau đó ông T, bà H1 và ông N không giải quyết tranh chấp dứt điểm ranh giới đất với nhau, sau đó ông T, bà H1 đã thế chấp các thửa đất nói trên cho Ngân hàng N để vay tiền. Việc này vợ chồng ông bà biết được khi UBND xã P giải quyết tranh chấp.

Sau khi biết tin UBND xã P hòa giải việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông T, bà H1 xong thì vợ chồng ông bà có yêu cầu vợ chồng ông T, bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng ông bà để vợ chồng ông bà trả hết tiền nhưng vợ chồng ông T, bà H1 cho rằng họ không tranh chấp đất, không có lỗi nên không bán theo giá cũ mà đòi tăng giá. Vợ chồng ông bà không đồng ý và đã trao đổi nhiều lần với vợ chồng ông T, Hiền nhưng không được nên vợ chồng ông bà đã gửi đơn đến UBND xã P đề nghị giải quyết. Ngày 04/9/2020, UBND xã P đã hòa giải nhưng không thành. Vợ chồng ông bà đã cố gắng thuyết phục vợ chồng ông T, bà H1 để giữ tình cảm hàng xóm nhưng ông T, bà H1 không nghe. Ngày 26/10/2020, vợ chồng ông bà sang trao đổi thì vợ chồng ông T, bà H1 nói là họ không vi phạm hợp đồng, nếu muốn lấy lại tiền cọc thì họ trả lại một nửa, nếu muốn mua tiếp thì họ bán với giá là 1,8 tỷ đồng.

Trước đây vợ chồng ông bà yêu cầu ông T, bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2019 và Biên bản về việc mua đất lập ngày 27/3/2020 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà H1. Đối với diện tích đất 5764m², thuộc các thửa 66, 67, tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 056898 do UBND huyện L cấp ngày 02/10/2006; diện tích đất 252m², thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp ông T, bà H1 từ chối duy trì hợp đồng thì yêu cầu ông T, bà H1 phải bồi thường cho vợ chồng ông bà số tiền là 375.000.000đ. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án huyện Lâm Hà giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2019 và Biên bản về việc mua đất lập ngày 27/3/2020 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông T, bà H1 đối với diện tích đất nói trên, vợ chồng ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà H1 phải trả lại gấp 03 lần số tiền cọc cho vợ chồng ông bà tương ứng với số tiền là 375.000.000đ.

Ngoài ra, vợ chồng ông bà không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn vợ chồng ông T, bà H1 trình bày:

Ngày 09/10/2019, vợ chồng ông bà (Bên B) có ký Hợp đồng đặt cọc để bán đất và tài sản gắn liền trên đất cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H (Bên A) là diện tích đất 5764m², thuộc các thửa 66, 67, tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 056898 do UBND huyện L cấp ngày 02/10/2006; diện tích đất 252m², thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 056899 do UBND huyện L cấp ngày 02/10/2006; trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 và đầy đủ vật dụng, máy móc phục vụ sinh hoạt, sản xuất. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 1.225.000.000đ. Bên A đặt cọc trước cho Bên B số tiền 125.000.000đ, Bên B nhận tiền cọc là 125.000.000đ, thỏa thuận 6 tháng sau khi Bên B tổ chức đám cưới cho con xong thì bên B làm thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất cho Bên A thì Bên A sẽ trả hết số tiền còn lại là 1.100.000.000đ. Trường hợp Bên B từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường cho Bên A số tiền 375.000.000đ. Trường hợp Bên A từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bên B được sở hữu số tiền Bên A đã đặt cọc. Chữ ký, chữ viết họ tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2019 và Biên bản về việc mua đất lập ngày 27/3/2020 đúng là chữ ký, chữ viết ghi họ tên của vợ chồng ông bà.

Ngày 08/3/2020, vợ chồng ông bà tổ chức đám cưới cho con xong, vợ chồng ông bà có đến nhà vợ chồng ông B, bà H đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng sớm để vợ chồng ông bà về Bắc thì vợ chồng ông B, bà H nói chưa hết 06 tháng, để chờ hết 06 tháng theo thỏa thuận. Ngày 09/4/2020 là ngày hết thời hạn 06 tháng vợ chồng ông bà đến nhà vợ chồng ông B, bà H đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông B, bà H không nói gì. Việc vợ chồng ông bà sang nhà đề nghị vợ chồng ông B, bà H làm thủ tục chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà không có giấy tờ chứng minh vì hai bên chỉ nói miệng với nhau.

Hai bên tiến hành giao nhận nhà đất thì bà H gọi chủ đất giáp ranh là ông Nguyễn Như N đến xác định mốc giới thì ông N không đồng ý xác nhận ranh giới vì ông N cho rằng thửa đất của ông bà đang sử dụng là còn thừa diện tích, ông N cho rằng trước đây ông N chỉ bán 05 sào cho chủ đất cũ. Do đó, ngày 27/3/2020, hai bên lập Biên bản về việc mua đất với nội dung: Hai bên dừng việc mua bán do ranh giới đất chưa cụ thể và có khúc mắc tranh chấp với đất giáp ranh. Bên B có trách nhiệm đo đạc và giao mốc giới cụ thể theo đúng thỏa thuận thì bên A trả đủ tiền. Biên bản này có ông Đỗ Như N, bà Nguyễn Thị T1 và ông Đỗ Đức L chứng kiến. Sau khoảng 2, 3 ngày sau thì vợ chồng ông bà mua trụ bê tông về chôn vào ranh giới giữa đất của vợ chồng ông bà và đất nhà ông N, từ đó ông N cũng không có ý kiến gì về ranh giới thửa đất, không có tranh chấp gì, đất ai người đó sử dụng. Vợ chồng xác định là giữa vợ chồng ông bà và ông N không có tranh chấp ranh giới đất liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng trên. Do quá hạn trong hợp đồng mà ông B, bà H không thực hiện hợp đồng nên ngày 10/4/2020 vợ chồng ông bà đã thế chấp các thửa đất nói trên để vay tiền tại Ngân hàng N, chi nhánh L.

Nay vợ chồng ông B, bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2019 và Biên bản về việc mua đất lập ngày 27/3/2020 giữa vợ chồng ông bà và vợ chồng ông B, bà H đối với diện tích đất nói trên thì vợ chồng ông bà đồng ý.

Đối với việc vợ chồng ông B, bà H yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả lại gấp 03 lần số tiền cọc cho vợ chồng ông B, bà H tương ứng với số tiền là 375.000.000đ thì vợ chồng ông bà không đồng ý vì vợ chồng ông bà không có lỗi. Vợ chồng ông bà chỉ đồng ý trả cho vợ chồng ông B, bà H 100.000.000đồng. Ngoài ra, vợ chồng ông bà không có ý kiến gì khác.

Tòa án đã tiến hành công khai chứng cứ và tổ chức hòa giải theo quy định nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và ý kiến trình bày của mình, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng phát biểu quan điểm:

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và của những người tham gia tố tụng khác đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về đường lối giải quyết:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1. Hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất ghi ngày 27/3/2020 đối với diện tích đất 5674m² đất thuộc thửa 66, 67 và diện tích 252m² đất thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải trả lại cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H số tiền đặt cọc là 125.000.000đồng và số tiền phạt cọc 125.000.000đồng. Tổng cộng là 250.000.000đồng.

Không chấp nhận một phần đơn khởi kiện yêu cầu phạt cọc của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H về việc yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải trả số tiền phạt cọc là 125.000.000đồng.

Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông T, bà H1 phải chịu chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định pháp luật.

Về án phí: Vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, đồng thời phải chịu án phí đối với nghĩa vụ tài sản phải thanh toán cho nguyên đơn. Vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về tố tụng:* Ngày 25/3/2021, vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất của các thửa đất số 66, 67, 152 bản đồ 35 xã P, huyện L tại Ngân hàng N - Chi nhánh L Lâm Đồng để vay vốn. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo cho Ngân hàng N - Chi nhánh L Lâm Đồng theo công văn số 116/TA ngày 26/4/2021 về việc thụ lý vụ án. Tuy nhiên, ngày 11/10/2021 Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà nhận được văn bản số 317/NHNNLP-KHKD ngày 07/10/2021 cho biết vào ngày 04/10/2021 vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ và nhận lại tất cả tài sản thế chấp nên ngân hàng không có ý kiến liên quan trong vụ án. Do đó, Tòa án không đưa Ngân hàng N - Chi nhánh L Lâm Đồng tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Xuất phát từ việc ngày 09/10/2019, vợ chồng ông B, bà H ký hợp đồng đặt cọc, biên bản mua đất để mua đất và tài sản gắn liền trên đất với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 đối với diện tích đất 5674m² đất thuộc thửa 66, 67 và diện tích 252m² đất thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện L, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4 và đầy đủ vật dụng, máy móc phục vụ sinh hoạt, sản xuất. Giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 1.225.000.000đồng.

Vợ chồng ông B, bà H đặt cọc trước cho vợ chồng ông T, bà H1 125.000.000đ, hẹn 6 tháng sau khi ông T, bà H1 tổ chức đám cưới cho con xong thì ông T, bà H1 làm thủ tục chuyển nhượng và giao nhà đất cho ông B, bà H thì ông B, bà H sẽ trả hết số tiền còn lại là 1.100.000.000đ. Trường hợp ông B, bà H từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T, bà H1 được sở hữu số tiền ông B, bà H đã đặt cọc. Đến tháng 3/2020, sau khi ông T, bà H1 tổ chức đám cưới cho con xong, hai bên tiến hành giao nhận nhà đất để vợ chồng ông B, bà H giao tiền thì phát sinh tranh chấp với chủ đất liền kề là ông Đỗ Như N. Vì vậy, ngày 27/3/2020, hai bên lập biên bản với nội dung: Hai bên dừng việc mua bán do ranh giới đất chưa cụ thể và có khúc mắc tranh chấp với đất giáp ranh với ông Đỗ Như N, bà Nguyễn Thị T1. Ông T, bà H1 và ông N giải quyết tranh chấp ranh giới đất với nhau tại UBND xã P xong nhưng vẫn không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông B, bà H mà ông T, bà H1 đã thế chấp các thửa đất nói trên cho Ngân hàng N để vay tiền dẫn đến các bên không hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng với nhau nên phát sinh tranh chấp. Do đó vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, quá trình Tòa án giải quyết thì ông B, bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất lập ngày 27/3/2020 và yêu cầu ông T, bà H1 trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 125.000.000đồng và yêu cầu phạt cọc, tổng số tiền là 375.000.000đồng.

Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc*: Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông B, bà H với vợ chồng ông T, bà H1 được viết tay đề ngày 09/10/2019 và không được công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện

của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[4] *Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc:* Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất ghi ngày 27/3/2020 là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa 66, 67, 152 tờ bản đồ số 35, xã P, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 056898, AH 056899 do UBND huyện L cấp ngày 02/10/2006. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng đất là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Tại hợp đồng đặt cọc có thể hiện giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Tuy nhiên việc thỏa thuận giữa vợ chồng ông B, bà H với vợ chồng ông T, bà H1 về việc phạt cọc gấp 03 lần (BL19) hợp đồng đặt cọc là trái với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ghi ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất ghi ngày 27/3/2020 đối với diện tích đất 5674m² đất thuộc thửa 66, 67 và diện tích 252m² đất thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 trả số tiền đặt cọc đã nhận là 125.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc gấp 3 lần là 375.000.000đồng, tổng cộng hai khoản là 375.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Trong Hợp đồng đặt cọc viết tay về việc mua đất nhà đề ngày 09/10/2019 thể hiện nội dung: Bên đặt cọc, bên nhận cọc thống nhất thỏa thuận bên A đồng ý mua đất của bên B với giá chuyển nhượng là 1.225.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền là 125.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán 03 thửa đất trên đất tại xã P đến hết tháng 3/2020 sau khi tổ chức đám cưới xong cho con bên bán làm thủ tục chuyển nhượng các thửa đất trên đứng tên ông B, bà H thì ông B, bà H có trách nhiệm trả đủ số tiền là 1.100.000.000đồng có chữ ký và chữ viết của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng. Như vậy, việc thỏa thuận nêu trên là có thật trên thực tế.

Nhưng đến ngày 27/3/2020 khi vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 tiến hành giao nhận đất cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H thì phát tranh chấp mốc giới với gia đình ông N nên các bên không Tc hiện được, các bên

thống nhất tạm dừng việc chuyển nhượng.

Nay vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất lập ngày 27/3/2020 giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H.

Việc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 cho rằng khi đến thời hạn vợ chồng ông, bà có sang nhà vợ chồng ông B, bà H để thực hiện hợp đồng nhưng vợ chồng ông B, bà H không nói gì. Tuy nhiên gia đình bà H lại không thừa nhận việc này và vợ chồng ông T, bà H chỉ thông báo bằng miệng, ông bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho vấn đề này. Như vậy ông T, bà H1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận, nhưng ông, bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày là có căn cứ và đúng pháp luật.

Do vậy, việc khởi kiện của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất, tài sản trên đất ghi ngày 27/3/2020 đối với diện tích đất 5674m², thuộc các thửa 66, 67 và diện tích đất 252m², thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 có cơ sở để chấp nhận.

[5.2] Quá trình xét xử vụ án thì Tòa án cũng đã tiến hành đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ thì tổng diện tích đất đo theo hiện trạng sử dụng đất của các thửa đất là đúng với vị trí trên tờ bản đồ địa chính, Ủy ban xã P xác định có việc giải quyết tranh chấp ranh mốc giữa ông T, bà H1 với ông N và việc thế chấp các thửa đất này tại Ngân hàng N - Chi nhánh L Lâm Đồng để vay vốn là có cơ sở dẫn đến việc các bên không hoàn tất được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cũng đã tiến hành xác minh làm việc với người làm chứng ông Đỗ Đức L, ông Vũ Văn B xác định vào ngày 09/10/2019 có chứng kiến việc vợ chồng ông B, bà H với vợ chồng ông T, bà H1 ký kết giấy đặt cọc với nhau. Như vậy, có đủ cơ sở xác định vợ chồng ông T, bà H1 đã nhận của vợ chồng ông B, bà H số tiền 125.000.000đồng tiền đặt cọc để nhằm mục đích chuyển nhượng diện tích đất thuộc các thửa đất 66, 67 và 152, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại xã Phúc Thọ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[5.3] Đối với việc vợ chồng ông B, bà H yêu cầu vợ chồng ông T, bà H1 phải chịu phạt cọc vì không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 375.000.000đồng thì:

Theo nội dung các bên thỏa thuận: “...việc từ chối việc thực hiện hợp đồng bồi thường 375.000.000đồng, có chữ ký và chữ viết của nguyên đơn, bị đơn và

người làm chứng”.

Đối chiếu quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Tại Điều 3 của giấy đặt cọc có ghi nếu bên B từ chối thực hiện hợp đồng thì phải bồi thường cho bên A số tiền là gấp 3 lần số tiền đặt cọc. Xét thấy, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/10/2019 giữa vợ chồng ông B, bà H với vợ chồng ông T, bà H1 để chuyển nhượng các thửa đất trên. Tuy việc các bên không hoàn tất được hợp đồng chuyển nhượng là do có sự tranh chấp ranh mốc diện tích đất trên giữa vợ chồng ông T, bà H1 với ông Đỗ Như N, được Ủy ban nhân dân xã P giải quyết nên ngày 27/3/2020 các bên thỏa thuận dừng lại việc chuyển nhượng các thửa đất trên theo đó vợ chồng ông T, bà H1 phải có nghĩa vụ giải quyết tranh chấp dứt điểm, mốc giới rõ ràng không tranh chấp thì vợ chồng ông B, bà H với vợ chồng ông T, bà H1 thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông B, bà H trả đủ số tiền còn lại là 1.100.000.000đồng cho vợ chồng ông T, bà H1. Nhưng khi giải quyết tại Ủy ban nhân dân xã P chưa giải quyết dứt điểm thì vợ chồng ông T, bà H1 không thực hiện đúng cam kết này mà đã thế chấp các thửa đất nói trên cho Ngân hàng N - Chi nhánh L Lâm Đồng để vay tiền là vi phạm thỏa thuận như đã phân tích ở trên. Tuy nhiên vợ chồng ông T, bà H1 cho rằng sau khi giải quyết tại Ủy ban xã xong thì ông bà có đến nhà vợ chồng ông B, bà H đề nghị thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông B, bà H không nói gì, việc này ông bà chỉ nói bằng miệng không có tài liệu chứng cứ chứng minh.

Mặt khác việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ngân hàng để vay vốn vợ chồng ông T, bà H1 không nói gì với vợ chồng ông B, bà H. Như vậy, vợ chồng ông T, bà H1 có lỗi dẫn đến việc các bên không hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng.

Xét việc thỏa thuận phạt cọc và yêu cầu phạt cọc của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 số tiền là 375.000.000đồng là không phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu phạt cọc của vợ chồng ông B, bà H, buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 (bên nhận đặt cọc) phải trả lại cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H số tiền đặt cọc là 125.000.000đồng và số tiền phạt cọc 125.000.000đồng. Tổng cộng là 250.000.000đồng là hoàn toàn phù hợp.

Không chấp nhận đối với số tiền phạt cọc là 125.000.000đồng do thỏa thuận trái pháp luật như đã phân tích ở trên.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị Tú H có đề nghị Tòa án tiến hành biện pháp thu thập chứng cứ là tiến hành đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, chi phí là 19.053.000 đồng. Xét thấy lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không Tc hiện được là do lỗi vợ chồng ông T, bà H1. Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H được chấp nhận nên buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H số tiền là 19.053.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là phù hợp.

[7] *Về án phí*:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H được chấp nhận một phần nên buộc bị đơn vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ tài sản phải thanh toán cho nguyên đơn là $250.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.500.000 \text{ đồng}$.

Vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là $125.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.250.000 \text{ đồng}$.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[9] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; Điều 157; Điều 165, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 188, Điều 168 của Luật đất đai;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1.

Hủy hợp đồng hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/10/2019 và biên bản về việc mua đất, tài sản trên đất ghi ngày 27/3/2020 đối với diện tích đất **5674**m², thuộc các thửa 66, 67 và diện tích đất **252**m², thuộc thửa 152, tờ bản đồ số 35, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải trả cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H số tiền đặt cọc là 125.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 125.000.000đồng. Tổng cộng là 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H về việc yêu cầu vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải trả số tiền phạt cọc là 125.000.000đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 có trách nhiệm thanh toán lại cho vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H số tiền là 19.053.000đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn T, bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.800.000đồng (Mười hai triệu tám trăm ngàn đồng).

Buộc vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 6.250.000đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0014884 ngày 09/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Đào Quang B, bà Đỗ Thị Tú H phải nộp 5.950.000đồng (Năm triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 30/5/2022) 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VKS nhân dân huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS H. Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thế Anh