

Bản án số: 35/2022/DS-ST  
Ngày: 31/5/2022.  
*V/v Tranh chấp về 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:* Bà **Trịnh Đoàn Hạnh Trang**

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà **Nguyễn Thị Hiền**

**Ông Đinh Văn Cường**

**-Thư ký phiên tòa:** Ông **Phan Trọng Thắng** – 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 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/2021/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2022/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị **Phạm Thị Phương L**, sinh năm: 1991

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện L, tỉnh L

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Trung T**, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Thôn 5, xã G, huyện L, tỉnh L.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm: 1975

HKTT: Khu tập thể trường THPT L, thành phố B, tỉnh L.

Địa chỉ: Số 68/5 P, phường 2, thành phố B, tỉnh L

“Tại phiên tòa, chị Phạm Thị Phương L có mặt, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị C có đơn xin giải quyết vắng mặt”.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Tại đơn khởi kiện ghi ngày 21/7/2021 và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn chị Phạm Thị Phương L trình bày:** Ngày 11/6/2021 chị L có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung T diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng 610.000.000đồng, chị L đặt cọc trước 100.000.000đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày 11/6/2021 đến ngày 11/7/2021 hai bên ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì chị L trả số tiền còn lại, phí thuế chuyển nhượng hai bên cùng chịu trách nhiệm. Ông T có đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L xem. Trước ngày 11/7/2021 chị L có L lạc nhắc nhở ông T mang giấy tờ và đi công chứng vào ngày 11/7/2021. Đến ngày 11/7/2021 chị L không L lạc được với ông T nên chị L cũng không đến địa điểm công chứng theo thỏa thuận, sau đó chị L tìm cách L lạc với ông T để giải quyết nhưng ông T không hợp tác.

Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2021 giữa bên bán là ông T và bên mua là chị L đối với diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, chị L yêu cầu ông T phải trả cho chị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và phạt cọc là 100.000.000đồng, cộng chung là 200.000.000đồng. Ngoài ra, chị L không còn yêu cầu gì khác.

**2. Bị đơn ông Nguyễn Trung T trình bày:** Ngày 11/6/2021 chị Phạm Thị Phương L có đặt cọc để mua diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà của ông T với giá 610.000.000đồng. Chị L đặt cọc trước 100.000.000đồng, số tiền còn lại chị L hẹn đến ngày 11/7/2021 thanh toán và hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng. Nhưng đến ngày 07/7/2021 chị L yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và chị L không mua đất nữa. Đến ngày 10/7/2021 chị L nhắn tin yêu cầu ông T trả 100.000.000đồng nếu ông T không trả thì chị L sẽ

khởi kiện ông T đến Tòa án và yêu cầu bồi thường thêm số tiền 100.000.000đồng, tổng cộng là 200.000.000đồng.

Đồng thời, ông T khẳng định thửa 358 là tài sản chung của vợ chồng ông T nhưng hợp đồng đặt cọc vợ ông T không ký mà các bên thỏa thuận đến thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì vợ ông T sẽ ký vào. Tại thời điểm tháng 06/2021 vợ chồng ông T đang thế chấp diện tích đất thửa 358 tại Ngân hàng Đại chúng Đà Lạt đến tháng 12/2021 ông bà mới tắt toán và hiện nay thửa 358 vợ chồng ông T vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng Eximbank, chi nhánh Đà Lạt. Do chị L là người không thực hiện thỏa thuận của hợp đồng nên ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị L và khi nào ông T bán được lô đất này thì ông T sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho chị L.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:** Vào ngày 11/6/2021 chồng bà C là ông Nguyễn Trung T và chị Phạm Thị Phương L có ký hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua mảnh đất của vợ chồng bà, cụ thể diện tích đất 347m<sup>2</sup> thửa 358, tờ bản đồ 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng, chị L đặt cọc 100.000.000đồng. Từ khi ông T và chị L ký hợp đồng đặt cọc đến nay thì bà C không hề biết gì về vấn đề mua bán giữa hai bên mà bà C biết thông qua giấy triệu tập của Tòa án. Bà C khẳng định không biết và không liên quan đến vụ án. Do đặc thù công việc nên bà C không đến Tòa án làm việc được nên bà C làm đơn trình bày sự việc và bà C xin vắng mặt tại các phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông T, bà C vắng mặt nên Tòa án không tiến hành hòa giải được. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa, chị L giữ nguyên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2021 giữa ông T và chị L đối với diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, chị L yêu cầu

ông T phải trả lại cho chị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng. Chị L xin rút yêu cầu phạt cọc số tiền là 100.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự; các đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Đồng thời, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị L. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2021 giữa bên bán là ông T và bên mua là chị L. Buộc ông T phải trả lại cho chị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị L về việc yêu cầu phạt cọc là 100.000.000đồng.

Buộc ông T phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả cho chị L số tiền tạm ứng án phí chị L đã tạm nộp.

### **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 các đương sự và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị C vắng mặt nhưng ông T, bà C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn xét xử vắng mặt ông T, bà C là phù hợp.

[2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ngày 11/6/2021 chị Phạm Thị Phương L có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Trung T diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, giá chuyển nhượng 610.000.000đồng, chị L đặt cọc trước 100.000.000đồng, số tiền còn lại hai bên thỏa thuận sau 30 ngày kể

từ ngày 11/6/2021 đến ngày 11/7/2021 hai bên ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì chị L trả số tiền còn lại. Sau đó các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, chị L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2021. Đồng thời, chị L yêu cầu ông T phải trả lại cho chị L số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và phạt cọc là 100.000.000đồng, cộng chung là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*”. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3]. Về nội dung tranh chấp: Chị L và ông T thừa nhận ngày 11/6/2021 hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc như trên. Tuy nhiên, theo chị L thì trước ngày 11/7/2021 chị L có L lạc nhắc nhở ông T mang giấy tờ và đi công chứng vào ngày 11/7/2021 và đến ngày 11/7/2021 chị L không L lạc được với ông T nên chị L cũng không đến cơ quan công chứng theo thỏa thuận, sau đó chị L tìm cách L lạc với ông T để giải quyết nhưng ông T không hợp tác. Còn ông T lại xác định sau khi đặt cọc thì chị L thay đổi ý kiến, chị L không có thiện chí tiếp tục nhận chuyển nhượng nên chưa đến ngày thỏa thuận lập hợp đồng chuyển nhượng thì chị L đã trả lời không mua đất nữa và yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng nếu ông T không trả thì chị L sẽ khởi kiện ông T đến Tòa án và yêu cầu bồi thường thêm số tiền 100.000.000đồng. Đây là lỗi của chị L nên ông T chỉ đồng ý trả lại số tiền chị L đã đặt cọc là 100.000.000đồng và không đồng ý phạt cọc 100.000.000đồng.

Xét thấy, diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp quyền sử dụng, số sổ CO 963142 cho vợ chồng ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị C nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc không có bà Nguyễn Thị C tham gia, cũng không có tài liệu giấy tờ chứng minh bà C đồng ý chuyển nhượng đất. Bà C cũng có lời khai trình bày bà C không hề biết việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc giữa ông T và chị L. Mặc dù, chị L và ông T chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

nhưng hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ký hợp đồng đặt cọc ông T có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L xem, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện cấp diện tích đất thửa 358 cho ông T và bà C nhưng ông T vẫn tiến hành thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng, chị L biết rõ đất cấp cho ông T và bà C nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng dù không có sự đồng ý của bà C. Như vậy, việc thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc của ông T và chị L đã vi phạm Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định về chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.

Đồng thời, tại thời điểm tháng 6/2021 thì diện tích đất trên ông T, bà C đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng. Theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015, bên thế chấp không được bán, thay thế, trao đổi hay tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý. Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị L xác định không biết ông T thế chấp Ngân hàng nên không có sự thỏa thuận với Ngân hàng, như vậy ông T chưa cung cấp đầy đủ các thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất cho chị L biết, còn chị L cũng chưa tìm hiểu kỹ tình trạng pháp lý của thửa đất mà tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, có cơ sở cho rằng các bên tham gia giao dịch đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể giao kết và thực hiện được, đến nay ông T và chị L đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Vì vậy, căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2021 giữa bên bán là ông T và bên mua là chị L đối với diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông T phải trả lại số tiền 100.000.000đồng mà chị L đã đặt cọc là phù hợp.

Đối với yêu cầu phạt cọc thì Hội đồng xét xử xét thấy, tại phiên tòa chị L tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc đối với ông T, việc rút yêu cầu phạt cọc của chị L là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của chị L.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L về việc hủy hợp đồng đặt cọc nên buộc ông T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Đồng thời, ông T phải chịu 5.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền

ông T phải trả lại cho chị L. Công chung là 5.300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị L số tiền tạm ứng án phí chị L đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 203, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227; Điều 228 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình.

- Căn cứ khoản 2 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.

### **Xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Phương L đối với ông Nguyễn Trung T, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/6/2021 giữa bên bán là ông Nguyễn Trung T và bên mua là chị Phạm Thị Phương L đối với diện tích đất 347m<sup>2</sup> thuộc thửa 358, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại thôn 5, xã Gia Lâm, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc ông Nguyễn Trung T phải có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị Phương L số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Phương L về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) đối với ông Nguyễn Trung T.

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Trung T phải chịu 5.300.000đồng (Năm triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Phạm Thị Phương L số tiền 5.000.000đồng (Năm triệu đồng) tạm ứng án phí chị Phạm Thị Phương L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002802 ngày 14/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

*“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 6,7,7a,7b và 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”.*

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (31/5/2022) đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu AV – HS.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Trịnh Đoàn Hạnh Trang**