

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

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

Bản án số: **18/2023/DS-ST**

Ngày 12-5-2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

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

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Văn Biên

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Tài

bà Đỗ Thị Thương Huyền

- Thư ký phiên tòa: bà Ka Hít - Thư ký Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 107/2022/TLST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022, Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 26/TB-TA ngày 30/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 06/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông **Trương Ngọc L**, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: thôn 01, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

Bị đơn: bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: thôn K, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Nguyễn Quang B**, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: thôn K, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt.*

2. Anh **Trương Ngọc Q**, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: thôn 01, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có mặt*

3. Chị **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1989. Địa chỉ cư trú: thôn K, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng. *Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/7/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trương Ngọc L trình bày:

Ngày 27/10/2021, ông L ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị L và con trai

bà L là anh Nguyễn Quang B để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất có chiều ngang mặt tiền 17m, chiều dài hết đất là 40m thuộc một phần thửa đất số 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B với giá chuyển nhượng là 3.740.000.000 đồng. Tại thời điểm này phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đặt cọc cho bà L, anh B số tiền 500.000.000 đồng, hai bên thoả thuận kể từ ngày 27/10/2021 đến ngày 31/12/2021 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ông sẽ giao đủ số tiền còn lại. Khi giao dịch bà L, anh B có chỉ đất nhưng do trời mưa và bà L đang làm chuồng gà nên ông chưa xem hết đất. Khi đến hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh B đến nhà ông xin gia hạn thêm một vài tháng để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông đồng ý. Sau thời gian đó nhiều lần ông nhắc nhưng anh B cứ khất mà không thực hiện và ông phát hiện phần diện tích đất có hình dạng trên lớn dưới nhỏ (phía trên 17m, dưới 10,40m) nên ông thương lượng lại với anh B chỉ chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 10m mặt tiền nhưng anh B không đồng ý.

Do vậy, nay khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021, buộc bà L, anh B trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: bà cho con trai là anh Nguyễn Quang B phần đất có chiều ngang mặt tiền 17m, chiều dài hết đất là 40m thuộc một phần thửa đất số 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B đang trong quá trình làm thủ tục tách thửa, sang tên thì ngày 27/10/2021 anh B có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Ngọc L để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất. Bà không biết việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, mặc dù trên hợp đồng đặt cọc ghi tên bà nhưng bà không ký tên và cũng không nhận số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) của ông L đã giao.

Nay ông L khởi kiện thì bà chỉ đồng ý trả cho ông L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, còn phạt cọc bà không đồng ý vì do khi đến hạn thực hiện hợp đồng hai bên đã thương lượng lại kéo dài thời gian để làm sổ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang B trình bày: mẹ anh là bà Nguyễn Thị L cho anh phần diện tích đất có chiều ngang mặt tiền 17m, chiều dài hết đất là 40m thuộc một phần thửa số 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B đang trong quá trình làm thủ tục tách thửa, sang tên nên ngày 27/10/2021 anh có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trương Ngọc L để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên với giá 3.740.000.000 đồng, ông L đã giao cho anh số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu) đồng. Hai bên thoả thuận kể từ ngày 27/10/2021 đến ngày 31/12/2021 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ông L sẽ giao đủ số tiền còn lại. Khi đến hạn do cơ quan có thẩm quyền chưa làm xong thủ tục tách thửa nên anh đến nhà ông L thương lượng xin gia hạn thêm vài tháng và được ông L đồng ý, việc thương lượng kéo dài thời gian hai bên chỉ thống nhất bằng miệng, không viết giấy tờ. Hiện nay phần diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh là thửa đất 339, tờ bản đồ 38, xã L, huyện B có diện tích 559,5m² nhưng ông L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc buộc anh và bà L phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc thì anh chỉ đồng ý trả lại cho ông L số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, còn số tiền phạt

cọc thì anh không đồng ý vì khi đến hạn thực hiện hợp đồng hai bên đã thương lượng lại với nhau để kéo dài thời gian làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Số tiền nhận cọc, anh đã chi phí tiền môi giới 02% theo giá trị chuyển nhượng đất cho anh Trương Ngọc Q. Ngày 27/3/2023, anh B làm đơn khởi kiện yêu cầu anh Trương Ngọc Q phải trả lại số tiền môi giới là 02% mà anh Q đã nhận là 74.800.000 đồng, số tiền này anh B đã giao cho anh Q khi anh nhận tiền cọc của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Ngọc Q trình bày: ngày 27/10/2021 tại nhà của bà Nguyễn Thị L, ông L có mua mảnh đất số 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B diện tích 17mx40m với giá chuyển nhượng 3.740.000.000 đồng, sau khi hai bên thỏa thuận và đồng ý như hợp đồng đặt cọc thì ông L đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho anh B có sự đồng ý và chứng kiến của bà L, anh B đã trích cho anh 02% theo giá trị hợp đồng chuyển nhượng với số tiền 74.800.000 đồng, số tiền này anh đã chia lại 1/3 cho em gái của anh B tên là Nguyễn Thị Đ. Nay anh B yêu cầu phải trả lại số tiền 74.800.000 đồng thì anh không đồng ý vì không có thỏa thuận khi hợp đồng mua bán không thành hoặc bị hủy bỏ do cơ quan nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Đ trình bày: chị và anh Q là bạn bè, khi anh Q đến nhà chơi nói chuyện mua bán đất thì chị có nói anh B có mảnh đất muốn bán nên anh Q môi giới cho ông L mua. Ngày 27/10/2021 anh Q có đưa cho chị số tiền 24.500.000 đồng và nói tiền chia lộc khi mua được mảnh đất cho bố anh, số tiền này không phải là tiền môi giới nên chị không đồng ý trả lại cho anh Q.

Tòa án đã tiến hành phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 buộc bà L, anh B trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, thay đổi một phần yêu cầu phạt cọc, cụ thể buộc bà L, anh B phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ngày 27/3/2023, buộc anh Q phải trả lại số tiền môi giới là 74.800.000 đồng.

Kết thúc phần tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không vi phạm gì và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc L, tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa ông L và anh B do vô hiệu; buộc anh Nguyễn Quang B phải trả lại số tiền cọc là 500.000.000 đồng cho ông Trương Ngọc L; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc bà L phải chịu số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh B, buộc anh Q phải trả số tiền 74.800.000 đồng môi giới đã nhận cho anh Nguyễn Quang B; đối với số tiền 24.500.000 đồng anh Q đã đưa cho chị Đ nay anh Q không yêu cầu nên đề nghị 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: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào 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 và thẩm quyền: ông Trương Ngọc L khởi kiện yêu buộc bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Quang B phải trả lại số tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 với số tiền là 500.000.000 đồng, phạt cọc 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng nên xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và thuộc thẩm quyền của Tòa án giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đối chiếu các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án thấy rằng:

[2.1] Theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/10/2021 (sau đây gọi là hợp đồng đặt cọc) giữa ông Trương Ngọc L với bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Quang B thì ông L đặt cọc cho bà L, anh B số tiền 500.000.000 đồng để bà L, anh B chuyển nhượng cho ông L phần đất có chiều ngang mặt đường 17m, chiều dài 40m thuộc thửa đất 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B với giá chuyển nhượng là 3.740.000.000 đồng. Theo thoả thuận trong thời hạn từ ngày 27/10/2021 đến ngày 31/12/2021 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì ông L sẽ giao đủ số tiền còn lại. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn quy định sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận nếu bên A (bà L, anh B) không bán, chuyển nhượng tài sản trên cho bên B (ông L) thì bà L, anh B phải bồi thường cho ông L gấp 02 lần số tiền mà ông L đã đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, ngược lại nếu ông L không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, mặc dù trong hợp đồng đặt cọc có thể hiện tên bà Nguyễn Thị L nhưng bà L không ký vào hợp đồng đặt cọc và thực tế anh B là người nhận tiền cọc của ông L. Theo tài liệu chứng cứ cho thấy tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Quang Bôn (ông Bôn chết không để lại di chúc), đến ngày 20/8/2021 mới điều chỉnh biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị L theo thủ tục thừa kế mà chưa tách thửa sang tên cho anh B. Mặt khác, ông L và anh B đều thừa nhận khi đến hạn thực hiện hợp đồng hai bên đã thương lượng lại với nhau để kéo dài thời gian làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông L còn trình bày khi bà L, anh B chỉ đất thì ông chưa xem hết đất, sau này mới phát hiện phần đất có hình dạng trên lớn dưới nhỏ (trên 17m ngang, dưới 10,40m) không đúng như thoả thuận ban đầu, còn bà L và anh B xác nhận việc bà L cho anh B phần đất nêu trên chỉ nói miệng chưa làm thủ tục theo quy định. Như vậy, tại thời điểm các bên thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 333, tờ bản đồ 28, xã L, huyện B thì anh B

không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 là vô hiệu, bởi lẽ các bên biết rõ khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì đối tượng của hợp đồng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên lỗi thuộc về cả hai bên. Do vậy, căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự buộc các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, anh B là người nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng của ông L nên buộc anh B có trách nhiệm phải trả lại cho ông L là đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Từ những cơ sở phân tích nêu trên nay ông L khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021, buộc anh B phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Như đã phân tích nêu trên, nay ông L yêu cầu phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Về yêu cầu độc lập của anh B buộc anh Trương Ngọc Q phải trả lại số tiền môi giới 02% theo giá trị chuyển nhượng đất là 74.800.000 đồng thì thấy rằng anh Q thừa nhận đã nhận số tiền trên của anh B, mặc dù các bên không thoả thuận về hướng giải quyết của số tiền này khi hợp đồng chuyển nhượng không thành nhưng hợp đồng đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu nên buộc anh Q phải trả lại cho anh B là đúng quy định của pháp luật.

Đối với số tiền môi giới 74.800.000 đồng mà anh Q đã nhận của anh B và đã chia lại cho chị Đ 1/3 số tiền trên, mặc dù chị Đ thừa nhận có nhận của anh Q số tiền 24.500.000 đồng nhưng anh Q không yêu cầu trả lại nên không xem xét.

[3] Các bên vừa thực hiện hợp đồng đặt cọc chưa giao nhận đất nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ trên đất đối với ông L.

[4] Về án phí: do yêu cầu khởi kiện của ông Trương Ngọc L được chấp nhận một phần, yêu cầu độc lập của anh B được chấp nhận nên buộc anh Nguyễn Quang B, anh Trương Ngọc Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng do ông Trương Ngọc L là người già trên 60 tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 144, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 275, Điều 328 của Bộ luật dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Ngọc L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang B.

Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2021 giữa ông Trương Ngọc L với anh Nguyễn Quang B. Buộc anh Nguyễn Quang B phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho ông Trương Ngọc L; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Trương Ngọc L với số tiền 200.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Quang B, buộc anh Trương Ngọc Q phải trả lại số tiền môi giới 02% với số tiền là 74.800.000 đồng cho anh Nguyễn Quang B.

“Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

2. Về án phí:

Buộc anh Nguyễn Quang B phải chịu tổng cộng 24.300.000 đồng (300.000 đồng + 24.000.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 1.870.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012763 ngày 13 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, anh B còn phải nộp thêm số tiền 22.430.000 đồng.

Miễn số tiền 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trương Ngọc L, ông L được nhận lại số tiền 21.300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009500 ngày 21 tháng 7 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

Buộc anh Nguyễn Ngọc Quyền phải chịu 3.740.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 B;
- Các đương sự;
- THADS huyện B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Biên