TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN TRỤ** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2021/DS-ST.
Ngày: 05-01-2021.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN TRỤ
TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Quốc Dũng.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Châu Văn Sơn;

2. Ông Nguyễn Văn Còn.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Trương Thị Luyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2020/TLST-DS, ngày 10/11/2020, về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 71/2020/QĐXXST-DS, ngày 21/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Đỗ Thị Mỹ L**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: khu phố B, Phường X, thành phố T, tỉnh L.

Người đại diện theo ủy quyền: **Bà Trần Thị Mai H**, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Ấp C, xã L, thành phố T, tỉnh L (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. **Bà Ngô Thị P**, sinh năm: 1965 (Có mặt);

2.2. **Ông Nguyễn Văn P**, sinh năm: 1964 (Có mặt);

Cả hai cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và những lời trình bày tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Trần Thị Mai H, như sau:

Tháng 5 năm 2020, bà Đỗ Thị Mỹ L có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn P các phần đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh L với tổng số tiền chuyển nhượng là 2.425.000.000đ, gồm:

- Một phần thửa đất số 76, tờ bản đồ số 4, diện tích 460m^2, loại đất trồng lúa nước.

- Một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 6, diện tích 45,6m^2, loại đất ở tại nông thôn.

- Một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 6, diện tích 38,4m^2, loại đất trồng lúa nước.

Ngày 26/5/2020, bà L đặt cọc cho bà P và ông P 200.000.000đ với thỏa thuận bà P và ông P phải tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất các phần đất trồng lúa nước để nhập với một phần thửa đất số 01 diện tích 45,6m^2 loại đất ở tại nông thôn thành tổng diện tích thửa đất ở tại nông thôn là 240m^2, phần diện tích còn lại 304m^2 là đất trồng lúa nước để chuyển nhượng cho bà L.

Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 04 tháng kể từ ngày nhận cọc phải thực hiện việc ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất. Nếu bà L không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất 200.000.000đ tiền đặt cọc. Ngược lại, nếu bà P và ông P không chuyển nhượng thì phải trả tiền cọc 200.000.000đ và chịu phạt cọc 200.000.000đ. Tuy nhiên đến nay, bà P và ông P vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà L.

Vì vậy bà L yêu cầu bà P và ông P liên đới trả 200.000.000đ tiền cọc và 200.000.000đ tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000đ.

2. Bị đơn, bà Ngô Thị P trình bày:

Bà thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L 03 phần đất nêu trên như lời trình bày của bà H.

Bà đã tiến hành làm các thủ tục và tách được 03 thửa đất gồm:

- Thửa đất số 8, tờ bản đồ số 6, diện tích 42,5m^2, loại đất trồng lúa nước hiện do chồng của bà là ông Nguyễn Văn P đứng tên.

- Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6, diện tích 47,2m^2, loại đất ở tại nông thôn hiện do chồng của bà là ông Nguyễn Văn P đứng tên.

- Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 4, diện tích 568,1m^2, loại đất trồng lúa nước hiện do chị của bà là bà Nguyễn Thị M đứng tên. Để tách được thửa đất này, bà đã làm thủ tục tặng cho con của bà, sau đó con của bà chuyển quyền cho bà M đứng tên nhằm mục đích để bà M tiếp tục tách thành 02 thửa để tặng cho con của bà M, trong đó sẽ có 01 thửa có diện tích là 460m^2. Sau đó con của bà M sẽ chuyển quyền lại cho vợ chồng bà thửa đất có diện tích 460m^2 đất này để bà chuyển nhượng cho bà L như đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên theo quy định thì thửa đất này không thể tiếp tục tách thửa để làm thủ tục chuyển mục đích. Nhà nước chỉ cho phép chuyển mục đích toàn bộ thửa đất 111 với diện tích 568,1m^2 này nhưng do không có tiền nên bà không thể chuyển mục đích toàn bộ 568,1m^2 đất này.

Nay bà đồng ý chuyển nhượng cả 03 thửa đất này cho bà L nhưng do thửa đất số 111 diện tích 568,1m^2 chưa thể chuyển mục đích thành đất ở tại nông thôn nên bà đồng ý giảm số tiền chuyển nhượng so với hợp đồng đặt cọc là 500.000.000đ, tức còn 2.425.000.000đ - 500.000.000đ = 1.925.000.000đ.

Ngược lại, nếu bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì bà chỉ đồng ý trả cho bà L 200.00.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc vì lỗi không thực hiện được việc chuyển nhượng là do nhà nước không cho phép chuyển mục đích nên bà không thể chuyển quyền cho bà L.

3. Bị đơn, ông Nguyễn Văn P trình bày: Ông là chồng của bà P, ông thống nhất với ý kiến của bà P.

Tại phiên tòa:

Các đương sự trình bày đã cung cấp đầy đủ chứng cứ, không cung cấp chứng cứ gì thêm đồng thời vẫn giữ ý kiến và yêu cầu của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Đỗ Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn P trả tiền cọc, tiền phạt cọc, đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Do bà P và ông P có địa chỉ tại xã B, huyện T, tỉnh L nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, tỉnh Long An theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về số tiền đặt cọc, bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn P đồng ý trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền cọc 200.000.000đ. Việc thỏa thuận này là ý chí tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về số tiền phạt cọc, khi ký hợp đồng đặt cọc, bà P và ông P đã cam kết thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất để chuyển nhượng 03 phần đất cho bà L, trong đó có 240m^2 đất ở tại nông thôn. Tuy nhiên đến nay bà P và ông P vẫn chưa thực hiện. Bà P và ông P cho rằng việc không thể tiếp tục tách thửa đất số 111 là do thửa đất này là loại đất trồng lúa nước và đã được tách 01 lần nên không thể tiếp tục tách thửa nữa nên không thể chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên bà P và ông P xác định nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng toàn bộ thửa đất này từ đất trồng lúa nước sang đất ở tại nông thôn sau đó sẽ tách thành 02 thửa để chuyển nhượng cho bà L nhưng bà P và ông P đã không thực hiện. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi trong việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng là của bà P và ông P chứ không phải do bất khả kháng.

[4] Điều 328 của Bộ luật dân sự về đặt cọc quy định: *"Đặt cọc là việc bên đặt cọc giao cho bên nhận đặt cọc tài sản đặt cọc trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng ..... Nếu bên nhận đặt cọc không thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tiền đã nhận cọc và một khoản tương đương, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".* Khi xác lập giao dịch đặt cọc, bà P và ông P là những người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc; các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc đặt cọc được các bên lập thành văn bản, phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, khi đến ngày thực hiện hợp đồng, bà P và ông P không thực hiện được việc cam kết là đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, do đó bà P và ông P phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc.

[5] Xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận nếu bà P và ông P không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải bồi thường hợp đồng cho bà L gấp đôi tiền cọc. Bà L yêu cầu phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Bà P và ông P chỉ đồng ý trả số tiền phạt cọc 100.000.000đ vì cho rằng lỗi dẫn đến việc không thể chuyển nhượng đất được không phải của bị đơn. Tuy nhiên yêu cầu của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: ".... *nếu bên nhận 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". Do đó Hội đồng xét xử buộc bà P và ông P trả cho bà L số tiền phạt cọc tương đương với số tiền nhận cọc là 200.000.000đ.

[6] Về án phí:

Do bà P và ông P đồng ý trả cho bà L 200.000.000đ tiền cọc nên theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bà P và ông P không phải chịu án phí trên số tiền này.

Do buộc bà P và ông P trả cho bà L 200.000.000đ tiền phạt cọc nên bà P và ông P phải chịu án phí tính trên số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 228, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn P phải liên đới trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Buộc bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn P phải liên đới trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ngô Thị P và ông Nguyễn Văn P phải liên đới chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đỗ Thị Mỹ L không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo biên lai số

4330, ngày 10/11/2020 của chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

Đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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, 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 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 Long An;
-VKSND huyện Tân Trụ;
-THA DS huyện Tân Trụ;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

Đỗ Quốc Dũng