

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

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

Bản án số: /2022/DS-ST

Ngày 05/8/2022.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H 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:

2. Bà: .

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 -Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 05/10 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 số /TLDS-ST ngày về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số /2022/QĐXXST-DS ngày giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn S , sinh năm 1985 và bà Phạm Thị Thu Hoài, sinh năm 1990; địa chỉ: Thôn 5, xã L.N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S , bà H : Ông Lê Thanh Dương, sinh năm 1967; địa chỉ: 11A Lam S , P. Lộc S , TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn S , sinh năm 1959 và bà Lê Thị Bằng, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn 8, xã L.N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S : Bà Lê Thị Bằng, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn 8, xã L.N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông Dương, bà Bằng đều có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Tại đơn khởi kiện ngày 24/5/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/10/2021, vợ chồng ông S bà H đặt cọc 500.000.000đ cho ông S bà Bằng để nhận chuyển nhượng 660m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 13 tờ bản

đồ 21 xã L.N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 745.000.000đ (750.000.000đ, bên bán bớt thêm 5.000.000đ). Mọi thủ tục tách thửa, chuyển quyền và thuế phí phía ông S bà Bằng chịu toàn bộ. Ông S , bà Bằng hẹn 04 tháng kể từ ngày đặt cọc bên bán hoàn tất thủ tục công chứng thì bên mua thanh toán số tiền còn lại 245.000.000đ. Tuy nhiên quá thời hạn 04 tháng bên bán không thực hiện cam kết trên. Do đó, tôi yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/10/2021 và buộc ông S bà Bằng hoàn trả 500.000.000đ, phạt cọc do vi phạm hợp đồng 500.000.000đ.

Chúng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nguyên đơn giao nộp bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày .

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Tôi xác nhận vợ chồng tôi có nhận cọc của vợ chồng ông S bà H như ông Dương trình bày ở trên. Sau khi nhận cọc ngày 12/10/2021 vợ chồng tôi đã nộp hồ sơ tách thửa đối với phần diện tích ông S bà H đã mua nhưng mãi đến ngày 05/02/2021 mới bị trả về do không đủ diện tích tách theo quy định 40 ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng. Sau đó vợ chồng tôi có gọi điện cho vợ chồng ông S và được đồng ý thỏa thuận vợ chồng tôi chuyển mục đích 100m² đất nông nghiệp sang 100m² đất thổ cư để được tách thửa theo quy định và đã được chuyển đổi mục đích hiện đang chờ tách thửa nhưng phía ông S bất ngờ đổi ý khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc là vi phạm. Lỗi dẫn đến không tách thửa được là khách quan không phải do cá nhân vợ chồng tôi. Mặt khác, theo thỏa thuận cọc đến ngày 09/02/2022 bên mua phải trả 245.000.000đ còn lại và các bên tiến hành lập thủ tục công chứng hợp đồng nhưng bên mua không thực hiện nghĩa vụ trả tiền này. Do đó, vợ chồng tôi đồng ý trả lại tiền cọc nhưng không chấp nhận phạt cọc.

Chúng cứ để chứng minh

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 bà Mai, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2021; buộc bà Hoa hoàn trả 100.000.000đ tiền nhận cọc và chịu phạt cọc 100.000.000đ trừ đi 50.000.000đ tiền phạt cọc bà Mai đã nhận; buộc bà Hoa chịu án phí dân sự sơ thẩm và hoàn trả tạm ứng án phí cho bà Mai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Từ các căn cứ trên

[2.2] Ý kiến của bị đơn

[2.3] Về án phí:

- Ông S , bà Bằng phải chịu án phí sơ thẩm trên tổng số tiền 500.000.000đ.
 - Hoàn trả cho ông S , bà Hoài 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 và khoản 3 Điều 228 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S , bà Phạm Thị Thu Hoài về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn ông Nguyễn Văn S , bà Lê Thị Bằng.

- Hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 09/10/2021 giữa vợ chồng ông S bà Hoài với vợ chồng ông S bà Bằng đối với diện tích 660m² đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 13 tờ bản đồ 21 xã L.N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

- Buộc ông Nguyễn Văn S , bà Lê Thị Bằng hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S , bà Phạm Thị Thu Hoài 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) tiền nhận cọc đã nhận.

“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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S , bà Hoài với ông S bà Bằng về yêu cầu phạt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

- Buộc Ông S , bà Bằng phải chịu
- Buộc ông S , bà Hoài phải chịu

án phí dân sự sơ thẩm
án phí dân sự sơ thẩm.

Được khấu trừ vào số tiền đã nộp tại biên lai số AA/2017/0004977 ngày 25/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Ông S , bà Hoài còn phải nộp

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 (05/8/2022); đề yêu cầu Tòa án 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, 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