TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẢO LÂM
TỈNH LÂM ĐỒNG

Bản án số: 43/2021/DS- ST
Ngày: 27 - 8 -2021.
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đình Phong –** Thẩm phán.
- Các Hội thẩm nhân dân:
- Bà **Nguyễn Thị Tài**
- Bà **Phan Thị Hà.**
- Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ**- 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 **Lâm Thị Hồng** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 27 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 60/2021/TLST- DS ngày 10 tháng 5 năm 2021 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc",* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2021/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lý Thị Ngọc L** , sinh năm 1960.

Địa chỉ: Số 725A, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Lộc Phát, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Trần Như Th** , sinh năm 1974

Địa chỉ: 43, Nguyễn Văn Cừ, L.S , Bảo Lộc, Lâm Đồng (Có mặt).

Bị đơn: Ông **Trần Văn T** , sinh năm 1972 và bà **Phạm Thị Q** , sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn 11, xã ĐamBri, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06-5-2021 cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 12/3/2021 giữa bà Lý Thị Ngọc L với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Quên ký hợp đồng đặc cọc về việc chuyển nhượng đất, nội dung vợ ông T bà Q chuyển nhượng cho bà L 04 thửa đất, gồm các thửa 05,06,07,08 tờ bản đồ 00 xã B' Lá, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng diện tích 29.578 m2 giá chuyển nhượng 17.700.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc bà L đã giao cho vợ chồng ông T bà Q 1.500.000.000 đồng, hai bên thống nhất ngày 30/3/2021 vợ chồng ông T bà Q cùng bà L ra phòng Công chứng làm thủ tục sang tên, khi ký hợp đồng Công chứng xong bà L sẽ giao hết số tiền còn lại cho vợ chồng ông T bà Q , đến ngày 30/3/2021 bà L cùng vợ chồng ông T bà Q đến phòng công chứng làm thủ tục sang tên và trả

số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giấy đã hết trang 4 nên không làm thủ tục chuyển nhượng được, sau đó bà L với vợ chồng ông T bà Q thống nhất làm 01 giấy xác nhận vào ngày 30/3/2021. Mục đích của các bên làm giấy xác nhận không thực hiện được việc chuyển nhượng là lý do khách quan.

Do không làm thủ tục chuyển nhượng được nên bà L làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị Ngọc L với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q được ký kết ngày 12/3/2021 bà L yêu cầu vợ chồng ông T bà Q trả lại cho bà L 1.500.000.000đồng tiền đặt cọc.

Ý kiến vợ chồng ông T bà Q : Ngày 12/3/2021 vợ chồng ông T bà Q với bà Lý Thị Ngọc L ký hợp đồng đặc cọc về việc chuyển nhượng đất, nội dung vợ chồng ông T bà Q chuyển nhượng cho bà L 04 thửa đất, gồm các thửa 05,06,07,08 tờ bản đồ 00 xã B' Lá, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng với diện tích 29.578 m2 giá chuyển nhượng 17.700.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc bà L giao cho vợ chồng ông T bà Q 1.500.000.000 đồng, hai bên thống nhất ngày 30/3/2021 ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, đến ngày 30/3/2021 vợ chồng ông T bà Q cùng bà L đến phòng công chứng làm thủ tục nhưng Công chứng viên nói do hai thửa đất là thửa 06 và 07 đã hết trang 4 nên không làm thủ tục chuyển nhượng được sau đó vợ chồng ông T bà Q với bà L làm 01 giấy xác nhận vào ngày 30/3/2021 tại phòng Công chứng, mục đích của các bên làm giấy xác nhận là không làm thủ tục công chứng được trong buổi sáng, nhưng bà L có nói chiều đi tìm hiểu nếu phòng Công chứng nào công chứng được thì điện cho cho bà L , đến chiều vợ chồng ông T bà Q đến Văn phòng Công chứng Đỉnh Việt ở Bảo Lộc và Văn phòng Công chứng Tuấn Anh ở Bảo Lâm thì Công chứng viên nói trích đo xong làm thủ tục chuyển nhượng được cả 04 thửa đất trên, nên vợ chồng ông T bà Q điện thoại cho bà L ra để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà L nói bà đi châm cứu nếu có chuyển nhượng thì chuyển nhượng cho người khác, nên vợ chồng ông T bà Q không đồng ý, sau ngày 30/3/2021 vợ chồng ông T bà Q điện thoại và nhắn tin cho bà L về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 12/3/2021 nhưng bà L có nói là ngày 30/3/2021 không chuyển nhượng được thì thôi nay bà không đồng ý mua bán nữa.

Do bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2021 nên bà L phải mất số tiền cọc do vậy bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T bà Q trả lại số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng vợ chồng ông T bà Q không đồng ý.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu như trên.

Sau khi Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lý Thị Ngọc L** về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc"* với vợ chồng ông **Trần Văn T** và bà **Phạm Thị Q .**

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị Ngọc L với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q được ký kết ngày 12/3/2021.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q trả lại cho bà Lý Thị Ngọc L 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu)đồng tiền đặt cọc.

Về án phí : Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/3/2021 giữa bà Lý Thị Ngọc L với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Quên thể hiện vợ ông T bà Q chuyển nhượng cho bà L 04 thửa đất, gồm các thửa 05,06,07,08 tờ bản đồ 00 xã B' Lá, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng diện tích 29.578 m2 giá chuyển nhượng 17.700.000.000 đồng, bà L đã giao cho vợ chồng ông T bà Q 1.500.000.000 đồng tiền cọc, hai bên thống nhất ngày 30/3/2021 đến phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng Công chứng xong bà L sẽ giao hết số tiền còn lại cho vợ chồng ông T bà Q . Hợp đồng đặc cọc còn quy định nếu bên mua không mua thì mất cọc nếu bên bán không bán thì phải bồi thường 3.000.000.000 đồng.

[2] Hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12/3/2021 giữa bà Lý Thị Ngọc L với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Quên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật, các bên ký kết với nhau hoàn toàn tự nguyện mục đích của hợp đồng đặc cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng các thửa đất 05,06,07,08 tờ bản đồ 00 xã B' Lá, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

[3] Thực hiện hợp đồng đặc cọc ngày 30/3/2021 các bên đến phòng Công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, tuy nhiên có 02 thửa đất là thửa 06 và 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang 4 nên không làm thủ tục chuyển nhượng được, do vậy giữa bà L với vợ chồng ông T bà Q lập giấy xác nhận thể hiện ngày 30/3/2021 các bên có đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhưng Công chứng viên từ chối công chứng vì chưa đủ điều kiện. Chứng tỏ giữa bà L với vợ chồng ông T bà Q đều có thiện chí thực hiện hợp chuyển nhượng theo hợp đồng đăc cọc nhưng các bên không thực hiện được do Công chứng viên từ chối công chứng vì 02 thửa đất là thửa 06 và 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang 4 đây là lỗi khách quan không thuộc về lỗi của bà L và cũng không thuộc lỗi của vợ chồng ông T bà Q .

[4] Vợ chồng ông T bà Q cho rằng chiều ngày 30/3/2021 đến Văn phòng Công chứng Đỉnh Việt ở Bảo Lộc và Văn phòng Công chứng Tuấn Anh ở Bảo Lâm thì Công chứng viên nói trích đo xong thì làm thủ tục chuyển nhượng được cả 04 thửa đất trên, cũng chứng tỏ rằng phải làm thủ tục trích đo xong mới làm thủ tục chuyển nhượng nên cũng không thể chuyển nhượng được trong ngày 30/3/2021, sau này vợ chồng ông T bà Q yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng theo hợp đồng đặt cọc thì bà L không đồng ý đây không phải lỗi của bà L vì bà L đã nói rõ ngày 30/3/2021 không chuyển nhượng được thì thôi, hơn nữa sau khi các bên không làm thủ tục chuyển nhượng được các bên làm giấy xác nhận thể hiện bên chuyển nhượng không đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng vì thửa 06 và 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang 4. Qua xác minh tại các Văn phòng công chứng thể hiện trong bốn thửa đất trên có 02 thửa đất là thửa 06 và 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang 4 nên không làm thủ tục chuyển nhượng được.

[5] Các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng theo hợp đồng đặc cọc ngày 12/3/2021 không phải lỗi của bà L , do vậy áp dụng Điều 275 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Ngọc L tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Lý Thị Ngọc L với ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q được ký kết ngày 12/3/2021 buộc vợ chồng ông T bà Q trả lại cho bà L 1.500.000.000đồng tiền đặt cọc.

[6] 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 bà L .

[7] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Do yêu cầu khởi kiện của bà L được Tòa án chấp nhận nên vợ chồng ông T bà Q phải chịu 300.000 đồng án phí DSST về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Vợ chồng ông T bà Q phải trả lại cho bà L 1.500.000.000 đồng tiền cọc nên vợ chồng ông T bà Q phải chịu 57.000.000 đồng án phí DSST (36.000.000 đồng + 3% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt 800.000.000 đồng).

Tổng cộng vợ chồng ông T bà Q phải nộp 57.300.000 đồng án phí DSST

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 275; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

1/Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lý Thị Ngọc L** về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc"* với vợ chồng ông **Trần Văn T** và bà **Phạm Thị Q .**

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy viết tay giữa bà Lý Thị Ngọc L với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q được ký kết ngày 12/3/2021.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q trả lại cho bà Lý Thị Ngọc L 1.500.000.000 (Một tỷ năm trăm triệu)đồng tiền đặt cọc.

"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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".

2/**Về án phí**: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn T và bà Phạm Thị Q phải nộp 57.300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lý Thị Ngọc L 28.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004945 ngày 10 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

Báo cho đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 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, 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;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Bảo Lâm;
- Chi cục THADS huyện Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đình Phong

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Tài Phan Thị Hà	**Nguyễn Đình Phong**