

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

Bản án số: 56/2021/DS- ST

Ngày: 30 - 9 -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 **Hồ Thị Hồng Liên**.

- 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 **Nguyễn Thị Hà** – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 30 tháng 9 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 71/2021/TLST- DS ngày 25 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Trần Ng Ch** , sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn 10, xã Lộc Ngãi, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H** , sinh năm 1973.

Ông **Phạm Minh Ng** , sinh năm 1974

Địa chỉ: Thôn Tiên Yên, xã L.Đ , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn C** , sinh năm 1971.

Địa chỉ: Thôn Tiên Yên, xã L.Đ , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29-4-2021 cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H ký một hợp đồng đặc cọc về việc chuyển nhượng đất nội dung vợ chồng ông Ng bà H chuyển nhượng cho ông Ch 01 diện tích đất chiều ngang 10 m chiều dài 51 m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 với giá là 617.000.000đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc ông Ch đã giao cho vợ chồng ông Ng bà H 100.000.000 đồng, số tiền 517.000.000 đồng còn lại ông Ch hẹn ngày 19/3/2021 sẽ thanh toán hết cho vợ chồng ông Ng bà H , đến ngày 19/3/2021 ông Ch với vợ chồng ông Ng bà H ra phòng Công chứng để làm thủ tục chuyển

nhượng đất theo giấy đặt cọc ngày 27/02/2021 nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đứng tên vợ chồng ông Ng bà H .

Việc đặt cọc đất để tiến tới việc chuyển nhượng đất không thực hiện được là do lỗi khách quan do vậy ông Ch làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H . Ông Ch yêu cầu vợ chồng bà H ông Ng trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Ý kiến vợ chồng ông Ng bà H : Ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Ng bà H ký một hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nội dung vợ chồng ông Ng bà H chuyển nhượng cho ông Ch 01 diện tích đất chiều ngang 10 m chiều dài 51 m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 với giá là 617.000.000đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc ông Ch đã giao cho vợ chồng ông Ng bà H 100.000.000 đồng, số tiền 517.000.000 đồng còn lại ông Ch hẹn ngày 19/3/2021 sẽ thanh toán hết cho vợ chồng ông Ng bà H , đến ngày 19/3/2021 ông Ch gọi vợ chồng ông Ng bà H ra phòng Công chứng nhưng không giao số tiền còn lại cho vợ chồng ông Ng bà H vì ông Ch cho rằng hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang.

Nguồn gốc diện tích đất trên do vợ chồng ông Ng bà H nhận chuyển nhượng lại của anh vợ tên là Nguyễn Văn C vào năm 2014 sau đó vợ chồng ông Ng bà H sử dụng ổn định nhưng chưa làm thủ tục sang tên từ ông C sang tên vợ chồng ông Ng bà H . Khi ký hợp đồng đặt cọc ông Ch biết rõ toàn bộ diện tích đất trên còn đang đứng tên ông C nhưng ông Ch vẫn đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất đồng thời ông C có viết cam kết sẽ ra phòng Công chứng làm thủ tục sang tên nếu hai bên chuyển nhượng với nhau, do ông Ch không muốn nhận chuyển nhượng đất nữa nên viện ra nhiều lý do, sau ngày 19/3/2021 vợ chồng ông Ng bà H vẫn đồng ý chuyển nhượng cho ông Ch theo giấy đặt cọc ngày 27/02/2021 nhưng ông Ch không đồng ý, do ông Ch vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2021 nên ông Ch làm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Ng bà H . Ông Ch yêu cầu vợ chồng ông Ng bà H trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), vợ chồng ông Ng bà H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 nhưng không đồng ý trả lại cho ông Ch 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C trình bày: Nguồn gốc một phần thửa đất 50 tờ bản đồ 26, xã L.Đ , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Bản đồ đo đạc năm 2019) trước đây thuộc thửa 37, tờ bản đồ 33 xã L.Đ , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng là do ông nhận thừa kế. Đến 2017 ông C chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ 26, xã L.Đ , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng (Bản đồ đo đạc năm 2019) với chiều ngang mặt đường là 10 m chiều dài là 51 m cho vợ chồng ông Ng bà H với giá tiền là 180.000.000 đồng ông C đã nhận đủ tiền và giao đất vào năm 2017, khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tờ viết tay không qua thủ tục công chứng theo quy định, đến ngày 27/02/2021 giữa ông Ch với vợ chồng bà H ông Ng có ký một hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất nội dung vợ chồng bà H ông Ng chuyển nhượng cho ông Ch 01 diện tích đất chiều ngang 10 m chiều

dài 51 m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 với giá là 617.000.000đồng (Chính là phần đất ông C chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng bà H), khi các bên lập hợp đồng đặt cọc thì có mặt ông C và ông có viết cam kết, khi nào làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông Ch thì ông C sẽ có trách nhiệm ký giấy tờ, đến ngày 19/3/2021 ông C cùng vợ chồng bà H ông Ng với ông Ch đến phòng công chứng để làm thủ tục sang tên từ tên ông C sang tên ông Ch nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang 4 công chứng viên yêu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới rồi sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng.

Hiện nay ông Trần Ng Ch yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng bà H ông Ng . Ông Ch yêu cầu vợ chồng bà H ông Ng trả số tiền đặt cọc 100.000.000đ ông C đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Cường trình bày: Việc thỏa thuận mua bán chuyển nhượng đất giữa ông Ch với vợ chồng bà H ông Ng diễn ra như thế nào ông Cường không biết nhưng vào ngày 27/02/2021 ông Ch có gọi điện nhờ ông Cường vào nhà bà H ông Ng viết dùm giấy đặt cọc, sau khi ông cường viết xong thì ông Ch đưa cho vợ chồng bà H ông Ng số tiền 100.000.000 đồng, nội dung trong giấy đặt cọc là ý kiến của ông Ch với vợ chồng bà H ông Ng ông Cường chỉ viết lại. Sau này ông mới biết diện tích đất chuyển nhượng cho ông Ch không đúng tên vợ chồng bà H ông Ng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được.

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 ông **Trần Ng Ch** về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với vợ chồng ông **Phạm Minh Ng** và bà **Nguyễn Thị H**.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H được ký kết ngày 27/02/2021.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Ng Ch 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Về án phí : Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết 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] ông Nguyễn Văn C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông C

[2] Theo giấy bán đất và đặt cọc ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H thể hiện vợ chồng ông Ng bà H chuyển nhượng cho ông Ch 01 diện tích đất chiều ngang 10 m chiều dài 51 m với giá là 617.000.000đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc ông Ch đã giao cho vợ chồng ông Ng bà H 100.000.000 đồng, số tiền 517.000.000 đồng còn lại ông Ch hẹn ngày 19/3/2021 sẽ thanh toán hết cho vợ chồng ông Ng bà H , ông Ch chịu toàn bộ chi phí làm thủ tục chuyển nhượng và quy định nếu bên mua không mua thì mất cọc nếu bên bán không bán thì phải bồi thường gấp ba.

[3] Hợp đồng đặt cọc ngày 27/02/2021 giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H không đúng theo quy định của pháp luật mặc dù ông C đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng bà H diện tích đất chiều ngang 10 m chiều dài 51 m thuộc một phần thửa 50 tờ bản đồ 26, bản đồ đo đạc năm 2019 xã L.Đ , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng nhưng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên hộ Nguyễn Văn C , do vậy tại thời điểm này toàn bộ tài sản trên chưa sang tên cho vợ chồng ông Ng bà H nên vợ chồng ông Ng bà H chưa được pháp luật công nhận, ông C cam kết khi nào các bên làm thủ tục chuyển nhượng thì ông sẽ đứng ra ký các giấy tờ nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Nguyễn Văn C thì phải có những người khác nữa chứ không riêng gì một mình ông C .

[4] Thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2021 ông C cùng vợ chồng bà H ông Ng với ông Ch đến phòng công chứng để làm thủ tục sang tên từ tên ông C sang tên ông Ch nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết trang 4 công chứng viên yêu cầu làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới rồi sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng, điều này được ông C và vợ chồng ông Ng bà H thừa nhận, chứng tỏ rằng 19/3/2021 ông Ch có đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được.

[5] Các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo giấy bán đất và đặt cọc ngày 27/02/2021 không phải lỗi hoàn toàn ở ông Ch , hơn nữa hợp đồng đặt cọc giữa ông Ch với vợ chồng ông Ng bà H không đúng theo quy định của pháp luật nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã giao nhận, do vậy áp dụng Điều 275 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Ng Ch** về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với vợ chồng ông **Phạm Minh Ng** và bà **Nguyễn Thị H** .

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Tiêu đề giấy bán đất và đặt cọc) giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H được ký kết ngày 27/02/2021.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Ng Ch 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

[6] Các bên chưa giao nhận đất nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ trên đất đối với ông Ch .

[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 ông Ch được Tòa án chấp nhận nên vợ chồng ông Ng bà H phải chịu 300.000 đồng án phí DSST về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc.

Vợ chồng ông Ng bà H phải trả lại cho ông Ch 100.000.000 đồng tiền cọc nên vợ chồng ông Ng bà H phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST (Từ trên 6.000.000 đồng đến 400.000.000 đồng 5% giá trị tài sản có tranh chấp).

Tổng cộng vợ chồng ông Ng bà H phải nộp 5.300.000 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; khoản 1 Điều 228 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 ông **Trần Ng Ch** về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với vợ chồng ông **Phạm Minh Ng** và bà **Nguyễn Thị H**.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc (Tiêu đề giấy bán đất và đặt cọc) theo giấy viết tay giữa ông Trần Ng Ch với vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H được ký kết ngày 27/02/2021.

Buộc vợ chồng ông Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Trần Ng Ch 100.000.000 (Một 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 Phạm Minh Ng và bà Nguyễn Thị H phải nộp 5.300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Ng Ch 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004976 ngày 25 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.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án (Hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự), để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

(Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan).

“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 Hồ Thị HồngLiên

Nguyễn Đình Phong

