TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2021/DS-ST
Ngày: 29-6-2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ LẠT, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Vân Hồng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Hồng Hải
2. Ông Dương Hải Long

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Ngọc Phú – Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Ngày 29/6/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 225/2020/TLST-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 355/2021/QĐXXST-DS ngày 10/6/2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy L, sinh năm 1976.

Trú tại: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1986.

Trú tại: Số A, phường B, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Công chứng A. Địa chỉ: Số A, phường B, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Chị Tạ Thị Ái T, sinh năm 1993.

Trú tại: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

- Anh Tạ Duy Đ, sinh năm 1998.

Trú tại: Thôn A, xã B, huyện C, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà L, ông D, anh Đ có mặt, chị T và văn phòng công chứng A có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Lê Thị Thùy L trình bày:*

Ngày 14/11/2019, tại Văn phòng công chứng A, giữa vợ chồng, bà và ông D có lập hợp đồng đặt cọc để bà chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 119m^2, thửa đất A, tờ bản đồ B, tại phường A, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 14/11/2019 đến ngày 24/12/2019. Số tiền đặt cọc này là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng đặt cọc đã được Văn phòng công chứng A công chứng, số công chứng: 5031, quyển số 04TP/CC–SCC/HĐGD ngày 14/11/2019. Sau khi ký hợp đồng bà đã nhận đủ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) từ ông D.

Theo nội dung hợp đồng thì trong thời gian từ ngày 14/11/2019 đến 24/12/2019 hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu ông D từ chối giao kết hợp đồng thì bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), nếu bà từ chối giao kết hợp đồng thì bà phải trả lại cho ông D 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận và phải đền cho ông D thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đến quá thời hạn ngày 24/12/2019 ông D vẫn không thực hiện các thỏa thuận như đã giao kết, bà liên hện với ông D nhiều lần yêu cầu ông D nếu không mua đất nữa thì ra hủy hợp đồng công chứng cho bà thì ông D cũng không đồng ý. Đến ngày 12/3/2020 thì chồng bà (Tạ Văn Đ) mất. Sau khi chồng bà mất, do ông D không hủy hợp đồng đặt cọc nên bà cũng không thực hiện việc mở thừa kế để chuyển nhượng cho người khác được.

Nay, bà yêu cầu tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập tại Văn phòng công chứng A, số công chứng: 5031, quyển số 04TP/CC–SCC/HĐGD ngày 14/11/2019. Ông D phải bị mất số tiền đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc vì ông D đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

** Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Ngày 14/11/2019 tại Văn phòng công chứng A giữa ông và bà L có lập hợp đồng đặt cọc giữa để mua diện tích đất 119m^2 thửa đất A, tờ bản đồ B, tại phường A, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 14/11/2019 đến ngày 24/12/2019. Số tiền đặt cọc trên là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Hợp đồng đặt cọc đã được Văn

phòng công chứng A công chứng, số công chứng: 5031, quyển số 04TP/CC–SCC/HĐGD ngày 14/11/2019. Sau khi ký hợp đồng bà L đã nhận đủ 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) từ ông.

Hợp đồng có thỏa thuận trong thời gian từ ngày 14/11/2019 đến 24/12/2019 hai bên phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu bà L từ chối giao kết hợp đồng thì bà L phải trả lại cho ông 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và phải đền cho ông thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Nếu ông từ chối giao kết hợp đồng thì bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng),

Quá thời hạn theo thỏa thuận ông không ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với vợ chồng bà L được là do ông đặt cọc là để mua đất hộ em ông là Phan Thị Mỹ T (ông không biết chính xác địa chỉ), nhưng sau đó chị T phát hiện ra đất nông nghiệp không xây nhà được nên không mua nữa. Chính bà L là người biết rõ ông chỉ đứng ra mua giùm cho người khác, bà L còn hứa cho ông tiền nếu việc mua bán hoàn tất, cũng chính bà L nói với ông có người nhà làm trong ngân hàng có thể hỗ trợ vay ngân hàng nhưng khi ông liên hệ vay thì vay không được nên không có tiền trả số tiền còn lại để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Theo yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng: 5031, quyển số 04TP/CC–SCC/HĐGD ngày 14/11/2019 lập tại Văn phòng công chứng A, bà L phải trả lại cho ông số tiền cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) đã nhận.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tạ Duy Đ trình bày:*

Anh biết được giữa bố, mẹ anh và ông Nguyễn Ngọc D có lập hợp đồng công chứng ngày 14/11/2019, tại Văn phòng công chứng A để bố, mẹ anh chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 119m^2 thửa đất A, tờ bản đồ B, tại phường A, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 14/11/2019 đến ngày 24/12/2019.

Hợp đồng có thỏa thuận trong thời gian từ ngày 14/11/2019 đến 24/12/2019 giữa bố, mẹ anh và ông D phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu bố, mẹ anh từ chối giao kết hợp đồng thì bố, mẹ anh phải trả lại cho ông D 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và phải đền cho ông D thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Nếu ông D từ chối giao kết hợp đồng thì bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng thì ngày 12/3/2020 bố anh là ông Tạ Văn Đ chết, hiện nay diện tích đất nói trên thuộc thừa kế của anh, mẹ và chị anh nên anh không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho ông D. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án chị Tạ Thị Ái T trình bày:*

Chị biết được giữa bố, mẹ chị và ông Nguyễn Ngọc D có lập hợp đồng công chứng ngày 14/11/2019, tại Văn phòng công chứng A để bố, mẹ chị chuyển nhượng cho ông D diện tích đất 119m^2 thửa đất A, tờ bản đồ số B, tại phường 7, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày 14/11/2019 đến ngày 24/12/2019.

Hợp đồng có thỏa thuận trong thời gian từ ngày 14/11/2019 đến 24/12/2019 giữa bố, mẹ chị và ông D phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng theo quy định của pháp luật. Nếu bố, mẹ chị từ chối giao kết hợp đồng thì bố, mẹ chị phải trả lại cho ông D 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và phải đền cho ông D thêm 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Nếu ông D từ chối giao kết hợp đồng thì bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng thì ngày 12/3/2020 bố chị là ông Tạ Văn Đ chết, hiện nay diện tích đất nói trên thuộc thừa kế của chị, mẹ và em chị, nên chị không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho ông D. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng buộc bà L trả lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc bà L đã nhận.

Người có quyền lợi, liên quan không đồng ý tiếp tục hợp đồng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đây là vụ án dân sự về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 6 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng A và chị Tạ Thị Ái T vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Hai bên đều thừa nhận: Ngày 14/11/2019, tại Văn phòng công chứng A, giữa vợ chồng bà Lê Thị Thùy L, ông Tạ Văn Đ và ông Nguyễn Ngọc D có lập hợp đồng đặt cọc số công chứng: 5031, quyển số 04TP/CC–SCC/HĐGD. Giao dịch giữa vợ, chồng bà Lê Thị Thùy L, ông Tạ Văn Đ và ông Nguyễn Ngọc D là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Sau khi ký kết hợp đồng ngày 14/11/2019, thì đến ngày 12/3/2020, ông Tạ Văn Đ là chồng bà L (người ký tên trong hợp đồng đặt cọc) mất, các con của bà L và ông Đ là Tạ Thị Ái T và Tạ Duy Đ không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đối với diện tích đất đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2019 cho ông Nguyễn Ngọc D, hơn nữa tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc D cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà Lvề việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc.

Đối với yêu cầu phạt cọc:

Tại Điều 2 của hợp đồng các bên thỏa thuận "1. Số tiền đặt cọc là: **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng Việt Nam); 2. Thời hạn đặt cọc là **40 ngày**, kể từ ngày **14/11/2019 đến ngày 24/12/2019**. Trong thời gian này, hai bên phải tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Tổ chức hành nghề Công chứng theo quy định của pháp luật. Số tiền đặt cọc trên là để đảm bảo cho việc bên A và bên B ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật".

Tại Điều 4 thỏa thuận bên đặt cọc có các nghĩa vụ "….Nếu bên đặt cọc từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì bị mất số tiền/tài sản đặt cọc..".

Tại Điều 5 thỏa thuận, bên nhận cọc có các nghĩa vụ "….trả lại số tiền/tài sản đặt cọc và bồi thường một khoản tương đương số tiền/giá trị tài sản đặt cọc cho bên đặt cọc trong trường hợp bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự; bên nhận cọc có các quyền "Sở hữu số tiền/tài sản đặt cọc nếu bên đặt cọc từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự".

Bà L trình bày sau khi quá thời hạn 40 ngày (từ ngày 14/11/2019 đến ngày 24/12/2019) như trong thỏa thuận, bà đã nhiều lần liên hệ với ông D để hai bên đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D không đồng ý, bà có nói với ông D nếu không mua nữa thì ra hủy hợp đồng đặt cọc để bà chuyển nhượng cho người khác nhưng ông D cũng không đồng ý. Ông D cho rằng ông không ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng được là do ông mua đất giùm em ông là Phan Thị Mỹ T, nhưng sau đó chị T biết đất nông nghiệp không xây nhà được nên không mua nữa. Chính bà L là người biết rõ ông đứng ra mua đất giùm cho người khác, bà L còn hứa cho ông tiền nếu việc mua bán hoàn tất, cũng chính bà L nói với ông có người nhà làm trong Ngân hàng có thể hỗ trợ vay tiền để trả tiền đất cho bà L, nhưng khi ông liên hệ thì Ngân hàng không cho vay và do dịch covid không làm ăn được nên ông không có tiền trả số tiền còn lại để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà L không thừa nhận lời trình bày của ông D và ông D thừa nhận giao dịch giữa bà T với ông chỉ là giao dịch miệng, không có giấy tờ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của ông D.

Như vậy, ông Nguyễn Ngọc D đã vi phạm thời hạn thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng và lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do ông D, nên ông D phải chịu mất số tiền đã đặt cọc theo như thỏa thuận tại Điều 3 và Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/11/2019, vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thùy L có căn cứ chấp nhận, bà L không phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc D 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

[3] *Về án phí:* Do yêu cầu được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc D phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và 5% tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 200.000.0000đ tiền phạt cọc (5% x 200.000.000đ = 10.000.000đ (mười triệu đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thùy L về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, tuyên:

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị Thùy L, ông Tạ Văn Đ và ông Nguyễn Ngọc D được lập tại Văn phòng công chứng A, số công chứng: 5031, quyển số 04TP/CC–SCC/HĐGD ngày 14/11/2019.

Bà Lê Thị Thùy L không phải trả lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) tiền cọc cho ông Nguyễn Ngọc D.

- *Về án phí:* Ông Nguyễn Ngọc D phải chịu 10.300.000đ (mười triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Thùy L số tiền 5.300.000đ (năm triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số AA/2017/0003168 ngày 12/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng Văn phòng công chứng A và chị T vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS thành phố Đà Lạt;
- THADS thành phố Đà Lạt;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu AV, HS.

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

Hà Vân Hồng