

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

Bản án số: /2021/DS- ST

Ngày: 17 - 12 -2021.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, phạt cọc*”

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

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 **Phan Thị Hà**

- Bà **Trần Thị Quế**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thị thủy Thành** - 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 17 tháng 12 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 12/2021/TLST- DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 94/2021/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Lý Thị Hồng Ph**, sinh năm 1977

Địa chỉ: 748, Nguyễn Văn Cừ, L. p Bảo Lộc, Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông **Giang Cao T**, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 729 đường 3 tháng 2, phường 6, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Giang Cao T : Luật sư **Trương Nhật Quang**; sinh năm 1975, thuộc Văn phòng luật sư A Sáng Luật, địa chỉ: Số 32, đường số 01, tổ 16, khu phố Đông Tư, phường Lái Thiêu, Thuận An, Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Ông **Vũ Văn N**, sinh năm 1991.

-Bà **Phạm Thị Mỹ Duyên**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Số 253 Lê Lợi, xã Lộc Thanh, Tp. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

-Bà **Trương Thị Nguyệt A**, sinh năm: 1978

Địa chỉ: Số 729 đường 3 tháng 2, phường 6, quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

(Bà Ph , ông T , ông Quang có mặt. Ông N , bà Duyên, bà A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 19 – 01 – 2021 của nguyên đơn thể hiện: Bà Ph yêu cầu ông Giang Cao T và bà Trương Thị Nguyệt A tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng đôi với thửa đất số 30, 34, 43 tờ bản đồ 46, địa chỉ: Thôn 10, xã Lộc N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng, yêu cầu bồi thường toàn bộ tiền cả phê đã thu hái: $4 \text{ tấn} \times 33.000.000\text{đ}/01 \text{ tấn} = 132.000.000\text{đ}$ và yêu cầu bồi thường thiệt hại do cả phê bị bẽ gãy: $300 \text{ cây} \times 297.000\text{đ}/01 \text{ cây} = 89.100.000\text{đ}$.

Đến ngày 14/5/2021 Bà Ph có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2020 giữa bà với ông Giang Cao T và yêu cầu ông Giang Cao T trả lại tiền cọc 1.660.000.000 đồng và phạt cọc 1.660.000.000 đồng, tổng cộng bà Ph yêu cầu ông T trả cho bà 3.320.000.000 đồng, vì ngày 16/10/2020, bà Ph và ông Giang Cao T ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất với nội dung:

Bên A (Bà Ph) cam kết mua đất của bên B (Ông T) tại Thôn 10, Lộc N – Bảo Lâm – Lâm Đồng, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận số BL 113080) và số thửa 19, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận BL 113081), tổng diện tích là 19.500m^2 với giá là 3.310.000.000 đồng.

Đợt 1: Bên A chuyển khoản đặt cọc cho bên B số tiền là 660.000.000 đồng

Đợt 2: Sau 15 ngày kể từ ngày bên B nhận cọc đợt 1, bên A chuyển khoản thanh toán cho bên B số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Đợt 3: Ngay sau khi công chứng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận cọc, bên A chuyển khoản thanh toán cho bên B số tiền là 1.600.000.000 đồng .

Đợt 4: Bên A chuyển khoản thanh toán ngay sau khi được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 50.000.000 đồng .

Ngoài ra, Hợp đồng đặt cọc còn quy định về quyền, nghĩa vụ các các bên.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, bà Ph đã chuyển khoản cho ông T 1.660.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc lần một là 660.000.000 đồng lần hai là 1.000.000.000 đồng.

Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, đến hạn (Ngày 16/11/2020) bà Ph mang theo số tiền còn lại và gọi ông T đến phòng Công chứng làm thủ tục sang tên nhưng ông T không thể thực hiện, lúc này bà Ph tìm hiểu và được biết thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, diện tích: $5.931,8\text{m}^2$ và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 46, diện tích: $8.114,7\text{m}^2$, tọa lạc tại xã Lộc N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đều thuộc thửa 19, tờ bản đồ 46 (Cũ) là do ông T nhận chuyển nhượng của người khác nhưng chưa làm sang tên cho ông T đến năm 2021 mới làm thủ tục sang tên cho ông T , trong khi đó ông T nhận tiền cọc của bà Ph và hẹn ngày 16/11/2020 sẽ làm thủ tục sang tên toàn bộ diện tích đất trên cho bà Ph , lỗi này hoàn toàn thuộc về ông T nên ông T phải trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận và phải chịu phạt cọc.

Ý kiến của ông Giang Cao T : Vào ngày 16/10/2020 ông (Bên nhận đặt cọc - Bên B) và bà Lý Thị Hồng Ph (Bên đặt cọc – Bên A) ký Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất với nội dung:

Bên A cam kết mua đất của bên B tại Thôn 10, Lộc N – Bảo Lâm – Lâm Đồng, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận số BL 113080) và số thửa 19, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận BL 113081), tổng diện tích là 19.500m^2 với giá là 3.310.000.000 đồng. Tài sản đặt cọc và thanh toán:

Đợt 1: Bên A chuyển khoản đặt cọc cho bên B số tiền là 660.000.000 đồng

Đợt 2: Sau 15 ngày kể từ ngày bên B nhận cọc đợt 1, bên A chuyển khoản thanh toán cho bên B số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Đợt 3: Ngay sau khi công chứng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận cọc, bên A chuyển khoản thanh toán cho bên B số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Đợt 4: Bên A chuyển khoản thanh toán ngay sau khi được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền 50.000.000 đồng. Ngoài ra, Hợp đồng đặt cọc còn quy định về quyền, nghĩa vụ các các bên.

Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, bà Ph chuyển cho ông số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng và thanh toán cho ông số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Nguyên nhân hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng vì thửa đất số 30, tờ bản đồ số 46, diện tích: 5.931,8m² và thửa đất số 34, tờ bản đồ số 46, diện tích: 8.114,7m², tọa lạc tại xã Lộc N, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng đều thuộc thửa 19, tờ bản đồ 46 cũ do chủ cũ là ông Vũ Văn N và bà Phạm Thị Mỹ D đứng tên, ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng và đang chờ làm thủ tục sang tên, bà Ph biết rõ việc này. Tuy nhiên, khi làm thủ tục sang tên cho ông cần điều chỉnh lại theo số thửa mới năm 2019, theo đó thửa 19, tờ bản đồ 46 tách thành hai thửa gồm: thửa số 30, diện tích: 5.931,8m² và thửa số 34, diện tích: 8.114,7m², đồng thời giữa hai thửa mới có thể hiện con đường đất nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 881807, số vào sổ cấp GCN: CS06200 ngày 20/11/2020.

Ngày 14/11/2020 ông có gọi điện thoại cho bà Ph và thông báo thửa 30,34, tờ bản đồ 46 sẽ có sổ đỏ ngày 18/11/2020 (Theo phiếu hẹn của Văn phòng đăng ký đất đai) nên hai bên sẽ ra phòng Công Chứng ký hợp đồng ngày 18/11/2020 nhưng bà Ph không nói gì về việc chuyển nhượng đất trên, đến ngày 18/11/2020 ông lên Bảo Lộc và gọi điện thoại cho bà Ph ra phòng Công chứng để làm thủ tục sang tên nhưng bà Ph không đồng ý vì bà Ph cho rằng đã trễ so với hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 20/11/2020 nhà nước mới giao sổ đỏ thửa 30 diện tích 5.931,8 m² và thửa 34 diện tích 8.114,7 m² tờ bản đồ 46, thôn 10, xã Lộc N, huyện Bảo Lâm cho ông. Đây là lỗi khách quan nên việc bà Ph khởi kiện, ông hoàn toàn không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả lại cho bà Ph số tiền nhận cọc 660.000.000 đồng và số tiền thanh toán đợt 1 là 1.000.000.000 đồng (Số tiền 1.000.000.000 đồng này ông nhận sau 15 ngày kể từ ngày 16/10/2020, không nằm trong hợp đồng đặt cọc và cũng không nằm trong hợp đồng chuyển nhượng đất đây là số tiền thỏa thuận giữa hai bên). Giữa ông với bà Ph chưa làm thủ tục chuyển nhượng với nhau cả Công chứng lẫn viết tay và ông cũng chưa giao đất cho bà Ph quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Vũ Văn N trình bày:

Vào ngày 30/6/2020 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Giao Cao T thửa đất 18 tờ bản đồ 46 diện tích 14.856 m² (Thửa cũ) và thửa 19 tờ bản đồ 46 diện tích 6.218 m² (Thửa cũ) hai thửa đất trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông, sau khi chuyển nhượng do phải tách thửa nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng ngay được, do vậy vợ chồng ông làm thủ tục tách thửa số 18 tờ bản đồ 46 diện tích 14.856 m² thành hai thửa mới là thửa 30 diện tích 5.931,8 m² và thửa 34 diện tích 8.114,7 m² tờ bản đồ 46, Thôn 10, xã Lộc N, huyện Bảo Lâm, Còn thửa 19 tờ bản đồ 46 diện tích 6.218 m² Thôn 10, xã Lộc N,

huyện Bảo Lâm do không phải tách thửa nên đã làm thủ tục chuyển nhượng xong. Sau khi tách thửa đất trên đến ngày 11/01/2021 vợ chồng ông với vợ chồng ông T ra phòng Công chứng làm thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng cũ đối với thửa đất 18 tờ bản đồ 46 diện tích 14.856 m² (Thửa cũ) và làm hợp đồng chuyển nhượng mới đối với thửa 30 diện tích 5.931,8 m² và thửa 34 diện tích 8.114,7 m² tờ bản đồ 46, Thôn 10, xã Lộc N , huyện Bảo Lâm, do vợ chồng ông T đi làm thủ tục nên vợ chồng ông không biết rõ hai thửa đất trên chuyển qua tên vợ chồng ông T lúc nào.

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

Bị đơn ông Giang Cao T đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa ông với bà Lý Thị Hồng Ph và ông T đồng ý trả lại cho bà Lý Thị Hồng Ph số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng và số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị do bà Ph và ông T thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa bà Lý Thị Hồng Ph và ông Giang Cao T nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ph đề nghị Hội Đồng xét xử bác một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ph số vì tiền 1.000.000.000 đồng không phải là tiền đặt cọc, đối với số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng do trong hợp đồng đặt cọc không quy định việc phạt cọc. Khi ông T vi phạm thời hạn thì được bà Ph gia hạn nhưng bà Ph lại làm thủ tục khởi kiện trước ngày gia hạn, việc ông T không làm thủ tục chuyển nhượng được cho bà Ph là lỗi khách quan thuộc cơ quan nhà nước không phải là lỗi của ông T .

Do vậy ông T chỉ trả cho bà Ph tổng số tiền là 1.660.000.000 đồng.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Hồng Ph về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với ông Giang Cao T .

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa bà Lý Thị Hồng Ph và ông Giang Cao T

Buộc ông Giang Cao T phải trả lại cho bà Lý Thị Hồng Ph 1.660.000.000 đồng.

Buộc ông Giang Cao T phải trả cho bà Lý Thị Hồng Ph 660.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Về án phí : Đề nghị Hội đồng xét xử buộc nguyên đơn, 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] Ông Vũ Văn N bà Phạm Thị Mỹ D và bà Trương Thị Nguyệt A 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 N , bà D và bà A .

[2] Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa bà Lý Thị Hồng Ph và ông Giang Cao T , thể hiện bà Ph đặt cọc cho ông T để ông T chuyển nhượng cho bà Ph thửa đất số 18, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận số BL 113080) và số thửa 19, tờ bản đồ số 46 theo sổ cũ (Giấy chứng nhận BL 113081), tổng diện tích là 19.500m² với giá chuyển nhượng là 3.310.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc bà Ph đã chuyển khoản cho ông T số tiền là 660.000.000 đồng, Sau 15 ngày bà Ph tiếp tục chuyển khoản thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng. Số tiền 1.600.000.000 đồng bà Ph sẽ trả cho ông T sau khi công chứng, 50.000.000 đồng còn lại bà Ph sẽ trả cho ông T khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực từ ngày 16/10/2020 đến ngày 16/11/2020 hai bên thống trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận cọc hai bên sẽ làm thủ tục công chứng

Hợp đồng đặt cọc còn quy định nếu bên mua từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì mất cọc. Bên bán phải trả lại số tiền cọc và một khoản tiền bằng số tiền cọc cho bên mua trong trường hợp bên bán từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận.

[3] Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa bà Lý Thị Hồng Ph và ông Giang Cao T 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 đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng các thửa đất 18, 19 tờ bản đồ số 46 cũ xã Lộc N , huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

[4] Thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2020 bà Ph đã chuyển khoản cho ông T 660.000.000 đồng, sau 15 ngày bà Ph tiếp tục chuyển khoản thanh toán số tiền 1.000.000.000 đồng và các bên thỏa thuận vòng 30 ngày kể từ ngày nhận cọc hai bên sẽ làm thủ tục công chứng. Ông T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng bà Ph chỉ đặt cọc 660.000.000 đồng, số tiền 1.000.000.000 đồng (cũng như ý kiến của Kiểm sát viên) không phải là tiền đặt cọc. Việc ông T không làm thủ tục chuyển nhượng được cho bà Ph là lỗi khách quan nên ông T chỉ đồng ý trả lại cho bà Ph số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng và số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng, lời trình bày trên là không có cơ sở chấp nhận vì nguồn gốc hai thửa đất trên là do ông T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N bà D nhưng thửa đất 18 tờ bản đồ 46 diện tích 14.856 m² tách thành hai thửa mới là thửa 30 diện tích 5.931,8 m² và thửa 34 diện tích 8.114,7 m² tờ bản đồ 46, Thôn 10, xã Lộc N , huyện Bảo Lâm đến ngày 11/01/2021 vợ chồng ông T với vợ chồng ông N bà D mới làm thủ tục chuyển nhượng đất sau đó mới nộp vào chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để chuyển tên qua cho vợ chồng ông T , chứng tỏ rằng tại thời điểm bà Ph đặt cọc ông T nhận cọc và thời điểm hai bên hèm làm thủ tục công chứng thì thửa đất 18 tờ bản đồ 46 (Cũ) vẫn đang còn đứng tên vợ chồng ông N bà Duyên. Khi chưa được pháp luật công nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T đã nhận cọc để chuyển nhượng đất và thời điểm các bên thỏa thuận Công chứng ông T cũng chưa được pháp luật công nhận quyền sử dụng đất lỗi này thuộc về ông T

không phải lỗi của bà Ph , mặc dù bà Ph chuyển khoản cho ông T làm hai lần nhưng số tiền 1.000.000.000 đồng sau 15 ngày kể từ ngày nhận cọc đây vẫn được coi là số tiền đặt cọc vì được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc và số tiền này là số tiền đặt cọc đợt 2 vì tại thời điểm này các bên vẫn chưa thể hiện việc chuyển nhượng không có bất cứ một giấy tờ nào ngoài hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà Ph .

Theo hợp đồng đặt cọc của các bên thể hiện nếu bên mua từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự thì mất cọc. Bên bán phải trả lại số tiền cọc và một khoản tiền bằng số tiền cọc cho bên mua trong trường hợp bên bán từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận, nên áp dụng Điều 275 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị Hồng Ph , tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa bà Lý Thị Hồng Ph với ông Giang Cao T .

Buộc ông Giang Cao T phải trả lại cho bà Lý Thị Hồng Ph 1.660.000.000 đồng tiền nhận cọc và buộc ông T phải trả cho bà Ph 1.660.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[5] 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 Ph .

[6] 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 hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất ngày 16/10/2020 giữa bà Lý Thị Hồng Ph và ông Giang Cao T được Tòa án chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000 đồng án phí DSST.

Do yêu cầu khởi kiện trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc của bà Lý Thị Hồng Ph được Tòa án chấp nhận nên ông Giang Cao T phải chịu 98.400.000 đồng án phí DSST (72.000.000 đồng + 2% của phần giá trị tài sản có tranh chấp vượt quá 2.000.000.000 đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 207; 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 bà **Lý Thị Hồng Ph** về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” với ông **Giang Cao T** .

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất giữa bà Lý Thị Hồng Ph với ông Giang Cao T được ký kết ngày 16/10/2020.

Buộc ông Giang Cao T phải trả lại cho bà Lý Thị Hồng Ph số tiền đặt cọc là 1.660.000.000 (Một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu) đồng.

Buộc ông Giang Cao T phải trả cho bà Lý Thị Hồng Ph 1.660.000.000 (Một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu) đồng tiền phạt cọc.

Tổng cộng ông Giang Cao T phải có trách nhiệm trả cho bà Lý Thị Hồng Ph 3.320.000.000 (Ba tỷ ba trăm hai mươi triệu) đồng

“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 ông Giang Cao T phải nộp 98.700.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lý Thị Hồng Ph 5.827.500 đồng, 43.372.500 đồng và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004785 ngày 20 tháng 01 năm 2021, biên lai 0004961 ngày 17 tháng 5 năm 2021, biên lai 0005025 ngày 25 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng. Tổng cộng hoàn trả cho bà Ph 49.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí.

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.”

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thị Hà

Trần Thị Quế

Nguyễn Đình Phong

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

