

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 81/2022/DS-ST

Ngày 04 - 8 - 2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt 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 CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hoàng Đình Ngân.

Bà Nguyễn Xuân Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Hiệp là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Võ Minh Mẫn - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2021/TLST-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Lê Thị Cẩm N, sinh năm 1970; nơi cư trú: ấp K, xã M, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

- *Bị đơn:* Chị Tô Ngọc H, sinh năm 1970; nơi cư trú: Ấp H1, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; (vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2021, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/5/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Lê Thị Cẩm N trình bày:*

Chị và chị Tô Ngọc H có mối quan hệ làm ăn chung, cùng mua bán mủ cao su. Do có nhu cầu mua đất nên ngày 04/10/2019, chị và chị H làm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất với nội dung chị H chuyển nhượng cho chị phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài bên thứ nhất: hết đất khoảng 40m, chiều dài bên thứ hai: hết đất khoảng lớn hơn 46m, thửa đất 412 (kế thửa 413), tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2018 cho chị H; giá chuyển nhượng là 72.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng và chị hỗ trợ chị H 3.000.000 đồng tiền làm giấy đất; hai bên thỏa thuận chị được nhận số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc trong trường hợp chị H từ chối thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà đất) cho chị; chị H giao đất/nhà đất lại cho chị sau khi cắt cho chị Ngân Phương (sau này chị mới biết là chị Ngân Phương và Nguyễn Thị Ngọc Diệp có quan hệ họ hàng, cùng hùn mua, người đứng tên mua là Nguyễn Thị Ngọc Diệp). Hợp đồng này do chị viết tay vào mẫu có sẵn, có chị Lê Thị N1 là người làm chứng, không công chứng. Việc đặt cọc này để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Chị đã giao cho chị H số tiền 75.000.000 đồng. Việc chị H ký hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc.

Sau đó, dù nhiều lần chị yêu cầu nhưng do dịch bệnh và chị H hứa hẹn nên chị H không làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Đến khi khởi kiện, chị mới biết chị H đã chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho chị Nguyễn Thị Ngọc Diệp và một phần thửa đất trên cho anh Nguyễn Phước Điền. Hiện nay, anh Điền và chị Diệp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 04/11/2021, chị khởi kiện yêu cầu buộc chị H có trách nhiệm sang nhượng cho chị phần diện tích đất là ngang 5m x dài hết đất  $46,84m^2 = 234m^2$  thuộc thửa đất số 412 (kế thửa 413), tờ bản đồ số 37, đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 482384, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2018 do chị H đứng tên.

Ngày 04/5/2022, chị thay đổi yêu cầu khởi kiện, chị không yêu cầu chị H chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị, chị yêu cầu chị H trả cho chị số tiền 150.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 75.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 75.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, chị yêu cầu chị H trả cho chị số tiền 147.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 72.000.000 đồng, tiền làm giấy đất là 3.000.000 đồng.

Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập chị Tô Ngọc H đến để giải quyết vụ án nhưng chị Tô Ngọc H đều vắng mặt không rõ lý do cũng như không nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Tô Ngọc H trả cho chị N số tiền 75.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền làm giấy đất là 3.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị H; về án phí: nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Chị Tô Ngọc H là bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do, theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị N yêu cầu chị H trả số tiền 147.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền làm giấy đất là 3.000.000 đồng. Do đó, xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất (bút lục 42), lời khai của người làm chứng Lê Thị N1 và lời trình bày của chị N thấy rằng:

[3.1] Chị N và chị H có thỏa thuận về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài bên thứ nhất: hết đất khoảng 40m, chiều dài bên thứ hai: hết đất khoảng lớn hơn 46m, thuộc thửa đất 412, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06774 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14/8/2018 cho chị Tô Ngọc H đứng tên. Thỏa thuận này được chị N và chị H xác lập bằng hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất đề ngày 04/10/2019 có chữ ký và họ tên của người bán là Tô Ngọc H, có chữ ký và họ tên của người mua là Lê Thị Cẩm N, có người làm chứng là Lê Thị N1, thể hiện nội dung: Chồng đủ 72.000.000 đồng, có hỗ trợ 3.000.000 đồng tiền làm giấy đất, chị N được nhận số tiền gấp đôi số tiền đã đặt cọc trong trường hợp chị H từ chối thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà đất) cho chị N, chị H giao đất/nhà đất lại cho chị N sau khi cắt cho chị Ngân Phương. Xét, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là chị N với bên nhận tiền cọc là chị H là giao dịch dân sự do các bên giao kết tự nguyện, đáp ứng đủ các điều kiện tại Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Tại Công văn số 102/VPĐKĐĐ-CN ngày 18/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh Châu Thành (bút lục 57) có nội dung: Theo hồ sơ địa chính lưu tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Châu Thành thì thửa 412, tờ bản đồ 37, diện tích 2185m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất ở tại nông thôn 280m<sup>2</sup>, đất trồng cây hàng năm khác 1905m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp Tua Hai, xã Đồng Khởi, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh do bà Tô Ngọc H đứng tên giấy chứng nhận số CS06774 đã được tách thành 2 thửa 429, 430 để thực hiện chuyển nhượng như sau:

[3.2.1] Ngày 30/12/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Châu Thành có nhận hồ sơ chuyển nhượng từ bà Tô Ngọc H sang bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp, đã được cấp giấy chứng nhận số vào sổ CS08625 cấp ngày 21/01/2020 với thửa đất 429 cắt từ thửa 412, tờ bản đồ 37, diện tích 892,9m<sup>2</sup>.

[3.2.2] Ngày 27/10/2021, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Châu Thành có nhận hồ sơ chuyển nhượng từ bà Tô Ngọc H sang ông

Nguyễn Phước Điền, đã được cấp giấy chứng nhận sổ vào sổ CS11670 cấp ngày 18/11/2021 với thửa đất 430 cắt từ thửa 412, tờ bản đồ 37, diện tích 1292,1m<sup>2</sup>.

[3.3] Do đó, có đủ căn cứ chứng minh sau khi nhận tiền cọc, chị H không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị N như đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác là vi phạm cam kết đặt cọc. Vì vậy, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, buộc chị H trả lại cho chị N số tiền là 147.000.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu) đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền làm giấy đất là 3.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 147.000.000 đồng x 5% = 7.350.000 (bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng, nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Cẩm N đối với chị Tô Ngọc H.

Buộc chị Tô Ngọc H có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị Cẩm N số tiền là 147.000.000 (một trăm bốn mươi bảy triệu) đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 72.000.000 đồng, số tiền làm giấy đất là 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Chị Tô Ngọc H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 7.350.000 (bảy triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng.

Chị Lê Thị Cẩm N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 4.050.000 (bốn triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0016907 ngày 12/11/2021 và biên lai thu số 0017357 ngày 09/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Lâm Thị Thanh Hằng**