

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **16/2022/DS - ST**
Ngày 15/7/2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Chang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phạm Xuân Hào;

Bà Nguyễn Thị Nga.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quang Dương, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 107/2020/TLST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thạch T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà 31x, tổ a, khu phố y, thị trấn PV, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 31z đường ĐT741, ấp BH, xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Đoàn Thị T1, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ x, khu phố y, thị trấn PV, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

Ông Phạm Nguyễn Thái N, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 39xx, đường ĐT741, tổ b, ấp T, xã VH, huyện P, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn bà Trần Thị Thạch T trình bày:

Ngày 21/12/2017, bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với bà Nguyễn Thị Thùy D đối với phần đất diện tích

khoảng 900m² đến 1000m² thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12, đất tại xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương (phần đất này là của mẹ bà D, nhưng bà D nói sẽ nhận ủy quyền để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T theo thỏa thuận giữa bà T với bà D), giá chuyển nhượng là 120.000.000đ, bà T đã đặt cọc cho bà D số tiền 50.000.000đ. Phần đất này giáp ranh với thửa đất 243, tờ bản đồ số 12 của bà T, nên bà T thỏa thuận nhận chuyển nhượng sau đó sẽ làm thủ tục nhập thửa vào thửa đất 243, tờ bản đồ 12 của bà T. Sau đó, bà T đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 243, tờ bản đồ số 12 và phần đất bà T đã thỏa thuận mua của bà D thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà Đoàn Thị T1 với giá chuyển nhượng là 2.450.000.000đ, bà T1 thanh toán cho bà T 2.200.000.000đ, số tiền còn lại 250.000.000đ bà T1 sẽ thanh toán cho bà T khi bà D làm các thủ tục để tách một phần đất thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà T1 theo thỏa thuận ba bên. Bà T, bà D, bà T1 có lập hợp đồng ba bên ngày 09/5/2018, theo đó phần đất bà T nhận đặt cọc mua của bà D thì bà D tiếp tục làm thủ tục tách thửa cho bà T1 theo thỏa thuận. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 50.000.000đ và phạt cọc là 50.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 21/12/2017 với lý do bà D không thực hiện theo thỏa thuận làm thủ tục để tách một phần thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Vào năm 2017, bà không nhớ chính xác thời gian cụ thể, có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 126, tờ bản đồ 12, tọa lạc tại ấp CN, xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương với bà Trần Thị Thạch T, diện tích đất ước tính khoảng 800m² – 1000m², bà T đã đặt cọc 50.000.000đ cho bà. Phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 là của mẹ bà D (bà Khúc Thị Y), khi đặt cọc thì bà T cũng biết đất này là do mẹ bà D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D sẽ nhận ủy quyền để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Khi bà D đang nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa thì bà T thông báo cho bà D biết phần đất bà T mua của bà D bà T đã chuyển nhượng lại cho bà Đoàn Thị T1 cùng với thửa đất 243, tờ bản đồ 12 của bà T (giáp ranh với phần đất 126 mà bà T mua). Sau đó, bà T, bà T1 và bà D có lập hợp đồng thỏa thuận ba bên, nội dung bà D sẽ thực hiện phần tách thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà T1 để bà T1 nhập thửa vào thửa 243 mà bà T1 mua của bà T. Quá trình thực hiện, do bà T1 không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 243 cho bà D để làm thủ tục tách thửa và nhập thửa. Sau đó, bà T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 243 cho người khác nên bà D không thực hiện được việc tách một phần thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà T1 được vì không đủ diện tích tách thửa. Vì vậy, bà D, bà T, bà T1 có làm giấy thỏa thuận có nội dung bà D sẽ làm thủ tục mua đất thô cư đối với phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 để đủ điều kiện tách thửa theo quy định để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T1 nhưng sau đó bà T1 từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12. Vì bà T1 đã bán thửa 243 nên phần đất thửa 126, tờ bản đồ 12 không đủ diện tích tối thiểu tách thửa. Bà D không vi phạm nghĩa vụ, việc không thực hiện tách thửa 126 cho bà T1 là do bà T1 từ chối mua. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu bà trả lại tiền cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 thì bà không đồng ý vì bà không có lỗi.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị T1 trình bày:

Tháng 5 năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 243, tờ bản đồ 12, diện tích 4.140,7m² do bà Trần Thị Thạch T đứng tên quyền sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần thửa 126, tờ bản đồ 12, diện tích

khoảng hơn 800m² mà bà T nhận chuyển nhượng từ bà D, có đặt cọc nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 09/5/2018, bà T1, bà T, bà D lập hợp đồng ba bên, theo đó bà D sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất một phần thửa 126, tờ bản đồ 12, diện tích khoảng hơn 800m² cho bà trong thời hạn 90 ngày. Khi bà D đi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất một phần thửa 126, tờ bản đồ 12, diện tích khoảng hơn 800m² cho bà T1 thì do phần đất không đủ điều kiện tách thửa nên chỉ có thể tách và nhập vào thửa 243, tờ bản đồ 12 mà bà nhận chuyển nhượng từ bà T. Tuy nhiên, thời điểm đó bà T1 thế chấp quyền sử dụng đất thửa 243, tờ bản đồ 12 ở ngân hàng nên không làm được. Do đó, để thực hiện được việc tách thửa đối với quyền sử dụng đất một phần thửa 126, tờ bản đồ 12, diện tích khoảng hơn 800m² thì bà T1, bà T, bà D thỏa thuận là nhờ bà D đi làm thủ tục mua đất thổ cư đối với phần đất này để tách thửa nhưng vẫn không đủ điều kiện tách vì không có đường đi và diện tích tối thiểu. Vì vậy, bà T1 đã thông báo cho bà D là không mua quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 126, tờ bản đồ 12, diện tích khoảng hơn 800m² vì lý do thủ tục quá lâu. Do bà T1 không có nhu cầu mua nữa chứ không phải do bà D không làm thủ tục tách thửa cho bà. Khi bà thông báo cho bà D, bà T biết bà không mua nữa thì không ai có ý kiến gì. Bà T có nộp đơn khởi kiện bà trên Tòa án nhưng đã rút đơn khởi kiện. Nay bà T khởi kiện bà D thì bà T1 nghĩ là bà D không phải trả lại tiền cọc cũng không phải đền cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Nguyễn Thái N trình bày:

Ngày 21/12/2017, bà D có nhận số tiền đặt cọc 50.000.000đ của vợ chồng ông để bà D thực hiện việc làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên tách thửa cho vợ ông là bà Trần Thị Thạch T đối với phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 đất tọa lạc tại xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương. Khi đưa số tiền đặt cọc 50.000.000đ có sự chứng kiến của bà Khúc Thị Y là mẹ bà D. Sau đó, vợ chồng ông đã chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 đất tọa lạc tại xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương cùng với thửa đất 243, tờ bản đồ 12 của bà Trần Thị Thạch T cho bà Đoàn Thị T1. Bà T, bà D, bà T1 có lập hợp đồng ba bên ngày 09/5/2018 thỏa thuận bà D làm thủ tục sang tên phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 đất tọa lạc tại xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương cho bà T1. Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà D trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đ và phạt cọc 50.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 thì ý kiến của ông N là bà D nên trả lại số tiền cọc 50.000.000đ là hợp lý.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Vụ án thụ lý ngày 08/7/2020 đến ngày 21/6/2022 mới có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về thu thập tài liệu, chứng cứ, Viện kiểm sát đã yêu cầu Tòa án thu thập các chứng cứ gồm: Thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 243, tờ bản đồ 12, tại xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương; hồ sơ cung cấp thông tin việc chuyển nhượng thửa 243 giữa bà T với bà T1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 126, tờ bản đồ 12, tại xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương; thu thập tài liệu, chứng cứ chứng minh bà D đi làm thủ tục tách, nhập phần đất đã giao dịch; xác minh tại Cơ quan có thẩm quyền để làm rõ nguyên nhân không tách đồng thời nhập thửa được phần đất đã giao dịch; làm rõ bà Yến có ủy quyền cho bị đơn bán phần đất ghi trong hợp đồng đặt

cọc hay không, có công nhận giao dịch giữa các bên hay không, có yêu cầu gì không. Về trình tự thụ lý vụ án đúng quy định của pháp luật, các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật. Việc tuân theo pháp luật của HĐXX, Thư ký tại phiên tòa đúng quy định của pháp luật. Về ý kiến về việc giải quyết vụ án: Do Tòa án chưa thu thập đủ chứng cứ nên chưa đủ căn cứ để giải quyết nội dung vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà D phải trả tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu phạt cọc nên đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn cư trú tại ấp BH, xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương nên theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn xin vắng mặt nên căn cứ các Điều 227, 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn bà T và bị đơn bà D đều thừa nhận bà D có nhận số tiền đặt cọc 50.000.000đ của bà T vào ngày 21/12/2017 để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất 126, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp CN, xã AB, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 21/12/2017 nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Tại Biên bản lấy lời khai, bà T, bà D và ông N (chồng bà T) đều thừa nhận tại thời điểm đặt cọc số tiền 50.000.000đ thì thửa đất 126, tờ bản đồ 12 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Khúc Thị Y (là mẹ ruột của bà D), bà D sẽ nhận ủy quyền của bà Y để thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 thì bà T là bên đặt cọc, bà D là bên nhận cọc, theo thỏa thuận bà D nhận cọc số tiền 50.000.000đ để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất 126, tờ bản đồ 12 cho bà T. Căn cứ Điều 3 trong Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017, thì bên B (bà D) có trách nhiệm làm các thủ tục tách thửa trong thời gian sớm nhất (ba tháng) và cam kết không có vấn đề tranh chấp gì ảnh hưởng đến việc sang nhượng phần diện tích này. Thỏa thuận giữa bà T và bà D là thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, mặc dù bà D không phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 126, tờ bản đồ 12 nhưng bà D cam kết thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 trong thời gian sớm nhất ba tháng để làm thủ tục sang tên tách thửa cho bà T. HĐXX xét thấy, bà D nhận cọc số tiền 50.000.000đ của bà T theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn ba tháng kể từ ngày

21/12/2017 là không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với Điều 116, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017, bị đơn bà D đã tiến hành các công việc để thực hiện việc đo đạc, trích lục thửa đất nhằm tách một phần thửa đất 126, tờ bản đồ 12 cho bà T như thỏa thuận. Tuy nhiên, căn cứ vào Thông báo v/v tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/2018 của bà T và Hợp đồng ba bên v/v sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/5/2018 được ký giữa bà T, bà D, bà T1 thì bà T đã chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất 126, tờ bản đồ 12 cho bà T1, theo các thỏa thuận trong Hợp đồng ba bên ngày 09/5/2018 thì thỏa thuận giữa bà T và bà T1 đã chuyển giao quyền yêu cầu bà D thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 cho bà T1 theo Điều 365 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ vào Giấy thỏa thuận ngày 23/12/2018, bà T, bà T1 và bà D thỏa thuận việc mua thổ cư, sang nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền, theo thỏa thuận thì bà D sẽ thực hiện thủ tục mua thổ cư một phần thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà T1. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của các bên thì bà T1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 243, tờ bản đồ 12 nên phần đất thuộc thửa 126, tờ bản đồ 12 bà D thực hiện tách thửa thì không đủ điều kiện tách thửa. Đồng thời, bà T1 cũng không còn nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất 126, tờ bản đồ 12 và từ chối nhận chuyển nhượng. Căn cứ vào Bản tường trình diễn biến sự việc diễn ra đề ngày 08/5/2018 của bà T và bà D trình bày diễn biến sự việc có thể hiện bà D vẫn thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa 126, tờ bản đồ 12 cho bà T1 và đến ngày 09/5/2018 thì đã xác lập Hợp đồng ba bên và đến ngày 23/10/2018 xác lập giấy thỏa thuận (v/v mua thổ cư, sang nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền) chứng minh việc bà D có thực hiện các công việc nhằm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 126, tờ bản đồ 12 theo thỏa thuận ba bên là có thật. Như vậy, trong quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 và Hợp đồng ba bên ngày 08/5/2018 và Giấy thỏa thuận ngày 23/10/2018 bà D không có lỗi. Bà T khởi kiện yêu cầu bà D trả tiền cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 là không có căn cứ vì bà T đã chuyển giao quyền yêu cầu cho bà T1, bà T1 từ chối nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa 126, tờ bản đồ 12. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T buộc bà D phải trả số tiền đặt cọc 50.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đề ngày 21/12/2017 và yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Tòa án xác minh thu thập tài liệu, chứng cứ, HĐXX xét thấy đối với đề nghị thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 243, tờ bản đồ 12, hồ sơ cung cấp thông tin việc chuyển nhượng thửa 243 giữa bà T với bà T1 là không liên quan đến phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp số tiền đặt cọc và phạt cọc. Đồng thời, bà T và bà T1 đều thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 243, tờ bản đồ 12 nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với đề nghị Tòa án thu thập các tài liệu chứng minh bà D đi làm thủ tục tách, nhập phần đất đã giao dịch. HĐXX xét thấy, bà D đã được Tòa án thông báo về việc giao nộp các tài liệu, chứng cứ số 08 ngày 16/11/2021, căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 96 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nghĩa vụ chứng minh thuộc về bà D, bà D không đưa ra được chứng cứ để chứng minh thì Tòa án giải quyết vụ án theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án, Tòa án không có nghĩa vụ đi xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ. Đối với đề nghị thu thập Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 126, tờ

bản đồ 12 và làm rõ bà Y có ủy quyền cho bà D bán phần đất ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 hay không, có công nhận giao dịch giữa các bên hay không thì HĐXX xét thấy, như đã nhận định bà T và bà D đều thừa nhận thửa đất 126, tờ bản đồ 12 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D (mà cấp cho bà Y, mẹ của bà D) nên đây là tình tiết không phải chứng minh. Đồng thời, giao dịch dân sự giữa bà T và bà D là hợp đồng đặt cọc, nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2017 phù hợp với các quy định tại các Điều 117, 118, 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án chứng minh bà D đã thực hiện một phần nghĩa vụ đối với bà T cũng như đối với bà T1 theo thỏa thuận ba bên. Đồng thời, xét phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ tranh chấp về số tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc. Vì vậy, không cần thiết phải đưa bà Khúc Thị Y vào tham gia tố tụng và thu thập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 126, tờ bản đồ 12. Do đó, HĐXX không tiến hành thu thập, tài liệu chứng cứ như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát.

[4] Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 96, 147, 185, 186, 227, 228, 238, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 365 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Thạch T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thạch T phải chịu số tiền 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 1.250.000đ (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0043406 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị Thạch T phải nộp thêm số tiền 1.550.000đ (một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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, 7 và 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 Bình Dương;
- VKSND huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(đã ký)

Vũ Thị Chang