

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

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

Bản án số: 51/2021/DS-ST  
Ngày 15-7-2021  
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc.

**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 Phan Thị Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Mai Trần Phúc;
2. Ông Nguyễn Văn Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan - Là Thư ký Tòa án.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh  
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huệ Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 398/2020/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2021/QĐST-HNGĐ ngày 28 tháng 6 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chị Trần Thị D; Sinh năm 1969. “vắng mặt”

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện T1, tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn:*

Anh Võ Thanh T1, sinh năm 1966. “vắng mặt”

Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1968. “vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Số 313, ấp T2, xã T3, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn, chị Trần Thị D trình bày:*

Ngày 30-12-2019, chị có thỏa thuận mua của chị Nguyễn Thị T và anh Võ

Thanh T1 phần đất có diện tích là 300 m<sup>2</sup>, tại ấp T2, xã T3, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh với giá là 500.000.000 đồng. Cùng ngày, chị đặt cọc cho anh T1, chị T số tiền là 100.000.000 đồng, còn 400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận 04 tháng sau khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ giao đủ. Việc mua bán có lập giấy tay do anh T1 viết, anh T1 và chị T cùng ký tên với tư cách là người bán, còn con của anh T1, chị T tên là Võ Thanh T2 ký tên với tư cách người làm chứng. Mặc dù đã hết thời hạn 04 tháng, nhưng chị T, anh T1 không thực hiện đúng thỏa thuận, không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị. Trước đó, chị khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với anh T1, chị T. Đến ngày 05-4-2021, chị có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện này. Chị yêu cầu anh T1, chị T trả lại số tiền cọc đã nhận. Nay chị yêu cầu anh T1, chị T trả lại số tiền cọc mà anh T1, chị T đã nhận của chị vào ngày 30-12-2019 là 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của 02 bên khi ký hợp đồng thì nếu bên nào vi phạm sẽ bị phạt gấp 3 lần, tuy nhiên xét thấy anh T1, chị T hoàn cảnh khó khăn nên chị chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T1, chị T trả lại số tiền 100.000.000 đồng và buộc anh T1, chị T phải chịu khoản tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng với số tiền bằng tiền lãi tính theo mức lãi suất là 0,83%/tháng, kể từ ngày 30-12-2019 đến ngày Tòa án giải quyết vụ án.

*Tại biên bản lấy lời khai ngày 23 tháng 4 năm 2021, chị Nguyễn Thị T khai:* Chị không nhận tiền cũng như không bán đất cho chị D theo như chị D trình bày. Chữ ký, chữ viết trong các chứng cứ do chị D giao nộp cho Tòa gồm “*Giấy bán đất*” ngày 30-12-2019 và “*Giấy sang nhượng đất*” ngày 31-12-2019 không phải chữ ký, chữ viết của chị và anh T1. Chị D yêu cầu chị và anh T1 trả số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi, chị không đồng ý.

Đối với anh Võ Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Tại phiên tòa:

*Đại diện VKSND huyện Châu Thành phát biểu:* Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý đến thời điểm giải quyết vụ án thấy rằng:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 119, 328 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị D, buộc chị T, anh T1 trả lại cho chị D số tiền cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng bằng số tiền lãi tính theo mức lãi suất 0,83%/tháng, từ ngày 30/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn, chị Trần Thị D có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn, chị Nguyễn Thị T và anh Võ Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa, nên căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Chị D khởi kiện yêu cầu chị T, anh T1 trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc bằng tiền lãi tính theo mức lãi suất chậm trả là 0,83%/tháng từ ngày 30-12-2019 đến nay. Chứng cứ chị D giao nộp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện đó là “*Giấy bán đất*” đề ngày 30-12-2019, có nội dung: “... chúng tôi tên Võ Thanh T1 sinh năm 1966, Nguyễn Thị T sinh năm 1968. Chúng tôi có bán cho bà Trần Thị D ngang 5m x 60m giá tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Khi làm giấy này chúng tôi nhận cọc 100.000.000đ (một trăm triệu đồng)...” và “*Giấy tay sang nhượng đất*” ngày 31 tháng 12 năm 2019 có nội dung: “...tôi tên Võ Thanh T1, sinh năm 1966, CMND số..., vợ tôi tên Nguyễn Thị T, sinh năm 1968, CMND số.... Chúng tôi có phần đất diện tích là ngang 5m x 60m. Nay tôi sang nhượng phần đất này cho chị Trần Thị D với giá tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Bên mua đặt cọc trước 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), còn lại 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) hẹn 4 tháng sau thỏa thuận sang nhượng. Nếu bên nào vi phạm nội dung trong hợp đồng sang nhượng đất thì phải bồi thường gấp ba....”. Cuối “*Giấy bán đất*” và “*Giấy tay sang nhượng đất*” có ký tên “T” ghi họ tên “Nguyễn Thị T” và ký tên “T1”, viết họ tên “Võ Thanh T1”.

[3] Chị T cho rằng vợ chồng chị không bán đất cho chị D, cũng như không nhận của chị D số tiền 100.000.000 đồng như chị D trình bày. Chữ ký, chữ viết trong “*Giấy bán đất*” đề ngày 30-12-2019 và “*Giấy tay sang nhượng đất*” ngày 31 tháng 12 năm 2019 do chị D giao nộp cho Tòa không phải là chữ

ký, chữ viết của chị và anh T1. Tuy nhiên, tại kết luận giám định số: 588/KL-KTHS ngày 09 tháng 5 năm 2021 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an Tây Ninh đã kết luận: *“Chữ ký, chữ viết mang tên Võ Thanh T1 trên các tài liệu cần giám định với chữ ký, chữ viết đứng tên Võ Thanh T1 trên các tài liệu mẫu so sánh là do cùng một người ký và viết ra. Chữ ký mang tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu cần giám định với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh do cùng một người ký ra”*.

[4] Như vậy, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để kết luận ngày 30-12-2019, chị T, anh T1 có nhận của chị D 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300 m<sup>2</sup>, tại ấp Thanh Hòa, xã Thanh Điền, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thỏa thuận 04 tháng sau, tức ngày 30-4-2020 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh T1 và chị T không thực hiện đúng thỏa thuận, do vậy chị D yêu cầu anh T1, chị T phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự nên chấp nhận. Theo *“Giấy tay sang nhượng đất”* ngày 31 tháng 12 năm 2019, thì chị D và anh T1, chị T thỏa thuận bên vi phạm sẽ bị phạt gấp 3 lần số tiền cọc, tuy nhiên chị D chỉ yêu cầu anh T1, chị T trả thêm một khoản tiền bằng mức tiền lãi chậm trả là 0,83%/tháng từ ngày 30-12-2019 đến ngày xét xử, cụ thể là 100.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 18 tháng 15 ngày = 15.355.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị D, buộc chị T, anh T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị D số tiền 115.355.000 đồng.

[6] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị D được Tòa án chấp nhận nên chị T và anh T1 phải liên đới chịu 5.767.750 đồng án phí sơ thẩm dân sự theo quy định tại khoản 2 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.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Kết quả trưng cầu giám định chứng minh yêu cầu của chị D là có căn cứ nên căn cứ khoản 2 Điều 161 và khoản 1 Điều 162 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần buộc chị T, anh T1 hoàn trả cho chị D số tiền tạm ứng chi phí giám định là 2.040.000đ (hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 161, Điều 162, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 2 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;

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị D. Buộc chị Nguyễn Thị T và anh Võ Thanh T1 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Trần Thị D số tiền 115.355.000 đồng (Bằng chữ: một trăm mười lăm triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

**2.** Về chi phí giám định: Chị Nguyễn Thị T và anh Võ Thanh T1 phải hoàn trả cho chị Trần Thị D số tiền 2.040.000đ (hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

**3.** Về án phí:

Chị Nguyễn Thị T và anh Võ Thanh T1 phải liên đới chịu 5.767.750 đồng (Bằng chữ: Năm triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

Chị Trần Thị D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.800.000 đồng (Bằng chữ: hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0007926 ngày 25 tháng 12 năm 2020 và 0007291 ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

**4.** Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

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, 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:***

- Đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thị Phương**