

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 23/2022/DS-ST
Ngày 13-4-2022.
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Bé.

Bà Nguyễn Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng – Thư ký Tòa án.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 01 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Diệu N, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Số 130 ấp N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Số 20 đường Nguyễn Đình C, phường 1, thành phố T, tỉnh Long An (theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2022).

- *Bị đơn:* Bà Phan Thị Kim L, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số 131/1, ấp P, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Ngô Thị Mộng Q, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số 269 đường Nguyễn An N, phường 3, thành phố T, tỉnh Long An.

(Bà L có mặt. Bà Loan, bà Q vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/01/2022 của nguyên đơn bà Phạm Thị Diệu N và những lời khai trình tại toà, bà Nguyễn Thị L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 17/4/2021, bà Phạm Thị Diệu N với bà Phan Thị Kim L có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, chiều ngang 07 m, chiều dài 18 m, diện tích 126 m², tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện Châu Thành với số tiền 290.000.000 đồng. Bà N có đặt cọc

cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày 03/5/2021 hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L.

Tuy nhiên đến thời hạn như hai bên thoả thuận, bà L không chịu đi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N, mặc dù bà N yêu cầu bà L nhiều lần.

Đến ngày 30/6/2021, bà L và bà Ngô Thị Mộng Q (cháu bà L) thoả thuận thống nhất với bà N huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Bà L, bà Q đồng ý trả cho bà N số tiền 100.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc). Bà L, bà Q có trả cho bà N nhiều lần được tổng cộng là 53.000.000 đồng, còn lại 47.000.000 đồng, hẹn lần hẹn lượt mà không thanh toán.

Nay bà N yêu cầu bà Phan Thị Kim L và bà Ngô Thị Mộng Q phải liên đới trả cho bà N số tiền còn nợ trong hợp đồng đặt cọc là 47.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi chậm trả.

- Bà Phan Thị Kim L là bị đơn tại biên bản hoà giải ngày 09/3/2022 trình bày: Lời khai trình của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn về việc thoả thuận chuyển nhượng đất và số tiền bà đã thanh toán cho bà N là phù hợp. Bà có thoả thuận chuyển nhượng đất cho bà N nhưng do không tách thửa được nên phải thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc, bà đã thanh toán cho bà N nhiều lần được 53.000.000 đồng, còn nợ lại 47.000.000 đồng. Do tình hình dịch bệnh Covid 19 nên bà không chuyển nhượng được đất, bà đồng ý trả số nợ còn lại là 47.000.000 đồng, do hiện nay kinh tế của bà rất khó khăn nên bà xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi xong nợ. Đây là nợ của bà, hiện nay cháu bà là Ngô Thị Mộng Q đã bỏ cho bà tự lo số nợ này.

- Bà Ngô Thị Mộng Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: vắng mặt nên không có lời trình bày.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Qua lời khai trình của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Diệu N với bị đơn bà Phan Thị Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Mộng Q có phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc, việc tranh chấp và thẩm quyền giải quyết được quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý, giải quyết theo quy định.

Bà Phan Thị Kim L là bị đơn và bà Ngô Thị Mộng Q là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do, nên cần áp dụng các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để đưa vụ án ra xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Qua lời khai trình của các đương sự đã thống nhất việc đặt cọc: Vào ngày 17/4/2021, giữa bà Phạm Thị Diệu N với bà Phan Thị Kim L có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà L thoả thuận chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 138, tờ bản đồ số 6, loại đất ONT, chiều ngang 07 m, chiều dài 18 m, diện

tích 126 m², tọa lạc tại ấp A, xã P, huyện Châu Thành với số tiền 290.000.000 đồng. Bà N có đặt cọc cho bà L số tiền 50.000.000 đồng, hạn đến ngày 03/5/2021 hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L. Nhưng đến ngày 30/6/2021, bà L và bà Q thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc với bà N và bồi thường tiền cọc theo thỏa thuận.

[3] Xét về hình thức: Việc đặt cọc giữa hai đương sự được lập thành văn bản đã thể hiện rõ ý chí tự nguyện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có chữ ký của các bên, do đó đã phát sinh hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét về nội dung: Khi thực hiện hợp đồng, bà Phan Thị Kim L và bà Ngô Thị Mộng Q thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với bà N, bà L và bà Q thanh toán cho bà N 100.000.000 đồng (gồm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc). Bà L, bà Q có trả cho bà N nhiều lần được tổng cộng là 53.000.000 đồng, còn lại 47.000.000 đồng không thanh toán. Nay bà L đồng ý thanh toán cho bà N số nợ còn lại là 47.000.000 đồng, nhưng xin trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng cho đến khi thanh toán xong nợ, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý. Xét thấy bà L và bà Q là người vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ. Do đó, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N buộc bà L và bà Q phải liên đới hoàn trả lại cho bà N số tiền còn nợ trong hợp đồng đặt cọc là 47.000.000 đồng khi án có hiệu lực pháp luật.

Về lãi suất phát sinh do chậm trả tiền do các bên không có thỏa thuận nên được thực hiện theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà L và bà Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội là 2.350.000 đồng ($47.000.000 \text{ đ} \times 5\% = 2.350.000 \text{ đồng}$). Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 227 và 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 288, 328, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Phạm Thị Diệu Ngân đối với bà Phan Thị Kim L và bà Ngô Thị Mộng Q.

Buộc bà Phan Thị Kim L và bà Ngô Thị Mộng Q có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền nợ trong hợp đồng đặt cọc cho bà Phạm Thị Diệu N số tiền 47.000.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu đồng).

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 năm 2015.

2. Về án phí: Bà Phan Thị Kim L và bà Ngô Thị Mộng Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.350.000 đồng. Bà Phạm Thị Diệu N không phải chịu án phí. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 1.175.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007702 ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

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:**

- Tòa án tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành;
- Cơ quan thi hành án huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)

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

Phạm Văn Thái