

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ NB  
TỈNH NB**

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

Bản án số: 11/2021/DS - ST  
Ngày: 17 tháng 9 năm 2021  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NB, TỈNH NB**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Diệu Oanh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Hoàng Thị Kim Phụng

Bà Lê Thị Hà

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Đặng Quỳnh Anh là thư ký Tòa án nhân dân thành phố NB.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố NB tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố NB, tỉnh NB xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2021/TLST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXX-ST ngày 02 tháng 8 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2021/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị Vũ Thị Hương N, sinh năm 1987

Địa chỉ: Số nhà 11, ngõ 145, phố P, phường PT, thành phố NB, tỉnh NB.

**2. Bị đơn:** Chị Bùi Thị Hoàng O, sinh năm 1986

Địa chỉ: Số nhà 66B, ngõ 314, đường T, phố PS, phường NB, thành phố NB, tỉnh NB.

**3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:** Anh Lê Văn L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số nhà 66B, ngõ 314, đường T, phố PS, phường NB, thành phố NB, tỉnh NB.

**4. Người làm chứng:**

- Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1980, địa chỉ: Số nhà 06, ngõ 20/209 đường V, phố ĐX, phường BĐ, thành phố NB, tỉnh NB.

Tại phiên tòa: Có mặt chị N, vắng mặt: Chị O, anh L, chị H (Chị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 11 tháng 3 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Vũ Thị Hương N trình bày:* Trưa ngày 26/2/2021 chị Nguyễn Thu H giới thiệu cho chị N mua lô đất C19 thuộc thửa số 562, tờ bản đồ số 1 tại xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB của chị Bùi Thị Hoàng O. Sau khi đi xem đất, chị N đồng ý mua nên ngay chiều ngày hôm đó chị H dẫn chị N đến gặp chị O tại nhà chị O ở số nhà 66B, ngõ 314, đường Nguyễn Công Trứ, phố Phong Sơn, phường NB, thành phố NB để làm việc. Chị N, chị O đã thỏa thuận thống nhất, giá trị lô đất là 1.448.000.000 đồng, chị N đặt cọc trước 48.000.000 đồng, sau 15 ngày chị N sẽ thanh toán nốt số tiền 1.4000.000.000 đồng cho chị O để vợ chồng chị O làm thủ tục sang tên cho chị N. Sau khi hai bên thống nhất nội dung trên, chị H viết hợp đồng đặt cọc, chị N và chị O đưa thông tin cá nhân cho chị H viết vào hợp đồng. Khi chị H viết đến phần thỏa thuận khác, chị N và chị O thống nhất nếu bên mua không mua nữa thì mất cọc, bên bán không bán nữa thì bị phạt gấp hai lần tiền cọc. Sau khi viết xong hợp đồng đặt cọc chị H có đọc lại cho chị O, chị N nghe, nhất trí và cả ba người cùng ký tên phía dưới. Hợp đồng có 3 liên, chị H đưa cho chị N liên chính, chị O và chị H mỗi người giữ 1 liên. Đến ngày 3/3/2021, chị N lo đủ số tiền mua đất đã nhắn tin hẹn vợ chồng chị O đúng 14 giờ ngày 4/3/2021 lên Văn phòng nhà đất Tuấn Linh để nhận nốt tiền và làm thủ tục nhưng chị O nói là không bán nữa, gửi chị O số tài khoản để chị gửi tiền cọc và tiền đền bù hợp đồng nhưng không nói rõ là bao nhiêu. Chị N không đồng ý, gọi điện cho chị H yêu cầu chị H phải đứng ra làm việc với chị O để chị O bán đất theo thỏa thuận. Ngày 9/3/2021, chị N nhắn tin cho chị H để hẹn vợ chồng chị O đúng 14 giờ ngày 12/3/2021 xuống 1 cửa xã KH để nhận nốt tiền và ký hồ sơ nhưng chị H thông báo lại chị O không bán đất nữa với lý do đất mua chung với người khác, người này không đồng ý bán nên trả lại tiền cọc và bồi thường cho chị N. Tối ngày 11/3/2021, chị N cùng chị H đến gặp chị O tại Văn phòng nhà đất Minh Tuấn, chị O đề nghị trả cho chị N số tiền 96.000.000 đồng trong đó có 48.000.000 đồng tiền cọc và 48.000.000 đồng tiền phạt cọc do không thực hiện hợp đồng. Chị N không đồng ý với số tiền chị O đưa ra, yêu cầu chị O phải trả 144.000.000 đồng trong đó số tiền cọc là 48.000.000 đồng và phạt cọc là 96.000.000 đồng. Hai bên làm việc nhưng không thống nhất, chị O đưa tiền cho chị N, chị N đếm thấy 96.000.000 đồng không đủ theo hợp đồng nên chị N không nhận và lấy lại số tiền đặt cọc là 48.000.000 đồng. Sáng ngày 12/3/2021 chị N nhắn tin lại cho chị O để hai bên thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận nhưng chị O cho rằng giao dịch đã kết thúc. Vì vậy, chị N đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Bùi Thị Hoàng O phải trả số tiền phạt cọc là 96.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/2/2021.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố NB, tỉnh NB đã tiến hành tổng đạt hợp lệ cho bị đơn chị Bùi Thị Hoàng O và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn L: Thông báo thụ lý vụ án, Đơn khởi kiện và các tài liệu kèm theo, tài liệu nguyên đơn giao nộp cho Tòa án; Thông báo yêu cầu thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự và nhiều lần triệu tập chị O, anh L đến làm việc nhưng chị O từ chối nhận văn bản; chị O, anh L không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập, không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và không đến Tòa án để làm việc.

*Tại các bản khai, người làm chứng chị Nguyễn Thu H trình bày:* Chị H là người giới thiệu cho chị N mua lô đất C19, thửa 562, tờ bản đồ số 1 thuộc xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB; đây là lô đất của chị O. Khi chị H cùng chị N đến nhà chị O để thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất, chị O đã lấy bìa đỏ mang tên vợ chồng chị O và giấy trúng đấu giá mang tên chị O ra để chứng minh chị O là chủ lô đất, chị O nói đây là đất của chị, hôm nay chồng chị đi vắng, khi nào chị N giao đủ tiền thì vợ chồng chị sẽ cùng ra ký tại văn phòng nhà đất. Chị N, chị O đã thỏa thuận thống nhất với nhau giá trị của lô đất là 1.448.000.000 đồng, chị N sẽ đặt cọc trước cho chị O 48.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng chị N sẽ thanh toán nốt cho chị O sau 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và vợ chồng chị O sẽ đến ký giấy tờ cho chị N tại văn phòng nhà đất Tuấn Linh. Chị N, chị O nhất trí để chị H viết nội dung thỏa thuận vào hợp đồng đặt cọc và cung cấp thông tin cá nhân cho chị H viết. Khi chị H viết đến mục thỏa thuận về thuế và lệ phí trong đó có thỏa thuận khác, hai bên thống nhất nếu bên mua không mua nữa sẽ bị mất tiền cọc, còn bên bán không bán nữa sẽ bị phạt gấp hai lần số tiền cọc, hai bên không thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại trong hợp đồng. Chị H căn cứ vào nội dung thỏa thuận của chị N, chị O điền luôn vào mục cam kết chung thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Sau khi viết xong hợp đồng đặt cọc, chị H đọc lại cho chị O, chị N nghe thông tin cá nhân và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng; chị O, chị N nhất trí nội dung hợp đồng đặt cọc, chị N đưa luôn tiền cọc cho chị O, sau khi chị O nhận đủ tiền cọc thì chị H, chị O, chị N cùng ký vào hợp đồng. Do sơ suất nên tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/2/2021 chị H đã viết nhầm tên của chị N vào mục người làm chứng, chị H xác định chị N là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của chị O. Khi thỏa thuận khác, chị N, chị O không nói rõ số tiền phạt mà chỉ thống nhất phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Sau khi đặt cọc khoảng 3 đến 4 ngày, chị N gọi điện thoại cho chị H nói sẽ giao sớm nốt số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng chị O lấy lý do đây là đất mua chung với một người khác và người này không muốn bán nên chị O không bán đất cho chị N nữa. Những ngày sau đó, chị N nhiều lần gọi điện thoại cho chị H nhờ liên lạc với chị O để chị N giao nốt số tiền 1.400.000.000 đồng nhưng chị O không đồng ý nhận tiền và nói là không bán đất nữa. Vì thấy chị O kiên quyết không bán đất nữa nên

chị H cũng đã làm công tác tư tưởng cho chị N, chị N nhất trí gặp chị O để thỏa thuận về việc đền bù hợp đồng. Ngày 11/3/2021, chị H đi cùng chị N đến gặp chị O tại Văn phòng nhà đất Minh Tuấn, do chị O và chị N không thống nhất được với nhau về số tiền phạt cọc nên chị N đã lấy lại số tiền đặt cọc rồi đi về. Chữ viết tay phía sau hợp đồng đặt cọc do chị N giữ là chữ của chị O, chị O viết để xác nhận việc đã trả lại tiền cọc cho chị N.

Tại Văn bản số 57/CV-UBND ngày 7/7/2021 của Ủy ban nhân dân xã KH về việc trả lời phúc đáp Công văn số 826/CV-TA ngày 04/06/2021 của Tòa án nhân dân thành phố NB, Ủy ban nhân dân xã KH cung cấp: Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 1, có diện tích 103,4m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ thửa đất: Xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB. Chủ sử dụng đất là ông Lê Văn L vợ là bà Bùi Thị Hoàng O, địa chỉ thường trú tại phường Phúc Thành, thành phố NB. Nguồn gốc lô đất: Trúng đấu giá giá trị quyền sử dụng đất; Lô số C19 do Công ty hợp danh đấu giá tài sản Tuấn Linh có trụ sở tại số 29, ngõ 40, đường Lê Thái Tổ, phố Tân Thịnh, phường Tân Thành, thành phố NB tổ chức. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện YK cấp sau khi khách hàng trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thửa đất đấu đã nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn chị Vũ Thị Hương N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày: Ngày 26/2/2021, khi chị đến nhà chị O để thỏa thuận chuyển nhượng đất, chị O đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng và phiếu trúng đấu giá cho chị xem để chứng minh chị O là chủ đất và có quyền chuyển nhượng, chị O nói chồng chị đi vắng nên giao cho chị O làm việc trực tiếp, sau khi chị N thanh toán đủ tiền vợ chồng chị O sẽ ra văn phòng nhà đất ký hồ sơ. Khi biết chính xác thông tin về chủ đất chị N mới thỏa thuận đặt cọc với chị O. Toàn bộ thỏa thuận của chị N và chị O đã được chị H ghi trong hợp đồng đặt cọc, khi chị H đọc lại hợp đồng cho hai bên nghe do chị H chỉ đọc thông tin chính, không đọc đề mục nên chị N không biết chị H đã ghi nhầm thông tin của chị vào mục người làm chứng. Chị và chị O đã thỏa thuận về việc phạt cọc là 02 lần số tiền đặt cọc, ngoài ra hai bên không thỏa thuận bồi thường thiệt hại trong hợp đồng. Do chị O vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, lấy nhiều lý do để không bán đất cho chị nữa, không nhận nốt số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận vì vậy chị O phải chịu số tiền phạt cọc gấp 2 lần tức là 96.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố NB, tỉnh NB tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Đối với các đương sự, nguyên đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không thực

hiện quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự, không chấp hành văn bản tố tụng của Tòa án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, khoản 2 Điều 228 BLTTDS 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 385, Điều 401, Điều 410, Điều 418 của BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Hương N đối với chị Bùi Thị Hoàng O về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”:

Buộc chị Bùi Thị Hoàng O phải trả cho chị Vũ Thị Hương N số tiền phạt cọc là 96.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Vũ Thị Hương N không phải nộp án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 2.400.000 đồng đã nộp tại Chi cục THADS thành phố NB theo biên lai số AA/2021/0000527 ngày 04/5/2021. Chị Bùi Thị Hoàng O phải nộp án phí 4.800.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố NB, Tòa án nhân dân thành phố NB nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Chị Vũ Thị Hương N khởi kiện yêu cầu chị Bùi Thị Hoàng O phải trả số tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2021, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền: Bị đơn chị Bùi Thị Hoàng O có địa chỉ cư trú tại Số nhà 66B, ngõ 314, đường Nguyễn Công Trứ, phố Phong Sơn, phường NB, thành phố NB, tỉnh NB. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố NB, tỉnh NB theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Chị Bùi Thị Hoàng O và anh Lê Văn L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng: Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Giấy triệu tập đến phiên tòa, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng chị O, anh L vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố NB tiến hành xét xử vắng mặt chị O, anh L là có căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Ngày 26/02/2021, chị Vũ Thị Hương N và chị Bùi Thị Hoàng O thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất thuộc thửa 562 Tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB. Trong hợp đồng đặt cọc, mục bên làm chứng (Bên C) ghi Vũ Thị Hương N nhưng phía cuối hợp đồng chị N ký và viết tên ở mục đại diện bên B (bên mua). Theo lời khai của chị N và được người làm chứng chị Nguyễn Thu H xác nhận: Chị N là người mua đất, chị H đã viết nhầm thông tin của chị N vào mục bên làm chứng, khi chị H đọc lại hợp đồng cho các bên nghe, chị H chỉ đọc lại thông tin tên tuổi, địa chỉ, nội dung thỏa thuận nên không ai phát hiện ra tên chị N bị ghi nhầm vào mục người làm chứng. Qua lời khai của đương sự, người làm chứng, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc, có đủ căn cứ xác định chị N là bên mua, là người đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc, mặc dù tên chị N bị ghi nhầm vào mục người làm chứng nhưng không làm thay đổi tư cách, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc.

Mục đích của chị Vũ Thị Hương N và chị Bùi Thị Hoàng O khi giao kết hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất thửa 562, Tờ bản đồ số 1, địa chỉ thửa đất tại xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, chị Vũ Thị Hương N và chị Bùi Thị Hoàng O có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc ngày 26/2/2021 giữa chị N và chị O đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết, do đó chị O và chị N có nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận tại hợp đồng. Chị O đã nhận đủ số tiền đặt cọc của chị N là 48.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, chị N nhiều lần liên lạc trực tiếp với chị O và thông qua chị H để giao nốt số tiền còn lại 1.400.000.000 đồng nhưng chị O từ chối nhận tiền, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N tức là chị O đã từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, chị O phải trả lại số tiền đặt cọc là 48.000.000 đồng đã nhận của chị N theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

Về số tiền phạt cọc: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/2/2021, chị O, chị N đã thỏa thuận về việc đặt cọc và phạt cọc, đây là 2 thỏa thuận độc lập. Ngoài trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc cho chị N thì chị O phải trả số tiền phạt cọc theo thỏa thuận, có xem xét đến mức độ lỗi của mỗi bên dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Tại hợp đồng đặt cọc, chị O, chị N thỏa thuận phạt cọc gấp 2 lần. Theo lời khai của chị N và được người làm chứng chị H xác nhận: chị N, chị O thỏa thuận phạt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc, không thỏa thuận về việc bồi thường thiệt hại, tại mục cam kết chung trong hợp đồng chị H cũng đã ghi lại thỏa thuận của chị O, chị N về việc phạt cọc gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Lời khai của chị N, chị H phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2021. Do chị O, chị

N đã tự nguyện thỏa thuận mức phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc, chị N đã đặt cọc cho chị O số tiền là 48.000.000 đồng nên số tiền phạt cọc được xác định bằng  $48.000.000 \text{ đồng} \times 2 = 96.000.000 \text{ đồng}$ .

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được: Chị N giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 562 tờ bản đồ số 1 xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB. Theo lời khai của chị N, trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, khi chị N hỏi thông tin về thửa đất thì chị O đã đưa cho chị N xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng chị O và anh Lê Văn L, giấy trúng đấu giá quyền sử dụng đất mang tên chị O, chị O bảo với chị N vợ chồng chị thống nhất với nhau rồi, chị O đứng ra làm việc trực tiếp với chị N. Lời khai của chị N phù hợp với lời khai của người làm chứng là chị H. Tòa án đã thông báo nội dung lời khai của chị N, chị H, bản phô tô các tài liệu chị N giao nộp bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 286359 do Ủy ban nhân dân huyện YK cấp ngày 2/2/2021 cho người sử dụng đất là ông Lê Văn L và bà Bùi Thị Hoàng O, Phiếu trúng đấu giá xã KH ngày 3/12/2020, Hợp đồng đặt cọc giữa chị Bùi Thị Hoàng O và chị Vũ Thị Hương N ngày 26/02/2021, nội dung các tin nhắn khi thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa chị N và chị O cho chị O, anh L, yêu cầu chị O, anh L có ý kiến đối với nội dung lời khai của chị N, chị H và các tài liệu chứng cứ chị N giao nộp nhưng chị O, anh L không có ý kiến, không phản đối lời khai của chị N, chị H và những tài liệu chứng cứ nguyên đơn đưa ra nên đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Theo cung cấp của UBND xã KH thì Thửa đất số 562, tờ bản đồ số 1, có diện tích  $103,4\text{m}^2$  đất ở tại nông thôn, thời hạn sử dụng lâu dài; địa chỉ thửa đất: Xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB. Chủ sử dụng đất là ông Lê Văn L vợ là bà Bùi Thị Hoàng O. Như vậy, chị O và anh L là người có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất 562, tờ bản đồ số 1; địa chỉ thửa đất: Xóm Chợ D, xã KH, huyện YK, tỉnh NB nên chị O, anh L có quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình đặt cọc, chị O cũng đã xác định vợ chồng chị đã thống nhất với nhau rồi, chị đứng ra làm việc trực tiếp với chị N, việc chị O thỏa thuận nhận tiền đặt cọc của chị N với mục đích chuyển nhượng thửa đất số 562 là có cơ sở, không trái ý chí của đồng chủ sở hữu chung là anh L. Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc, chị N đã nhiều lần yêu cầu được trả nốt số tiền đã thỏa thuận nhưng chị O không nhận, việc hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của chị O nên chị O phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền phạt cọc cho chị N là 96.000.000 đồng theo đúng nội dung thỏa thuận.

Từ nhận định trên, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, buộc chị O phải trả cho chị N số tiền phạt cọc là 96.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận toàn bộ, theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/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, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự với mức thu 5% giá trị tài sản có tranh chấp là 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

Chị Vũ Thị Hương N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 292, Điều 328, Điều 385, Điều 401, Điều 410, Điều 418, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Vũ Thị Hương N, buộc chị Bùi Thị Hoàng O phải trả cho chị Vũ Thị Hương N số tiền phạt cọc là 96.000.000đ (Chín mươi sáu triệu 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.*

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chị Bùi Thị Hoàng O phải nộp số tiền 4.800.000 đồng (Bốn triệu tám trăm nghìn đồng).

- Chị Vũ Thị Hương N không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 2.400.000đ (Hai triệu bốn trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0000527 ngày 04 tháng 5 năm 2021 tại Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố NB.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được giao 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 và 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:**

- TAND tỉnh NB;
- VKSND thành phố NB;
- Chi cục THADS thành phố NB;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ  
Phạm Diệu Oanh  
(Đã ký)**