

**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: 59/2022/DS-ST.

Ngày: 29-8-2022.

V/v tranh chấp đất 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 Võ Văn Tùng.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hùng Quốc.

Bà Nguyễn Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Hồng- Thư ký Toà án của
Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Ngày 29 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2022/TLST-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2022 về việc “*Tranh chấp đất cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2022/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Dương Văn D, sinh năm 1989, địa chỉ: Ấp P, xã Thạnh Phú, huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ tạm trú: Số nhà 10A, nhà trọ T, Ấp 3, xã M, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1993, địa chỉ: Số nhà 20, đường N, Phường 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An. (có mặt)

Bị đơn: Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1963, địa chỉ: Số nhà 131/1, ấp P, xã Phú Ngãi Trị, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Mộng Q, sinh năm 1980, địa chỉ: Số nhà 20, đường N, Phường 3, thành phố Tân An, tỉnh Long An. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Dương Văn D trình bày trong đơn khởi kiện, trong bản tự khai và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 08 tháng 5 năm 2021, ông D và bà A thỏa thuận thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất bà A chuyển nhượng cho ông D là

thửa đất số 138, tờ bản đồ số 6, xã Phú Ngãi Trị, loại đất ONT, diện tích chuyển nhượng khoảng 147 m², giá chuyển nhượng là 280.000.000 đồng. Ông D đã đặt cọc cho bà A số tiền là 50.000.000 đồng, ông D và bà A có ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất trên do bà A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D và bà A, bà Q thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 17 ngày kể từ ngày 08 tháng 5 năm 2021, ông D thanh toán hết số tiền còn lại cho bà A và bà Q. Tuy nhiên, hết thời gian 17 ngày nêu trên mà bà A và bà Q không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo thỏa thuận với ông D. Ngày 30 tháng 6 năm 2021, ông D và bà A, bà Q thống nhất hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà A và bà Q trả lại cho ông D tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, bà A và bà Q đã trả cho ông D số tiền là 56.000.000 đồng, số tiền còn lại là 44.000.000 đồng thì bà A và bà Q không trả cho ông D theo thỏa thuận.

Nay ông D yêu cầu bà A và bà Q liên đới trả cho ông D số tiền phạt cọc còn nợ là 44.000.000 đồng.

Bị đơn là bà Phan Thị Kim A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Mộng Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Các đương sự không còn trình bày hay yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Nguyên đơn kiện bị đơn, tranh chấp tiền đặt cọc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành tỉnh Long An thụ lý giải quyết.

[2] Bị đơn là bà Phan Thị Kim A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ngô Thị Mộng Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đối với bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị Mộng Q.

[3] Ông Dương Văn D yêu cầu bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị Mộng Q liên đới trả cho ông Dương Văn D số tiền phạt cọc còn nợ là 44.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy ông Dương Văn D và bà Phan Thị Kim A có thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 138, tờ bản đồ số 6, xã Phú Ngãi Trị. Ông D đã đặt cọc cho bà A số tiền là 50.000.000 đồng, ông D và bà A có ký hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 5 năm 2021 để bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất trên do bà A đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D và bà A, bà Q thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 17 ngày kể từ ngày 08 tháng 5 năm 2021, ông D thanh toán hết số tiền còn lại cho bà A và bà Q. Tuy nhiên, hết thời gian 17 ngày nêu trên mà bà A và bà Q không thực hiện việc chuyển nhượng

dụng đất theo thỏa thuận với ông D. Ngày 30 tháng 6 năm 2021, ông D và bà A, bà Q thống nhất hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà A và bà Q có nghĩa vụ trả lại cho ông D tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng, việc thỏa thuận phạt cọc được bà A và bà Q ghi nhận và ký tên vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 5 năm 2021, bà A và bà Q đã trả cho ông D số tiền là 56.000.000 đồng, số tiền còn lại là 44.000.000 đồng thì bà A và bà Q không trả cho ông D theo thỏa thuận. Yêu cầu của ông D là có căn cứ và phù hợp với quy định tại các Điều 288, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận, buộc bà A và bà Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông D số tiền phạt cọc còn nợ là 44.000.000 đồng. Bà A và bà Q còn phải chịu tiền lãi nếu như chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Ông Dương Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị Mộng Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 288, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu trả tiền phạt cọc của ông Dương Văn D, buộc bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị Mộng Q có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Dương Văn D số tiền là 44.000.000 đồng (bốn mươi bốn triệu đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm thi hành án, thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Dương Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Dương Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.100.000 đồng (một triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007728 ngày 01 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị Mộng Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Ông Dương Văn D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Phan Thị Kim A và bà Ngô Thị Mộng Q có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm.

4. Bản án 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**

Võ Văn Tùng