

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIỒNG TRÔM
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 51/2021/DS-ST

Ngày: 14-10-2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIỒNG TRÔM, TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thành Đồng

2. Ông Nguyễn Văn Lem

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Như Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm tham gia phiên tòa:
Bà Huỳnh Thị Duyên Em – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số 198/TB-TA ngày 10 tháng 9 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Hoàng Q, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp P, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre

Bà Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 13/10/2021.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1988. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Hoàng Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bà trình bày:

Vào ngày 02/3/2021 giữa bà Q và ông P có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 50, diện tích 725,8m² tại thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre với giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng. Phần đất này do ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX554936, số vào sổ cấp giấy

chứng nhận CS05687 do Sở T và M tỉnh Bến Tre cấp ngày 01/12/2020. Để thực hiện hợp đồng, cùng ngày bà Q ký hợp đồng đặt cọc với ông P và giao cho ông P số tiền 30.000.000 đồng. Ông P đã ký nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q giữ. Thời hạn bà Q và ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 02/3/2021. Hai bên thỏa thuận nếu bà Q không mua đất thì mất cọc, ông P không bán đất thì trả tiền cọc cho bà Q và bồi thường cho bà Q gấp 03 lần số tiền bà Q đã cọc. Tuy nhiên, khi hết thời hạn 30 ngày (ngày 02/4/2021) bà Q yêu cầu ông P ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P không đồng ý. Ông P không thực hiện ký hợp đồng theo như thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2021. Do đó, bà Q khởi kiện yêu cầu ông P trả lại số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và phải chịu số tiền phạt cọc là 90.000.000 đồng. Tổng cộng là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 13/10/2021, bà Q có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 30.000.000 đồng. Bà Q yêu cầu ông P trả số tiền gấp 03 lần tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng, trong đó gồm 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và 60.000.000 đồng tiền phạt cọc, không yêu cầu tính lãi suất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P đã được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng mời ông đến tòa tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và dự phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án nhưng ông P vắng mặt không có lý do nên không có lời khai cũng như không có ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký: Thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn ông P không thực hiện đúng quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc ông P có trách nhiệm trả cho bà Q số tiền 90.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Q đối với số tiền 30.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bà Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Theo xác nhận

của Công an thị trấn G, huyện G xác nhận ông P có đăng ký thường trú và sinh sống tại: ấp S, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại tòa không có lý do nên tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại tòa không có lý do thì xem như ông P đã tự tước bỏ quyền được chứng minh, trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Q và phải chịu hậu quả pháp lý của việc vắng mặt đó. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận lời khai và tài liệu chứng cứ do bà Q cung cấp cũng như các chứng cứ Tòa án đã thu thập được để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.2] Bà Q yêu cầu ông P trả số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc gấp 03 lần tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng. Ngày 13/10/2021, bà Q có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 30.000.000 đồng nên đình chỉ đối với phần yêu cầu này của bà Q là phù hợp. Bà Q cho rằng do ông P vi phạm hợp đồng đặt cọc không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo đúng như thời gian đã thỏa thuận. Chứng cứ bà Q cung cấp là giấy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất ngày 02/3/2021 thể hiện nội dung ông P đồng ý chuyển nhượng cho bà Q thửa đất số 16, tờ bản đồ số 50, diện tích 725,8m², tại thị trấn G, huyện G với giá là 80.000.000 đồng. Bà Q đặt cọc trước 30.000.000 đồng, ông P đã nhận đủ tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q giữ và thỏa thuận trong vòng 30 ngày (từ ngày 02/3/2021 đến ngày 02/4/2021) ông P sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Q và bà Q giao đủ số tiền còn lại 50.000.000 đồng cho ông P. Hợp đồng có chữ ký của bà Q, ông P và có người làm chứng ký tên chứng kiến. Thấy rằng, hợp đồng đặt cọc giữa bà Q với ông P được giao kết bằng giấy tay, bà Q và ông P có ký tên vào hợp đồng thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận của các bên. Nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Bà Q đã giao cho ông P 30.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá thời hạn 30 ngày nhưng ông P không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà Q theo đúng như thỏa thuận là vi phạm hợp đồng nên bà Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông P là có căn cứ được chấp nhận. Tuy nhiên, tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn 30 ngày nếu ông P không chuyển nhượng đất cho bà Q theo như cam kết thì ông P phải bồi thường cho bà Q gấp ba (3) số tiền bà Q đã đặt cọc, ngược lại nếu bà Q không

nhận chuyển nhượng đất thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Theo thỏa thuận trên thì ông P chỉ phải bồi thường cho bà Q gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng $\times 3 = 90.000.000$ đồng, trong đó gồm 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và 60.000.000 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ được chấp nhận. Buộc ông P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Q số tiền 90.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Q được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là $90.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 4.500.000 \text{ đồng}$.

Hoàn trả cho bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000317 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Giồng Trôm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

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, 147, 227, 228, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng Q đối với ông Nguyễn Văn P về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phan Hoàng Q số tiền là 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng). Trong đó, tiền đặt cọc là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hoàng Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả số tiền 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông P phải chịu 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho bà Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000đ (Ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0000317 ngày 20/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Quyền kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát cùng cấp có quyền kháng nghị bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được thông báo, niêm yết.

Trong trường hợp 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, 7a 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện G;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Khắc Giang