

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **33/2020/DSST**

Ngày 25-9-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Bùi Thị Hải Đường;
2. Ông Đoàn Tấn Tiên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam - Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Ông P2 Thanh Nhã, Kiểm sát Viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 431/TLST- DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2020/QĐXX ngày 25 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Lê Thị An K**, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 118 tổ 25 đường P, khu phố A, thị trấn Hòa Thành, Huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị K: Chị Lê Trang Bảo Y, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số 118 tổ 25 đường P, khu phố A, thị trấn Hòa Thành, Huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Bà **Ngô Kim L**, sinh năm 1967; nơi cư trú: Số 01 tổ 15 ấp P1 2, xã P2, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NHẬN THẤY:

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Y trình bày:

Chị K và bà L có thỏa thuận việc bà L chuyển nhượng cho chị K phần đất diện tích 2.000 m² (nằm một phần trong diện tích đất 3.005,6 m²) thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ 36, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02557 ngày 24-01-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Ngô Kim L, chị Nguyễn Thị Hồng L1 đứng tên chủ sử dụng đất với giá 160.000.000 đồng. Vào ngày 23-8-2019, chị K giao cho bà L số tiền cọc tại Ngân hàng nông nghiệp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó cùng ngày, chị K và bà L tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công

chứng Bùi Quốc Toàn. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 03 tháng. Ngày 23-10-2020 chị K có đến gặp bà L để đưa đủ số tiền còn lại 40.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu bà L ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên chủ sử dụng đất cho bà L nhưng bà L không đồng ý nhận tiền, không đồng ý tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng, vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 23-8-2019.

Nay, chị K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23-8-2019, yêu cầu bà L trả số tiền cọc 120.000.000 đồng và tiền phạt cọc 360.000.000 đồng, tổng cộng 480.000.000 đồng.

Bị đơn bà L trình bày:

Bà L không tham gia tố tụng nên không có lời trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị K: Chấp nhận yêu cầu đòi số tiền cọc 120.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 360.000.000 đồng.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Quá trình giải quyết vụ án, bà L được tổng đạt văn bản tố tụng nhưng không tham gia. Do đó Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về yêu cầu khởi kiện: Chị K rút yêu cầu khởi kiện đối với chị Nguyễn Thị Hồng L1 nên đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị K đối với chị L1, đồng thời thay đổi địa vị tố tụng của chị L1, không đưa chị L1 tham gia tố tụng với tư cách bị đơn. Tòa án xem xét trong phạm vi đơn khởi kiện của chị K theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số tiền đặt cọc 120.000.000 đồng:

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 23-8-2019 thể hiện chị K đặt cọc cho bà L số tiền 120.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.000 m² (nằm một phần trong diện tích đất 3.005,6 m²) thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ 36, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02557 ngày 24-01-2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Ngô Kim L, chị Nguyễn Thị Hồng L1 đứng tên chủ sử dụng đất.

Tại thời điểm lập hợp đồng hai bên không giao nhận tiền nhưng chị K khai hai bên đã giao nhận số tiền 120.000.000 đồng tại Ngân hàng để bà L trả nợ ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Lời khai này phù hợp với sự kiện bà L có trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, lời khai của những người làm chứng, và thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất tại hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, bà L biết việc chị K khởi kiện về số tiền đặt cọc nhưng không tham gia tố tụng nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, yêu cầu của chị K về yêu cầu đòi tiền cọc là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về số tiền phạt cọc 360.000.000 đồng:

Chị K yêu cầu phạt cọc gấp ba lần tiền cọc với tổng số tiền phạt cọc 360.000.000 đồng, với lý do sau khi bà L nhận tiền cọc của chị thì không thực hiện theo thỏa thuận chuyển nhượng cho bà trong thời hạn 03 tháng. Tuy nhiên, tại hợp đồng đặt cọc không thể hiện nội dung này. Hơn nữa, tại thời điểm hai bên đặt cọc thì tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L, chị L1 cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không có văn bản của chị L1 thể hiện đồng ý cho bà L một mình nhận cọc và chuyển nhượng đất cho chị K, là cả hai bên cùng có lỗi.

Chị K là người khởi kiện nên có nghĩa vụ phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của chị là có căn cứ và hợp pháp theo Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Chị K yêu cầu phạt cọc cho rằng bà L có lỗi trong việc hai bên không tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng đất nhưng chị không chứng minh được.

Từ những phân tích trên, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị K;

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Điều 12, Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Chị K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phạt cọc của chị không được Tòa án chấp nhận:

$360.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 18.000.000 \text{ đồng}.$

Bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của chị K được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 4 Điều 26, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị An K đối với bà Ngô Kim L về số tiền đặt cọc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị An K đối với bà Ngô Kim L về số tiền phạt cọc.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị An K đối với chị Nguyễn Thị Hồng L.

Bà Ngô Kim L có nghĩa vụ trả cho chị Lê Thị An K số tiền 120.000.000 (*Một trăm hai mươi triệu*) đồng.

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, 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:

2.1. Chị Lê Thị An K phải chịu 18.000.000 đồng, được khấu trừ vào 11.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0003970 ngày 11-12-2019, số 0004746 ngày 23-6-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị K còn phải nộp thêm 6.100.000 (*Sáu triệu một trăm nghìn*) đồng.

2.2. Bà Ngô Kim L phải chịu 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng.

3. 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 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.

4. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đối với các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân xã, phường nơi đương sự cư trú.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND H.DMC,
- Chi cục THA H.DMC,
- Lưu tập án, lưu hồ sơ,
- Các đương sự.

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

TẠ THỊ HẠ