

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN G
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày 16 tháng 8 năm 2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Đỉnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Đình Xiềng

2. Bà Nguyễn Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Ông Vương Tấn Lập – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai.

Trong ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 28/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2023/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Văn Đ; địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện G, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P; địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện G, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Lương Văn Đ trình bày: Ngày 27/3/2022, ông Lương Văn Đ và bà Nguyễn Thị P có thỏa thuận về việc bà P chuyển nhượng cho ông Lương Văn Đ thửa đất số 151, tờ bản đồ số 27 tại xã H, huyện G, tỉnh Gia Lai có diện tích 5.300m², giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Thửa đất này đang đứng tên gia đình ông Vũ Đình T, bà P nhận chuyển nhượng của ông T nhưng hai bên chỉ mới có giấy viết tay thỏa thuận về việc chuyển nhượng. Ông Đ và bà P có lập Giấy thỏa thuận ngày 27/3/2022, theo đó ông Đ đặt cọc cho bà P số tiền 50.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại là 300.000.000 đồng ông Đ sẽ trả cho bà P khi hai bên hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Ông Đ và bà P thỏa thuận chờ đến khi ông Vũ Đình T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà P thì giữa ông Đ và bà P sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, đứng tên cháu của ông Đ là ông Lương Minh H, hai bên không thỏa thuận về thời gian cụ thể là khi nào sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Đ không nhận chuyển nhượng đất của bà P thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu bà P không chuyển nhượng đất cho ông Đ thì sẽ phải bồi hoàn gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Giấy thỏa thuận ngày 27/3/2022 thì bà P giao đất cho ông Đ canh tác. Đến

ngày 10/6/2022, bà P đòi lại đất, không chuyển nhượng cho ông Đ nữa và trả lại cho ông Đ số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Về số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng thì bà P hẹn sẽ trả sau. Ông Đ đã đòi nhiều lần nhưng bà P không trả, do vậy ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà P phải trả cho ông Đ số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Ông Đ đã nhiều lần gặp bà P để thương lượng giải quyết vụ việc nhưng do bà P không có thiện chí nên ông Đ không đồng ý giảm tiền phạt cọc và cũng không đồng ý cho bà P trả dần.

2. Bị đơn là bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà P và ông Vũ Đình T có thỏa thuận về việc ông T chuyển nhượng cho bà P thửa đất số 151, tờ bản đồ số 27 tại xã H, huyện G, tỉnh Gia Lai có diện tích 5.300m². Hai bên có giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2021 để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi tiến hành các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì bà P và ông T mới biết thửa đất này Nhà nước cấp cho hộ gia đình ông T nên đến nay giữa bà P với ông T vẫn chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 27/3/2022, bà P và ông Đ có thỏa thuận về việc bà P chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 151, tờ bản đồ số 27 tại xã H, huyện G, tỉnh Gia Lai có diện tích 5.300m², giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Bà P và ông Đ có lập Giấy thỏa thuận ngày 27/3/2022, ông Đ đặt cọc cho bà P số tiền 50.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại là 300.000.000 đồng thì ông Đ sẽ trả khi hai bên hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận chờ đến khi ông Vũ Đình T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà P thì giữa bà P và ông Đ sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, không thỏa thuận về thời gian cụ thể là khi nào sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Đ. Trường hợp ông Đ không nhận chuyển nhượng đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu bà P không chuyển nhượng đất cho ông Đ thì sẽ phải bồi hoàn gấp đôi số tiền cọc là 50.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Giấy thỏa thuận ngày 27/3/2022 thì bà P giao đất cho ông Đ canh tác. Đến ngày 10/6/2022, bà P có trình bày với ông Đ về việc vẫn chưa thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông T, ông Đ đã tự nguyện trả lại đất đang canh tác cho bà P và bà P trả lại cho ông Đ số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng. Về số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng thì bà P hẹn sẽ trả cho ông Đ sau.

Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà P phải trả cho ông Đ số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng thì bà P đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, tuy nhiên vì điều kiện kinh tế hiện nay đang gặp khó khăn, phải chi phí nhiều tiền do con thường xuyên bị đau ốm nên bà P đề nghị ông Đ giảm số tiền phạt cọc và cho bà P trả dần.

3. Trong quá trình giải quyết vụ án, đương sự đã giao nộp các tài liệu, chứng cứ: Giấy thỏa thuận ngày 27/3/2022; Bản photocopy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ518774 ngày 09/3/2022; Bản photocopy Giấy đặt cọc tiền ngày 24/10/2021; Tòa án không thu thập chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại các Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết; Tòa án không tiến hành thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 21 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Trong quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Đối với bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn cố tình trốn tránh, không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

[2] Về việc giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn và bị đơn đều công nhận, ngày 27/3/2022 ông Lương Văn Đ và bà Nguyễn Thị P có lập Giấy thỏa thuận, theo đó bà P chuyển nhượng cho ông Đ thửa đất số 151, tờ bản đồ số 27 tại xã H, huyện G, tỉnh Gia Lai có diện tích 5.300m², giá trị chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, ông Đ đặt cọc cho bà P số tiền 50.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại là 300.000.000 đồng ông Đ sẽ trả cho bà P khi hai bên hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng. Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng đứng tên gia đình ông Vũ Đình T, bà P nhận chuyển nhượng của ông T nhưng hai bên chỉ mới có giấy viết tay thỏa thuận về việc chuyển nhượng. Ông Đ và bà P thỏa thuận chờ đến khi ông Vũ Đình T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho bà P thì giữa ông Đ và bà P sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, đứng tên cháu của ông Đ là ông Lương Minh Hà, hai bên không thỏa thuận về thời gian cụ thể là khi nào sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp ông Đ không nhận chuyển nhượng đất của bà P thì sẽ mất số tiền đặt cọc, nếu bà P không chuyển nhượng đất cho ông Đ thì sẽ phải bồi hoàn gấp đôi số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Sau khi hai bên ký Giấy thỏa thuận ngày 27/3/2022 thì bà P giao đất cho ông Đ canh tác. Đến ngày 10/6/2022, bà P đòi lại đất, không chuyển nhượng cho ông Đ nữa và trả lại cho ông Đ số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Về số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng thì bà P hẹn sẽ trả sau nhưng đến nay chưa trả.

[3] Về yêu cầu đòi tiền phạt cọc: Ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà P phải trả cho ông Đ số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Bà P đồng ý trả tiền phạt cọc cho ông Đ nhưng đề nghị ông Đ giảm số tiền phạt cọc và cho bà P trả dần. Tại phiên tòa, ông Đ không đồng ý giảm tiền phạt cọc và trả dần theo đề nghị của bà P. Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ Luật Dân sự nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc buộc bà P phải trả cho ông Đ số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

[4] Về án phí: Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 328, Điều 357 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải trả cho ông Lương Văn Đ số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi 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, người 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 của Bộ luật Dân sự.

Buộc bà Nguyễn Thị P phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng); Hoàn trả lại cho ông Lương Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008866 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Gia Lai.

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, 7b 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu xét xử P thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên toà thì có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện G;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lê Văn Đính