

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THUẬN BẮC
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 21/7/2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THUẬN BẮC - TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Minh Đăng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Ngọc Ngân

2. Ông Nguyễn Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Hoà Yên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc - tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Luân – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc, tỉnh Ninh Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 03/2022/TLST-DS ngày 23/3/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2022/QĐXXST-DS ngày 10/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 06/QĐST-DS ngày 07/7/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ng D Kh, sinh năm 1997 (có mặt).

- Bị đơn: Bà D T U H, sinh năm 1987 (vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Ng V L, sinh năm 1973 và bà M Th L, sinh năm 1975. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn M Nh, xã B Ph, huyện T B, tỉnh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/3/2022 và trong quá trình tố tụng ông Ng D Kh trình bày: Ngày 10/01/2022, ông và bà D Th H có lập “Giấy nhận cọc”. Nội dung cụ thể: “Bà H chuyển nhượng cho ông diện tích 500m² với số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Nếu bên A vì lý do gì không bán nữa sẽ bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc...”. Giấy nhận cọc được hai bên và người làm chứng Ng Th Th Tr ký, không có công chứng, chứng thực. Sau đó ông giao cho bà H 100.000.000 đồng tiền cọc. Số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ sau thời gian 60 ngày khi ký công chứng. Ngày 10/3/2022, ông yêu cầu bà H tiến hành thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng nhưng bà H báo chưa hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 500m² do

không đủ diện tích tách sổ. Hai bên không thể ký kết hợp đồng theo như thoả thuận. Ông yêu cầu bà H trả lại tiền cọc và phạt cọc theo nội dung giấy nhận cọc ngày 10/01/2022 nhưng bà H không đồng ý. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Hiền phải trả lại cho ông 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà D Th Út H trình bày: Bà thừa nhận ngày 10/01/2022 có lập Giấy nhận cọc với ông Ng D Kh. Nội dung đúng như nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên trên thực tế bà chuyển nhượng 500m² đất cho ông Ng V L là cha của ông Kh, cũng là anh ruột của bà. Bà có tham khảo ý kiến của cán bộ xã Bắc Phong thì được biết 500m² đất không đủ điều kiện tách sổ. Hai bên nếu chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay. Ông L đồng ý viết giấy tay nên hai bên thống nhất giá 500m² là 200.000.000 đồng. Ông L đặt cọc trước 100.000.000 đồng. Hẹn sau 60 ngày sau công chứng giấy tờ sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Ngày 10/01/2022, ông Kh vô Bình Dương nơi bà ở trợ giao cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng. Hai bên có viết giấy nhận cọc. Ngày 10/3/2022, ông L gọi điện thoại báo với bà không mua đất nữa. Hai bên chấp dứt việc chuyển nhượng 500m² đất. Ông L yêu cầu bà trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng bà đang gặp khó khăn không có tiền trả nên hẹn khi nào bán được đất sẽ trả. Ông Kh kiện yêu cầu bà trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc và yêu cầu phạt cọc bà 200.000.000 đồng bà có ý kiến như sau: Bà đồng ý trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng. Đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng bà không đồng ý vì lý do bà không phải là người tự ý thay đổi việc chuyển nhượng đất, bà vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông L nhưng ông L không nhận chuyển nhượng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ng V L, bà M Th L trình bày: Khoảng cuối năm 2021, bà H có ý định chuyển nhượng 500m² đất ruộng. Lúc này ông Kh là con ruột ông bà có nhu cầu mua nên vợ chồng ông bà gặp bà H (là em ruột ông L) để thoả thuận việc chuyển nhượng đất. Bà H cho biết 500m² đất không tách sổ nếu hai bên chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Vợ chồng ông bà hỏi ý kiến của ông Kh thì ông Kh không đồng ý. Ông Kh muốn chuyển nhượng đất phải làm thủ tục sang tên tách sổ được chứ không làm giấy tay. Do đó, hai bên không chuyển nhượng đất. Đến tháng 01/2022, bà H gọi điện thoại cho ông bà đề bàn về việc chuyển nhượng đất. Bà H khẳng định với ông bà là 500m² đất sẽ làm được thủ tục sang tên, tách sổ. Nếu đồng ý chuyển nhượng thì ông bà phải đặt cọc 100.000.000 đồng và bà H sẽ làm thủ tục sang tên tách sổ trong hạn 60 ngày. Hai bên thống nhất chuyển nhượng 500m² đất với giá 200.000.000 đồng. Do ông Kh là người nhận chuyển nhượng đất nên việc trả 100.000.000 đồng tiền cọc là giữa bà H với ông Kh, ông bà không tham gia. Số tiền 100.000.000 đồng là tiền của vợ chồng ông bà. Đến ngày 04/3/2022, gia đình ông bà có gọi điện thoại cho bà H về để ký hợp đồng chính thức thì bà H cho biết chưa làm được giấy chứng nhận 500m² đất. Do không có giấy tờ nên gia đình ông bà không đồng ý chuyển nhượng đất với bà H, yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc nhưng bà H không trả. Ông bà xác định thời điểm giao tiền cọc bà H cam đoan sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà H cho biết không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên gia đình bà không mua đất tiếp tục mua đất chứ không phải ông bà chủ động huỷ việc chuyển nhượng đất. Vì vậy, ông Kh là người trực tiếp giao tiền cọc cho bà H nên ông Kh có quyền khởi kiện bà

H ra Toà án để yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc. Ông L, bà L không có yêu cầu gì.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung không yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, bị đơn vắng mặt không có ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bên không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thuận Bắc thể hiện:

- Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án, nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định tại điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn 2 lần vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 227, Điều 228 của BLTTDS xét xử vắng mặt bị đơn.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 147, 244 BLTTDS; Điều 117, 131, 328, 408 BLDS; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 326 của UBTW Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc do nguyên đơn rút tại tòa.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên đề nghị HĐXX buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Do các bên đương sự trong vụ án có nơi cư trú thuộc địa bàn huyện Thuận Bắc. Căn cứ vào khoản Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. HĐXX xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thuận Bắc.

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc không yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ Điều 217, Điều 218, Điều 219 và Điều 244 của BLTTDS. HĐXX quyết định đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu buộc trả số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc.

[2] Về nội dung tranh chấp trong vụ án: Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thể sang tên, tách quyền sử dụng diện tích 500m² đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng vẫn cố tình nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và thỏa thuận sẽ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không làm được thủ tục tách sổ sang tên thửa đất nên hai bên không thể hoàn thành việc chuyển nhượng đất. Lỗi hoàn toàn do phía bị đơn. Vì vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng theo quy định pháp luật. Bị đơn cho rằng phía nguyên đơn tự ý chấm dứt việc chuyển nhượng đất, tại thời điểm chuyển nhượng bị đơn có nói diện tích 500m² không thể làm thủ tục tách sổ nên chỉ làm giấy viết tay, hiện tại bị đơn vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không chịu. Việc chuyển nhượng không thành có phần lỗi của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn chỉ đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn, không đồng ý chịu phạt cọc 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất về nội dung đặt cọc 100.000.000 đồng và bị đơn xác định có nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc này. Căn cứ vào Điều 92 của BLTTDS, đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh do các đương sự đều thừa nhận. Từ những phân tích trên, căn cứ vào các Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Cụ thể: (100.000.000 đồng x 5%) = 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 217, Điều 218, Điều 219, Điều 244, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ một phần vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng phạt cọc.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền đặt cọc. Buộc bị đơn bà D Th Út H phải trả cho nguyên đơn ông Ng D Kh số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn cho đến khi thi hành án xong, bị đơn 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí:

Bà D Th Út H phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Ng D Kh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Kh số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000135 ngày 23/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thuận Bắc.

Quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm có mặt nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 21/7/2022). Riêng bị đơn vắng mặt quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, niêm yết, tổng đạt bản án hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- VKSND huyện Thuận Bắc;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND tỉnh Ninh Thuận (khi CHL);
- CCTHADS huyện Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đa ký)

Ngô Minh Đăng