TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2024/DS-ST
Ngày: 04/6/2024
V/v Tranh chấp dân sự - hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

- *Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà:* Ông **Châu Văn Sang;**

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà **Võ Thị Điệp;**

2. Ông **Lê Đình Thủ.**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Hồ Thị Đào** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trong các ngày 26 tháng 3 năm 2024 và ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 992/2023/TLST-DS, ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc *"Tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 92/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên toà số: 26/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024, thông báo thay đổi thời gian mở phiên toà số: 18/TB-TA ngày 11 tháng 4 năm 2024, thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên toà số: 28/TB-TA ngày 08 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Võ Tuyết N1**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số X đường số Y, tổ Z, ấp Tân Đ, xã Tân T, huyện Củ C, TP Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Võ Tuyết N1: Bà **Võ Thị N2**, sinh năm 1957 theo văn bản uỷ quyền ngày 22/8/2023.

Địa chỉ: 159 T, tổ A, khóm B, phường C, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ V**, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Tổ 13, ấp B, xã Bình Hàng T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

(Các đương sự có mặt tại phiên toà)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện của bà Võ Tuyết N1 là bà Võ Thị N2 trình bày:

Năm 2020, bà Võ Tuyết N1 và bà Nguyễn Thị Mỹ V có thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 210m^2 thuộc một phần thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Bình Hàng T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Thửa đất trên được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2021, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB702112 cho cá nhân bà Nguyễn Thị Mỹ V. Phần giấy đất tại thời điểm ký chuyển nhượng bà V thế chấp ngân hàng, bà N1 đặt cọc 250.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra.

Đến ngày 17/02/2020, bà N1 và bà V có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất). Theo nội dung giấy bán đất bà V đồng ý chuyển nhượng cho bà N1 phần diện tích đất 210m^2 (ngang 6m x dài 35m) thuộc một phần thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Bình Hàng T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Bà N1 thỏa thuận đặt cọc trước cho bà V số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), số tiền còn lại sau khi bà V làm thủ tục tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 xong thì bà N1 sẽ trả đủ số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) còn lại.

Sau khi nhận tiền đặt cọc để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu nhưng từ tháng 02/2020 đến nay, bà V không tiến hành tách thửa, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1. Bà N1 đã nhiều lần đến nhà yêu cầu bà V nhanh chóng thực hiện thủ tục sang tên cho bà N1 nhưng bà V đưa ra nhiều lý do khác nhau để trì hoãn việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N1.

Đến nay bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên cho bà N1, đồng thời bà V cũng không chịu trả lại khoản tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho bà N1.

Nay bà N1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà V trả lại cho bà N1 số tiền 250.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc tại giấy bán đất ngày 17/02/2020.

- Yêu cầu phạt cọc đối với bà V là 250.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà N1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ V trả lại cho bà N1 là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

- Bà N2 đại diện cho bà N1 chỉ yêu cầu bà V trả tiền cọc và phạt cọc, không yêu cầu chồng bà V liên đới trả.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ V trình bày:

- Bà V xác định có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N1 diện tích đất như bà N1 trình bày 210m^2 thuộc một phần thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã Bình Hàng T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp với giá là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Hai bên đã ký giấy tay chuyển nhượng nhưng chưa ký hợp đồng theo mẫu có công chứng. Bà V đã nhận của bà N1 tiền cọc là 250.000.000 đồng. Nay bà V đồng ý trả lại cho bà N1 số tiền cọc trên, không đồng ý trả khoản tiền phạt cọc vì lỗi không phải do bà V mà lỗi thuộc về bà N1 không đưa tiền cho bà V để làm chi phí thực hiện thủ tục tách thửa sang tên và việc tách thửa hoàn toàn thực hiện được. Theo văn bản ghi ý kiến của bà V ngày 11/12/2023 thì bà V có yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng và bồi thường thiệt hại tiền lãi mà bà V đã đóng 03 năm qua. Nay bà V không yêu cầu giải quyết nội dung trên và thống nhất chỉ trả lại tiền cọc đã nhận trước đó.

Tại phiên toà ngày 26/3/2024 bà V trình bày thêm yêu cầu Hội đồng xét xử cho thời gian 15 ngày để bà thực hiện thủ tục tách thửa sang tên cho bà N1, nếu không thực hiện được thì bà V sẽ chịu hậu quả pháp lý là đồng ý phạt cọc 250.000.000 đồng theo yêu cầu của bà N1.

Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:

- Giấy bán đất ngày 17/02/2020 (bản photo);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản photo);

- Căn cước công dân (bản photo);

- Giấy thoả thuận mua bán đất (bản photo).

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 vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền xét thấy:

Nguyên đơn xác định bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cọc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án

bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp là đúng theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về việc trả tiền cọc và phạt cọc và bị đơn có nơi cư trú tại ấp B, xã Bình Hàng T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp có thẩm quyền thụ lý giải quyết vụ án *"Tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Năm 2020, bà Mỹ V và bà Tuyết N1 có thoả thuận chuyển nhượng 210m^2 đất tại thửa 1216, tờ bản đồ số 1, đất toạ lạc tại xã Bình Hàng T, huyện Cao L, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị Mỹ V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, loại đất trồng lúa nước. Thời điểm hai bên thoả thuận chuyển nhượng thì phần đất trên bà V thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thì bà N1 đã giao tiền cho bà V 250.000.000 đồng dưới hình thức đặt cọc. Khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên thiết lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/02/2020 với nội dung bà V chuyển nhượng cho bà N1 210m^2, kích thước 6m x 35m với giá 500.000.000 đồng, nhận cọc 250.000.000 đồng. Việc không thể thực hiện sang tên từ bà V sang cho bà N1 là vì bà V không thực hiện việc tách thửa sang tên và các thủ tục khác theo quy định và nghĩa vụ này thuộc bên chuyển nhượng. Bà V cho rằng nghĩa vụ thực hiện các thủ tục thuộc về bà N1, lời trình bày này bà N1 không thừa nhận và trong giấy tay chuyển nhượng không thoả thuận nghĩa vụ tách thửa, sang tên thuộc nghĩa vụ bà N1. Ngoài ra, tại phiên toà bà V cũng trình bày do bà N1 không đưa tiền thêm nên bà V không có chi phí thực hiện thủ tục sang tên đây là lời trình bày trước sau bất nhất. Hơn thế nữa ngày 26/3/2024 bà V cam đoan sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà N1, không làm được sẽ chịu hậu quả pháp lý của giao dịch đặt cọc nhưng bà cũng không thực hiện được. Điều này cho thấy nguyên nhân dẫn đến giao dịch chuyển nhượng không hoàn thành thuộc về bên chuyển nhượng đất nên bà N1 yêu cầu bà V trả tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ để chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên toà bà N2 đại diện cho bà N1 yêu cầu phạt cọc bằng cách tính lãi với mức lãi chậm thực hiện nghĩa vụ trong thời gian 51 tháng thấy phù hợp nên chấp nhận. Và số tiền phạt cọc được tính như sau:

250.000.000 đồng x 0,83% x 51 tháng = 105.825.000 đồng.

Vây bà Nguyễn Thị Mỹ V có nghĩa vụ trả tiền cọc 250.000.000 đồng và phạt cọc 105.825.000 đồng; tổng cộng 355.825.000 đồng cho bà N1. Bà V chỉ đồng ý trả tiền cọc 250.000.000 đồng là chưa phù hợp nên chấp nhận một phần.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Mỹ V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên tổng số tiền Tòa án buộc trả cho nguyên đơn; đối với nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, điểm b khoản 1,

khoản 3 Điều 24, khoản 2 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 và lệ phí Tòa án. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà bà V phải nộp được tính trên số tiền phải trả 355.825.000 đồng x 5% = 17.791.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 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; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Tuyết N1;

- Buộc bà Nguyễn Thị Mỹ V có nghĩa vụ trả cho bà Võ Tuyết N1 tiền cọc 250.000.000 đồng và phạt cọc 105.825.000 đồng; tổng cộng 355.825.000 đồng (Ba trăm năm mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi lăm nghìn).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ V phải nộp 17.791.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Võ Tuyết N1 được nhận lại 12.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 000791 ngày 08/11/2023 của Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND HCL;
- CCTHADS HCL;
- TAND tỉnh ĐT;
- Lưu.

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

Châu Văn Sang