TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CẦU NGANG** **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2024/DS-ST
Ngày: 14 - 8 - 2024
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CẦU NGANG, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thoa

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Đương
2. Ông Nguyễn Bĩnh Khiêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Bích Vân, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Tấn An - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh, tiến hành đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 192/2024/TLST-DS, ngày 17 tháng 4 năm 2024 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2024/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Hồng L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị Hồng L: Ông Võ Hùng H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Khóm A, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Bị đơn: Bà Võ Thị Thúy H1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13/4/2024 và quá trình giải quyết vụ án ông Võ Hùng H đại diện cho nguyên đơn Huỳnh Thị Hồng L trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào năm 2022, bà Võ Thị Thúy H1 thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Hồng L tại thửa đất số 299, tờ bản đồ số 6, diện tích

1.810m^2, toạ lạc ấp C, xã H, huyện C, diện tích chuyển nhượng cụ thể chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, bà H1 yêu cầu nhận tiền cọc trước là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại thoả thuận khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên bà L sẽ trả đủ. Do đó, ngày 21/11/2022 giữa bà L và bà H1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, số tiền cọc là 50.000.000 đồng và thoả thuận bên nào vi phạm không thực hiện quyền, nghĩa vụ trong khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì bị phạt cọc hoặc mất tiền đặt cọc, bà L đã giao cho bà H1 đủ số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Sau đó nhiều lần bà L yêu cầu bà H1 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận nhưng bà H1 hẹn lại, sau đó bà H1 từ chối, né tránh không gặp bà L để thương lượng, vì vậy bà H1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu bà H1 trả lại số tiền nhận cọc là 50.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc như thoả thuận trong hợp đồng.

Nay yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Võ Thị Thúy H1 phải trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, bà L không còn tranh chấp nào khác.

Bị đơn Võ Thị Thúy H1 vắng mặt tại phiên toà. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà H1 có lời khai trình bày như sau:

Bà thừa nhận vào năm 2022 bà và bà Huỳnh Thị Hồng L có thoả thuận bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L tại thửa đất số 299, tờ bản đồ số 6, với diện tích chuyển nhượng chiều ngang 10m, chiều dài hết thửa đất, toạ lạc ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà L đưa tiền cọc cho bà là 50.000.000 đồng, bà sẽ thực hiện sang tên đất, khi ký kết chuyển nhượng xong thì bà L sẽ trả đủ số tiền còn lại. Sau đó bà không thực hiện chuyển nhượng đất cho bà L được do có người cản trở nên thừa nhận đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, do đó bà đồng ý trả số tiền nhận cọc cho bà L là 50.000.000 đồng, đối với số tiền phạt cọc bà xin thoả thuận lại với bà L, tuy nhiên tại đơn xin xét xử vắng mặt bà H1 đồng ý trả số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng cho bà L. Bà H1 không còn tranh chấp gì khác.

Lời phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Về thủ tục thụ lý hồ sơ vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định người tham gia tố tụng, thành phần phiên họp, thành phần hòa giải và thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đều thực hiện đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các văn bản tố tụng từ khi nhận đơn cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử đều tống đạt đầy đủ, hợp lệ cho các đương sự. Người đại diện của nguyên đơn thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng, bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các 147 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng L. Buộc bà Võ Thị Thúy H1 có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Về án phí buộc bà H1 phải nộp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Xét thấy bà Võ Thị Thúy H1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà H1 theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét thấy bà Huỳnh Thị Hồng L khởi kiện bà Võ Thị Thúy H1 yêu cầu trả tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất toạ lạc tại ấp C, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự tranh chấp về "*Hợp đồng đặt cọc*", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang theo quy định tại khoản 3 Điều 26; các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ kiện:

- Xét thấy bà Huỳnh Thị Hồng L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Võ Thị Thúy H1 phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, do bà H1 vi phạm hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như qua lời trình bày của các bên đã thống nhất hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 21/11/2022, tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H1 cũng thừa nhận có nhận số tiền cọc của bà L là 50.000.000 đồng. Đây là tình tiết trong vụ án được các bên đương sự thừa nhận, căn cứ vào Điều 92 của Bộ Luật tố tụng dân sự, xác định những tình tiết này là sự thật các đương sự không phải chứng minh.

- Xét thấy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà H1 và bà L thể hiện sự tự nguyện ký kết, bà H1 thừa nhận có ký tên hợp đồng này và có nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng của bà L nhưng không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L được nên bà đồng ý trả số tiền nhận cọc cho bà L là 50.000.000 đồng. Do đó, xét khởi kiện của bà L yêu cầu bà H1 trả số tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận.

- Xét số tiền phạt cọc: Bà L yêu cầu bà H1 phải trả tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng do bà H1 vi phạm hợp đồng đặt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi bà L đưa tiền cọc cho bà H1, bà vẫn yêu cầu được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H1 né tránh không thực hiện, sự việc được bà H1 thừa nhận đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thoả thuận cho bà L mà không đưa ra chứng cứ chứng minh do sự kiện khách quan nào gây cản trở thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên và bà đã đồng ý trả số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng cho bà L. Do đó, xét thấy bà L yêu cầu bà H1 trả số tiền phạt cọc là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng L là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên buộc bà H1 phải nộp án phí theo quy định.

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 92, 147, 271, 273 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 468 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Hồng L.

Buộc bà Võ Thị Thúy H1 có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị Hồng L số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng *(Năm mươi lăm triệu đồng)* và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng *(Năm mươi lăm triệu đồng)*. Tổng cộng số tiền là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Võ Thị Thúy H1 có nghĩa vụ nộp tiền án phí là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)*.

+ Bà Huỳnh Thị Hồng L không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0001237, ngày 17/4/2024 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh thu.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết 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, 7a, 7b và điều 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:
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND huyện Cầu Ngang;
- CCTHADS huyện Cầu Ngang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Kim Thoa