

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 25/2022/DS-ST
Ngày: 14-6-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc, phạt cọc giữa bà C với
bà N.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lý Đông Hòa

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Lương Văn Cầu

Ông Liêu Văn Lộc

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Sơn là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2021/TLST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc*” theo Quyết định Đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022; Quyết định Hoãn phiên tòa số 29/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2022; Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số 06/2022/QĐST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 và Quyết định Tạm ngừng phiên tòa số 08/2022/QĐST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà T T C, sinh ngày 14-10-1980

Nơi cư trú: Tổ 12, khu phố 3, phường T Đ, thị xã B C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông P T B, sinh năm 1971

Nơi cư trú: Tổ 18, ấp H L IV, thị trấn A C, huyện C T, tỉnh An Giang.

Theo Giấy ủy quyền xác lập ngày 17-5-2021, giữa bà T T C với ông P T B. Được Văn Phòng Công chứng L H L công chứng ngày 17-5-2021, số 362/GUQ, Quyền số 01/2021TP/CC-SCC/GDDSK.

Vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 11-6-2022.

2. Bị đơn: Bà N T N, sinh năm 1965

Nơi cư trú: Tổ 22, ấp A P, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

Vắng mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông L T T, sinh năm 1969

2/ Anh L A T, sinh năm 1995

Nơi cư trú: Tổ 22, ấp A P, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai ngày 10-5-2021, nguyên đơn bà T T C đã trình bày. Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông P T B trình bày: Vào ngày 17-01-2020, bà N T N và con trai là anh L A T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T T C phần đất có diện tích 170,9m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 43, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 508915, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06568 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26-7-2018, đứng tên bà N T N và ông L T T. Đất tọa lạc xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng là 100.000.000đ. Hai bên xác lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17-01-2020, có bà C, bà N và anh T ký tên, điểm chỉ xác nhận; không có công chứng, chứng thực. Bà C đặt cọc cho bà N và anh T số tiền 50.000.000đ, còn lại 50.000.000đ thỏa thuận sẽ giao khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17-6-2020, bà C, bà N, anh T thỏa thuận nếu bà N, anh T không đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì phải chịu phạt cọc là 50.000.000đ.

Đến hạn thỏa thuận xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bà N bỏ về quê, bà C nhiều lần liên hệ thì bà N không đồng ý xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; cũng như không trả lại tiền đặt cọc. Bà C gửi đơn khiếu nại đến Tổ hòa giải của Ban ấp A P, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Tại buổi hòa giải ngày 19-8-2020, bà N đồng ý lại bà C tiền đặt cọc là 50.000.000đ và tiền lãi là 10.000.000đ, nhưng xin được trả dần.

Nay ông đại diện cho bà C yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xem xét buộc bà N T N và chồng là ông L T T, con trai là anh L A T liên đới trả lại bà C một lần tiền đặt cọc là 50.000.000đ và tiền lãi là 10.000.000đ, tổng cộng là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

Sau khi thụ lý vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và 2 lần thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho bà N T N, ông L T T và anh L A T, nhưng bà N, ông T và anh T vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, không cung cấp chứng cứ, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Ngày 14-02-2022, Tòa án đến nhà bà N để ghi lời khai, nhưng bà N, ông T và anh T vắng mặt tại nhà. Do đó, Tòa án không nhận được ý kiến của bà N, ông T và anh T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm như sau:

1/Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

2/Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà N trả lại nguyên đơn bà C 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 10.000.000đ (mười triệu đồng) phạt cọc. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông T và anh T liên đới với bà N trả lại tiền cho bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 10-5-2021 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 17-01-2020. Đối chiếu quy định của pháp luật tại khoản 3 Điều 26 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 328 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp về đặt cọc.

[3] *Về thẩm quyền giải quyết:* Căn cứ địa chỉ bị đơn, đối chiếu với quy định của pháp luật tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

[4] *Về thời hiệu khởi kiện:* Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 17-01-2020; Biên bản hòa giải tranh chấp ngày 19-8-2020, của Ban áp A P, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Ngày 10-5-2021, nguyên đơn khởi kiện. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 429 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 184 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; thì vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện.

[5] *Về nội dung giải quyết yêu cầu của đương sự:* Căn cứ Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 10-5-2021 và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 17-01-2020 và Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CS06568 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26-7-2018, đứng tên bà N T N và ông L T T. diện tích 170,9m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 43, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất tọa lạc xã An Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Từ đó có cơ sở kết luận vào ngày 17-01-2020, giữa nguyên đơn bà C và bị đơn bà N có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 170,9m² đất ở tại nông thôn tọa lạc xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, bà C đặt cọc cho bà N là 50.000.000đ; còn lại 50.000.000đ bà C và bà N thỏa thuận sẽ giao khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 17-6-2020. Đến hạn xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bà N không thực hiện. Bà C khiếu nại đến Ban ấp A P, xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang; tại buổi hòa giải bà N thừa nhận và đồng ý trả lại cho bà C 50.000.000đ và 10.000.000đ tiền lãi, bà N xin được trả dần nhưng không thực hiện dẫn đến phát sinh tranh chấp. Nay nguyên đơn bà C yêu cầu bà N, ông T, anh T trả lại 50.000.000đ và 10.000.000đ tiền lãi.

Xét Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất xác lập ngày 17-01-2020, giữa nguyên đơn bà C với bị đơn bà N. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 328, thì hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã tuân thủ các quy định của pháp luật về hình thức, chủ thể, nội dung; không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên có hiệu lực pháp luật.

[5.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[5.1.1] Đối với việc nhận lại tiền cọc và phạt cọc: Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có hiệu lực. nguyên đơn đã giao đủ tiền cọc, khi đến hạn thực hiện việc giao kết hợp đồng, bị đơn không thực hiện. Nay nguyên đơn có yêu cầu nhận lại tiền cọc là 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 10.000.000đ.

Xét quan hệ tranh chấp trên, bị đơn là người có lỗi đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình khi nhận đặt cọc. Việc vi phạm này ít nhiều làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 328 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại tiền cọc và phạt cọc là có cơ sở, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Khi bị đơn bà N thực hiện xong việc trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc cho bà C, thì bà C phải trả lại cho ông T, bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 508915, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06568 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26-7-2018.

[5.1.2] Đối với việc yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan liên đới trả lại tiền cọc và phạt cọc:

Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T là chủ sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 508915, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06568 ngày 26-7-2018, nhưng ông T không tham gia xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nguyên đơn, nên ông T không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Do người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh T không là chủ sử dụng đất, anh T chỉ ký tên thay cho ông T, không được ông T ủy quyền, anh T không nhận tiền cọc, nên anh T không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

[5.2] *Xét yêu cầu của bị đơn:* Bị đơn yêu cầu được trả dần mỗi tháng là 2.000.000đ không được nguyên đơn chấp nhận. Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 328 của Bộ Luật Dân sự năm 2015, thì yêu cầu của bị đơn không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] *Về án phí:* Đối chiếu với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn 60.000.000đ nên bị đơn phải chịu 3.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

[7] *Về quyền kháng cáo:* Đối chiếu với quy định của pháp luật tại Điều 271 và Điều 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 184; Các Điều 266, 271 và 273 của Bộ Luật Tố tụng Dân sự;

Điều 328 của Bộ Luật Dân sự năm 2015;

khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T T C.

[2] Bị đơn bà N T N phải trả cho nguyên đơn bà T T C tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 10.000.000đ (mười triệu đồng), tổng cộng là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

[3] 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 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 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

[4] Khi bị đơn bà N T N thực hiện xong việc trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc cho bà T T C, thì bà C phải trả lại cho ông L T T và bà N T N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO 508915, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06568 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 26-7-2018, đứng tên bà N T N và ông L T T. Diện tích 170,9m², thửa đất số 12, tờ bản đồ số 43, mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn. Đất tọa lạc xã A H, huyện C T, tỉnh An Giang.

[5] Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T T C về việc yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L T T, anh L A T liên đới cùng bị đơn bà N T N trả cho nguyên đơn bà T T C tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ và tiền phạt cọc là 10.000.000đ, tổng cộng là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

[6] Về án phí:

Hoàn trả cho nguyên đơn bà T T C 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007360 ngày 17-5-2021 của Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

Bị đơn bà N T N phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà T T C; bị đơn bà N T N; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L T T, anh L A T 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.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

-Các đương sự (để thi hành);
-Viện Kiểm sát nhân dân huyện
Châu Thành;
-Chi Cục Thi hành án Dân sự
huyện Châu Thành;
-Phòng Kiểm tra Nghiệp vụ - Thi
hành án, Tòa án nhân dân tỉnh An
Giang;
-Lưu hồ sơ vụ án.

Lý Đông Hoà