TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ DẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 174/2023/DS-ST
Ngày: 21-12-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyện

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ninh.

2. Bà Trần Ánh Nhạn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Ngô Anh Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 277/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 198/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, theo Quyết định hoãn phiên toà số: 10/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Đặng Tuấn A, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ A, ấp E, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đinh Thị P, sinh năm 1988; địa chỉ: tổ A, ấp E, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Anh Nguyễn Văn Â, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đặng Tuấn A *trình bày:*

Ngày 19-5-2022, anh có đặt cọc cho chị T số tiền 350.000.000 đồng để thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích 315 m^2 (ngang 7m x dài 45m), nằm trong tổng diện tích 1.098,2 m^2, thuộc một phần thửa 759, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Giá thỏa thuận sang nhượng là 420.000.000 đồng. Phần đất này anh Nguyễn Văn Â đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Â đã ủy quyền toàn phần cho chị T được quyền thay mặt anh Â để thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng cho người khác. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh đã liên hệ với chị T nhiều lần để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị T không có thiện chí. Nay anh khởi kiện yêu cầu chị T trả lại cho anh số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và thay vì yêu cầu phạt cọc gấp đôi, anh chỉ yêu cầu chị T trả cho vợ chồng anh số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn Thanh T *trình bày*:

Chị thống nhất với lời trình bày của anh Tuấn A về hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 19-5-2023. Chị có nhận của anh Tuấn A số tiền cọc là 350.000.000 đồng để thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích 315 m^2 (ngang 7m x dài 45m), nằm trong tổng diện tích 1.098,2 m^2, thuộc một phần thửa 759, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Nguyên nhân chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với anh Tuấn A là do chưa hoàn thành thủ tục đo đạc, tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện Gò Dầu, khi nào hoàn thành thủ tục đo đạc, tách thửa sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Tuấn A. Phần đất chị chuyển nhượng cho anh Tuấn A có nguồn gốc là chị nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Văn Â, chị không thực hiện việc sang tên cho chị mà anh Â uỷ quyền toàn phần, trong đó có thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng cho người khác. Nguyện vọng của chị là vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho anh Tuấn A.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nhưng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Chị Đinh Thị P *trình bày*: Chị là vợ của anh Tuấn A, chị thống nhất theo lời trình bày của anh Tuấn A, yêu cầu chị T có trách nhiệm trả cho vợ chồng chị số tiền 400.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn Â *trình bày*: Phần đất có diện tích 1.098,2 m^2, thuộc thửa 759, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18-5-2022, anh có uỷ quyền

toàn phần cho chị T được quyền quyết định đối với phần đất này, trong đó có thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng cho người khác. Lý do anh uỷ quyền cho chị T là anh đã sang nhượng cho chị T phần đất diện tích có chiều ngang 07 m x dài hết đất. Hiện tại, chị T đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh để thực hiện việc đo đạc, tách thửa, còn thực hiện xong hay chưa thì anh không biết. Anh có biết việc chị T thoả thuận sang nhượng cho anh Tuấn A phần đất diện tích 315 m^2, còn việc sang tên cho anh Tuấn A hay chưa thì anh không biết. Nay anh Tuấn A khởi kiện yêu cầu chị T trả lại tiền cọc và phạt cọc anh không có ý kiến, anh yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và giải quyết vụ án:

- *Về tố tụng*: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi vào nghị án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Nguyễn Thanh T có trách nhiệm trả cho anh Đặng Tuấn A, chị Đinh Thị P số tiền 400.000.000 đồng, trong đó có 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh Đặng Tuấn A có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Nguyễn Thanh T trả số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Chị T có địa chỉ: ấp P, xã P, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Chị Nguyễn Thanh T đã được Toà án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt không có lý do; chị P, anh Â vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên căn cứ theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Toà án tiến hành xét xử vắng mặt chị T, chị P, anh Â.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về số tiền đặt cọc: Các đương sự đều thống vào ngày 19-5-2022, chị T có nhận của anh Tuấn A số tiền cọc 350.000.000 đồng để thoả thuận cho anh Tuấn A phần đất có diện tích 315 m^2 (ngang 7m x dài 45m), nằm trong tổng diện

tích 1.098,2 m^2, thuộc một phần thửa 759, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Do đó, có cơ sở xác định chị T có nhận của anh Tuấn A số tiền cọc 350.000.000 đồng là sự thật.

[2.2] Về yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc của nguyên đơn: Các bên đương sự đều thống nhất, sau 40 ngày kể từ ngày 19-5-2022 đến ngày 29-6-2022, hai bên không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đã hết thời hạn cam kết trong hợp đồng đặt cọc, hai bên vẫn không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Chị T trình bày nguyên nhân là do chưa hoàn thành thủ tục đo đạc, tách thửa. Xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 13-12-2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện Gò Dầu cung cấp như sau: phần đất diện tích 1092,8 m^2, thuộc thửa 759, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại ấp P, xã P, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa, chỉnh lý sổ mục kê thửa đất 759 tách thành 03 thửa: thửa 859 có diện tích 536,8 m^2, thửa 860 có diện tích 235,6 m^2, thửa 861 có diện tích 325,8 m^2, đương sự đã nhận kết quả từ tháng 5-2023. Như vậy, có cơ sở khẳng định, chị T đã hoàn thành thủ tục đo đạc, tách thửa xong và nhận kết quả từ tháng 5-2023. Do đó, lời trình bày của chị T là không có cơ sở chấp nhận. Nên việc chị T không thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho anh Tuấn A hoàn toàn do lỗi của chị T, lẽ ra, chị T phải chịu phạt cọc gấp 02 lần, tương đương với số tiền 700.000.000 đồng như đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nhưng tại phiên toà sơ thẩm, anh Tuấn A chỉ yêu cầu chị T trả lại số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và chỉ yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng nên ghi nhận.

[2.3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị T có trách nhiệm trả cho anh Tuấn A, chị P số tiền 400.000.000 đồng.

[3] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí:* Căn cứ theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, anh Đặng Tuấn A không phải chịu. Hoàn trả cho anh Tuấn A số tiền 9.050.000 (*chín triệu, không trăm năm mươi nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025836 ngày 06-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Chị T phải chịu 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, khoản 5 Điều 102, Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Tuấn A đối với chị Nguyễn Thanh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc chị Nguyễn Thanh T có trách nhiệm trả cho anh Đặng Tuấn A, chị Đinh Thị P số tiền 400.000.000 (*bốn trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu 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.

2. Về án phí:

2.1. Anh Đặng Tuấn A không phải chịu. Hoàn trả cho anh Tuấn A số tiền 9.050.000 (*chín triệu, không trăm năm mươi nghìn)* đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0025836 ngày 06-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Chị Nguyễn Thanh T phải chịu 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 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.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Chí Nguyện