TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 79/2023/DS-ST
Ngày 24/8/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Nguyễn Thanh T.

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Võ Quang Tr;

2. Ông Đặng Thanh Qu.

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Lưu Sử Ngọc Qu - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa*:** Ông Phan Thanh Nh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2023/TLST- DS ngày 11/01/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXX-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà T T H, sinh năm 1977;

Cư trú tại: Số 219 khu phố Ninh Phước, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn: Bà Phan Th T T, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Số 70 (số cũ: 39/4) ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà T T H trình bày:

Ngày 30/10/2022, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T với diện tích đất có chiều ngang 4,5 m x chiều dài 28,5 m, đất thuộc thửa 420, tờ

bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, bà T nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng,và thỏa thuận đến ngày 10/12/2022, bà H và bà T sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H tiếp tục thanh toán số tiền còn lại là 670.000.000 đồng, trường hợp không bán thì bà T phải trả tiền cọc và bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc cho bà H, việc đặt cọc và thỏa thuận có lập thành văn bản "HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TIỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (NHÀ) TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (NHÀ) do anh L H S viết.

Do ngày 10/12/2022 là ngày thứ 7 nên bà H và bà T thỏa thuận sẽ đến phòng công chứng Lê Quang Sách thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 12/12/2022, do giấy đất của bà T cần phải điều chỉnh cho đúng quy định nên Văn phòng công chứng không thực hiện công chứng hợp đồng mua bán, bà T xin thời gian để điều chỉnh hồ sơ đất, nhưng sau đó bà T không thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trả lại số tiền mà bà H đã đặt cọc mua đất của bà T.

Bà T vi phạm Hợp đồng nêu trên nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 50.000.000 đồng.

Bà Phan Th T T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bà T T H yêu cầu bà T trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không yêu cầu bà T phạt cọc.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh*:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán và tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ theo trình tự thủ tục của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm thu nộp quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T T H với bà Phan Th T T về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

Buộc bà Phan Th T T có nghĩa vụ trả cho bà T T H số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Bà Phan Th T T phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

Về kiến nghị khắc phục: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được xem xét tại phiên tòa. Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh nhận định:

1. Về tố tụng:

[1.1]. Về sự vắng mặt của đương sự: Bà Phan Th T T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

[1.2]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà T T H yêu cầu hủy hợp đồng "HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TIỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (NHÀ) TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (NHÀ) ngày 30/10/2022 với bà Phan Th T T, trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và yêu cầu phạt tiền cọc 50.000.000 đồng, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự.

2. Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T T H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2022 với bà T, buộc bà Thủy trả số tiền 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng do bà Thủy vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, bà Hồng xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc giao kết hợp đồng giữa bà Hồng và bà Thủy là bản chính Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 30/10/2022 "HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC TIỀN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (NHÀ) TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT (NHÀ)", nội dung thể hiện bà Phan Th T T chuyển nhượng cho bà T T H diện tích đất ngang 4.5 m x dài 28.5 m, đất thuộc thửa 420 tờ bản đồ số 6, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04892 cấp ngày 20/11/2002 do bà Phan Th T T đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, giá chuyển nhượng 720.000.000 đồng, hình thức mua bán là giao tiền mặt ngày 30/10/2022 giao số tiền 50.000.000 đồng, hẹn 40 ngày sau kể từ ngày 30/10/2022 đến 10/12/2022 sẽ đến phòng Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại 670.000.000 đồng, hợp đồng có chữ ký bên bán (BÊN A) là Phan Th T T, bên mua (BÊN B) T T H, người làm chứng là L H S.

Như vậy, hợp đồng giữa các bên bà T có ký tên bên A (bên bán). Có căn cứ xác định có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T là có thật và bà T có nhận của bà H số tiền 50.000.000 đồng.

Bà H cho rằng bà có đến Văn phòng công chứng Lê Quang Sách để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, tuy nhiên ngoài lời trình bày của mình, bà H không có tài liệu chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ.

Qúa trình Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ thể hiện: Ngày 10/12/2022, Văn phòng Công chứng Lê Quang S không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển

nhượng đất của bà H và bà T, còn việc bà H và bà T có đến hay không thì văn phòng Công chứng không xác định được.

Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T lập ngày 30/10/2022 nêu trên không thực hiện được do lỗi một phần của bà H và lỗi một phần của bà T.

Tại phiên tòa, bà H rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà T trả số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H không vượt quá phạm vi khởi kiện bà đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T T H. Buộc bà Phan Th T T có nghĩa vụ trả cho bà T T H số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà T T H yêu cầu bà Phan Th T T trả số tiền phạt cọc số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Áp dụng Điều 147 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 và lệ phí Tòa án.

Buộc bà Phan Th T T phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà T T H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328 Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T T H đối với bà Phan Th T T về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc", buộc bà Phan Th T T trả cho bà T T H số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà T T H yêu cầu bà Phan Th T T trả số tiền phạt cọc số tiền 50.000. 000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bà T T H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Phan Th T T 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 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Th T T phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho bà T T H 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0021235 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo: Bà T T H được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Phan Th T T vắng mặt nên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tống đạt hợp lệ.

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, 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:
- PKTNV và THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS thị xã Hòa Thành;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án văn.

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

Nguyễn Thanh Tuấn