

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ P
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 88/2023/DS-ST
Ngày 29/8/2023
V/v tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc và phạt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Văn Tiến

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Công Tuấn

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Diệp Bảo Kiệt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 195/2023/TLST-DS, ngày 13/6/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2023/QĐXXST-DS, ngày 11/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 105/2023/QĐST-DS, ngày 22/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Võ Thị Hát G, sinh năm 1979 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ x, phường Thống N, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Căn cước công dân số 04617901xxxx, cấp ngày 25/8/2021

Bị đơn: Chị Phạm Thị Minh H, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Hẻm 24x Lê Thánh T, phường Ia K, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chị Võ Thị Hát G trình bày:

Ngày 19/4/2022, tôi có đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Phạm Thị Minh H để nhận chuyển nhượng hai lô đất tại xã Ia S, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai với diện tích từng lô là 5x33m (đất ở toàn bộ). Trong đó, một lô các bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 260.000.000đ và một lô thỏa thuận với giá là 275.000.000đ. Các bên hẹn nhau sau 04 tháng (120 ngày) sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao tiền. Để làm tin tôi đã đặt cọc trước cho chị H 40.000.000đ và các bên có lập hợp đồng đặt cọc với nội dung nếu

đến thời gian 120 ngày mà bên bán không ra công chứng sang tên và chuyển nhượng đất cho bên mua thì phải có nghĩa vụ chịu tiền phạt cọc gấp đôi tương đương 40.000.000đ; nếu người mua không mua thì sẽ mất tiền cọc.

Tuy nhiên, đến thời hạn ra công chứng sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bán đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó, tôi nhiều lần làm việc với chị H để yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc thì chị H đã chuyển trả được cho tôi số tiền 50.000.000đ là tiền cọc và phạt cọc của lô đất có trị giá 260.000.000đ. Riêng lô đất có giá 275.000.000đ thì chị H mới chuyển được cho tôi 10.000.000đ. Như vậy theo hợp đồng đặt cọc chị H phải có nghĩa vụ tiếp tục trả cho tôi số tiền 30.000.000đ (tiền cọc và phạt cọc) của lô đất có giá 275.000.000đ. Trong hợp đồng đặt cọc lô đất 275.000.000đ, tôi không nhớ có ghi số lần phạt cọc lúc nào.

Tại phiên tòa hôm nay tôi xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với chị Phạm Thị Thanh H đối với số tiền đặt cọc 10.000.000đ, vì chị H đã thanh toán cho tôi số tiền này.

Bị đơn chị Phạm Thị Thanh H vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai tại hồ sơ trình bày:

Ngày 19/4/2022, tôi có nhận tiền cọc của chị Võ Thị Hát G 40.000.000đ là tiền đặt cọc để chuyển nhượng hai lô đất tại xã Ia S, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai với diện tích từng lô là 5x33m (toàn bộ đất thổ cư). Các bên có lập hợp đồng đặt cọc với nhau, trong đó lô đất có giá 260.000.000đ thì các bên thỏa thuận đền cọc gấp đôi, còn lô đất 275.000.000đ thì các bên không ghi trong hợp đồng số lần phạt cọc nên tôi không chịu phạt cọc. Tôi thừa nhận hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc là do lỗi của tôi.

Sau khi các bên không đi công chứng sang tên chuyển nhượng được đất vì nhiều lý do thì tôi đã chuyển trả lại cho chị G số tiền 50.000.000đ. Bao gồm, 40.000.000đ là tiền cọc của hai lô đất và 10.000.000đ là tiền phạt cọc của lô đất có trị giá 260.000.000đ.

Như vậy, tôi chỉ còn nợ tiền phạt cọc 10.000.000đ với chị G của lô 260.000.000đ, tôi không còn nợ số tiền như chị G đang yêu cầu là 30.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và lời khai tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ Hội đồng xét xử nhận định về vụ án như sau:

[1] Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và phạt cọc; bị đơn cư trú tại địa bàn thành phố P nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

[2] Đối với bị đơn chị Phạm Thị Thanh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa, nhưng chị H vắng mặt không có lý do, thể hiện ý thức chấp

hành pháp luật không nghiêm túc, không chấp hành đầy đủ pháp luật, từ bỏ quyền tự bảo vệ mình. Tại phiên tòa lần thứ hai hôm nay chị H tiếp tục vắng mặt không có lý do. Vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử, giải quyết vụ án vắng mặt chị H theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 10.000.000đ và tiền phạt cọc 20.000.000đ, tổng cộng là 30.000.000đ.

[3.1] Đối với yêu cầu trả lại tiền đặt cọc. HĐXX xét thấy tại phiên tòa chị G rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với chị H về số tiền đặt cọc 10.000.000đ. HĐXX thấy rằng việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, nên HĐXX chấp nhận, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3.2] Đối với yêu cầu phạt cọc. HĐXX xét thấy ngày 19/4/2022 giữa chị Võ Thị Hát G và chị Phạm Thị Thanh H thiết lập hai hợp đồng đặt cọc. Theo đó chị G đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị H hai lô đất tại xã Ia S, huyện Ia G, tỉnh Gia Lai, số tiền đã cọc 40.000.000đ/hai lô, mỗi lô 20.000.000đ, hạn 120 ngày sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất 5x33m mỗi lô, giá lô 1 là 260.000.000đ, giá lô 2 là 275.000.000đ. Nhưng vì nhiều lý do chị H không thực hiện được việc chuyển nhượng đất như cam kết cho chị G, chị H đã chuyển trả cho chị G số tiền 50.000.000đ. Đây là số tiền cọc và phạt cọc của lô đất giá 260.000.000đ và 10.000.000đ tiền đặt cọc của lô đất giá 275.000.000đ. Nay chị H cho rằng còn nợ 10.000.000đ tiền đặt cọc của chị G đối với lô đất giá 275.000.000đ, chứ không chịu phạt cọc vì trong hợp đồng không ghi số lần phạt cọc mà do chị G tự ghi. Chị G yêu cầu chị H phải trả tiền phạt cọc 20.000.000đ, chị G thừa nhận tự viết con số 2 lần phạt cọc vào hợp đồng đặt cọc. Chị H xác định việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn do lỗi của chị H, nhưng không chịu phạt cọc vì trong hợp đồng không ghi số lần phạt cọc. Theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về đặt cọc thì: *“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”* Theo quy định trên thì trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận khác thì bên nhận đặt cọc phải chịu tiền phạt cọc bằng với tài sản đặt cọc, nếu do lỗi của mình dẫn đến không thực hiện được hợp đồng đặt cọc. Trường hợp có thỏa thuận khác về tiền phạt cọc hoặc thỏa thuận không phạt cọc thì thực hiện theo thỏa thuận riêng đó. Như vậy trong trường hợp này hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận về số lần tiền phạt cọc thì bên nhận đặt cọc vẫn phải chịu phạt cọc bằng số tiền đặt cọc. Do

đó yêu cầu khởi kiện của chị G là có căn cứ cần chấp nhận buộc chị H phải trả cho chị G số tiền phạt cọc là 20.000.000đ.

[4] Về tiền án phí:

Cần buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ Điều 5; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; các Điều 91, 227, 228, 235, 244, 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

-Áp dụng các Điều 275, 277, 280, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Hát G.

1.Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Hát G buộc chị Phạm Thị Thanh H trả lại số tiền đặt cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

2.Buộc chị Phạm Thị Minh H phải trả cho chị Võ Thị Hát G số tiền phạt cọc là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

-Căn cứ các Điều 143, 144, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 24, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1.Chị Võ Thị Hát G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho chị G số tiền tạm ứng án phí 750.000đ (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai số 0000422, ngày 12/6/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

2.Buộc chị Phạm Thị Minh H phải nộp 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người vắng mặt có quyền kháng cáo, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại nơi cư trú.

“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 thoả 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 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố P;
- Chi cục THADS TP.P (Để thi hành);
- Các đương sự;
- Lưu HS, VT.

Hoàng Văn Tiến