

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN TÂN CHÂU  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 150/2023/DS-ST

Ngày: **01-3-2023**

V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt  
cọc.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Thu.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Bùi Đắc Nghĩa;
- Ông Võ Văn Hoa Vinh.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Tuyết Nhung là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày **01 tháng 3 năm 2023**, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **214/2020/TLST-DS ngày 29-7-2022** về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số **167/2022/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 02 năm 2023** giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh **Ngô Minh H**, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ 1, ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh N, **có mặt**.

*Bị đơn:* Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ 2, ấp D, xã T huyện C, tỉnh N, **có mặt**.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 27-7-2022, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn anh Ngô Minh H trình bày:*

Ngày 24-3-2022, anh **Ngô Minh H** nhận chuyển nhượng của **bà Lê Thị N** diện tích đất 7m x dài hết đất, thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-11-2017, bà Lê Thị N đứng tên, anh **Ngô Minh H** đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là đến ngày 24-5-2022, làm hợp đồng công chứng và trả tiền đủ, chưa giao đất.

Đến ngày hẹn 24-5-2022, anh **Ngô Minh H** đến yêu cầu bà N làm hợp đồng công chứng sang tên thì bà N không đồng ý chuyển nhượng nữa.

Theo đơn khởi kiện anh H yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7m x 64m thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại ấp Tà Dơ, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và trả cho bà N 500.000.000 đồng.

Ngày anh **Ngô Minh H** thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu **bà Lê Thị N** trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà **Lê Thị N** trình bày:*

Thời gian **bà Lê Thị N** không nhớ, **bà Lê Thị N** chuyển nhượng cho anh H chiều ngang 2 mét chiều dài hết đất, giá tiền 200.000.000 đồng, anh Huyền đã trả 150.000.000 đồng, số thửa, số tờ bản đồ bà N không nhớ, đất tọa lạc tại ấp Tà Dơ, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi bà N chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do **bà Lê Thị N** đứng tên, sau khi chuyển nhượng đất cho anh H thì **bà Lê Thị N** đã tặng cho con tên Trần Thị Hạnh đất có cả phần đất chuyển nhượng cho anh H, chị Hạnh đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **Bà Lê Thị N** chuyển nhượng cho anh Vinh 5 mét ngang dài hết đất, chưa sang tên, bà N và anh Vinh chuyển nhượng cho anh H và thêm 7 mét có 5 mét bà N chuyển nhượng cho anh Vinh, bà N ký giấy chuyển nhượng cho anh H 7 mét ngang dài hết đất. Do con **bà Lê Thị N** không đồng ý sang tên nên **bà Lê Thị N** lấy lại đất không bán nữa. **Bà Lê Thị N** trả lại tiền cho anh H tiền đã nhận 150.000.000 đồng.

Anh H yêu cầu bà Lê Thị N trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng bà N không đồng ý chỉ đồng ý trả 150.000.000 đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự chấp hành đúng các quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị N là bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt bà Lê Thị N.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ vào các Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Minh H** đối với bà **Lê Thị N** về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24-3-2022 giữa anh Ngô Minh H và bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng diện tích đất 7m ngang x dài hết đất, thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-11-2017, bà Lê Thị N đứng tên.

Buộc bà **Lê Thị N** có nghĩa vụ trả tiền cọc cho anh **Ngô Minh H** 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, tổng cộng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

### 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 thủ tục tố tụng: Bà Lê Thị N là nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt bà Lê Thị N.

[2] Về yêu cầu khởi kiện: Ngày 24-3-2022, anh **Ngô Minh H** nhận chuyển nhượng của bà **Lê Thị N** diện tích đất 7m x dài hết đất, thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-11-2017, bà Lê Thị N đứng tên, anh **Ngô Minh H** đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là đến ngày 24-5-2022, làm hợp đồng công chứng và trả tiền đủ, chưa giao đất, quá thời hạn thỏa thuận nếu bà N không chịu chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp 02 lần. Đến ngày hẹn lập hợp đồng chuyển nhượng bà N không chuyển nhượng nữa. Theo đơn khởi kiện anh H yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 7m x 64m thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, đất tọa lạc tại ấp Tà Dơ, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh và trả cho bà N 500.000.000 đồng. Ngày anh **Ngô Minh H** thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà **Lê Thị N** trả tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng 400.000.000 đồng, do đó quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

[3] Căn cứ giấy đặt cọc ngày 24-3-2022 thể hiện: Ngày 24-3-2022, anh **Ngô Minh H** nhận chuyển nhượng của bà **Lê Thị N** diện tích đất 7m x dài hết đất, thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-11-2017, bà Lê Thị N đứng tên, anh **Ngô Minh H** đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là đến ngày 24-5-2022, làm hợp đồng công chứng và trả tiền đủ, chưa giao đất, quá thời hạn thỏa thuận nếu bà N không chịu chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp 02 lần. Bà Lê Thị N trình bày **chỉ** chuyển nhượng cho anh H chiều ngang 2 mét chiều dài hết đất, giá tiền 200.000.000 đồng, đã trả 150.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Tà Dơ, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Bà

**Lê Thị N** chuyển nhượng cho anh Vinh 5 mét ngang dài hết đất sau đó anh Vinh chuyển nhượng cho anh H và bà chuyển nhượng thêm 2 mét nữa, bà N ký giấy đặt cọc cho anh H 7 mét ngang dài hết đất. Do con **bà Lê Thị N** không đồng ý sang tên nên **bà Lê Thị N** lấy lại đất không bán nữa. **Bà Lê Thị N** trả lại tiền cho anh H tiền đã nhận 150.000.000 đồng. Theo giấy đặt cọc ngày 24-3-2022, bà N đã nhận tiền cọc là 200.000.000 đồng không phải 100.000.000 đồng như bà N trình bày và anh H nhận chuyển nhượng đất của bà N 7 mét ngang, anh H không giao dịch chuyển nhượng đất với anh Vinh, khi đó đất anh H nhận chuyển nhượng do bà N đứng tên và quản lý đất. Bà N không tiếp tục thực hiện theo hợp đồng đặt cọc và đã tặng cho con gái tên Trần Thị Hạnh trong khi đã chuyển nhượng đất cho anh H, do đó lỗi thuộc về bà N; theo giấy đặt cọc ngày 24-3-2022, thỏa thuận nếu bà N không chịu chuyển nhượng thì phải chịu phạt cọc gấp 02 lần theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Do đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Minh H. Buộc bà Lê Thị N có nghĩa vụ trả tiền cọc cho anh **Ngô Minh H** 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, tổng cộng 400.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Minh H** đối với **bà Lê Thị N** về tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên **bà Lê Thị N** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, **Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016**.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 117, 328, 423 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 147 Bộ luật Tố tụng 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Minh H** đối với **bà Lê Thị N** về tranh chấp “**Hợp đồng đặt cọc**”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24-3-2022 giữa anh Ngô Minh H và bà Lê Thị N nhận chuyển nhượng diện tích đất 7m x dài hết đất, thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 58, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01063 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 23-11-2017, bà Lê Thị N đứng tên.

Buộc **bà Lê Thị N** có nghĩa vụ trả tiền cọc cho anh **Ngô Minh H** 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, tổng cộng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày anh **Ngô Minh H** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu **bà Lê Thị N** chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng **bà Lê Thị N** phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chi phí tố tụng:

Về án phí: **Bà Lê Thị N** phải chịu 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh **Ngô Minh H** không phải chịu **tiền án phí**, anh **Ngô Minh H** được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là () đồng theo biên lai thu số ngày của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3/ 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4/ Anh **Ngô Minh H** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà **Lê Thị N** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ xét xử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Thu