TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LONG HỒ - TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 06/*2020/DS - ST*
Ngày: *10 - 02 - 2020*
V/v tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Tú

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phương Thanh

2. Ông Trần Thanh Khen

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Tuyết Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ *tham gia phiên toà:* Bà Dương Thị Ngọc Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Hồ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2019/TLST - DS ngày 24 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2020/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Xuân Hg**,** sinh năm 1976 (có mặt)

Trú tại: Số 206B/16 ấp LT, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

2. Bị đơn: Chị Lê Thị Tuyết H**,** sinh năm 1963 (có mặt)

Trú tại: Số 495C/33 ấp LTB, xã LP, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện ngày 29/12/2019, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Trần Thị Xuân Hg trình bày:

Chị Lê Thị Tuyết H có nhu cầu chuyển nhượng hai thửa đất số 933, diện tích 189m^2, loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 935, diện tích 521,6m^2, loại đất chuyên trồng lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Long Thuận B, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do chị Lê Thị Tuyết H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, nên chị Hg có đặt cọc tiền nhằm mục đích chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Theo thỏa thuận chị H chuyển nhượng 2 thửa trên với giá 3.200.000.000đồng, thuế thu nhập cá nhân do bên chị Hg nộp.

Sau khi hai bên thỏa thuận vào ngày 01/12/2019, chị Hg đã đặt cọc cho chị H số tiền 200.000.000đồng, có lập giấy bán đất đặt cọc ngay ngày giao tiền, phần còn lại sẽ thanh toán đủ 1 lần sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng trong vòng 1 tháng. Chị Hg đã đưa tiền đặt cọc cho chị H nhận, nhưng chị H không giao giấy tờ cho chị Hg làm thủ tục chuyển nhượng, chị Hg có hỏi chị H giao giấy chứng nhận QSDĐ để chị Hg làm thủ tục, nhưng bà H không đưa mà nói là cH chị H không cho chuyển nhượng, sau đó chị Hg phát hiện là chị H lấy giấy chứng nhận QSDĐ đem đi thế chấp vay vốn của Ngân hàng.

Chị Hg có liên hệ với chị H yêu cầu chị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng chị H không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và cũng không trả tiền đặt cọc lại cho chị Hg.

Chị Hg yêu cầu chị Lê Thị Tuyết H có trách nhiệm tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên ngày 01/12/2019 là chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 933, diện tích 189m^2, loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 935, diện tích 521,6m^2, loại đất chuyên trồng lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Long Thuận B, xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Trong trường hợp chị H không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì yêu cầu chị H trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng và yêu cầu chị H trả tiền phạt cọc là 200.000.000đồng. Tổng số tiền chị H phải trả là 400.000.000đồng

Tại phiên tòa chị Hg thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Do chị H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Hg, nên Hg yêu cầu chị H trả lại cho chị Hg số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ và yêu cầu chị H trả tiền phạt cọc là 100.000.000đ, tổng cộng 300.000.000đ

Bị đơn: Chị Lê Thị Tuyết H trình bày tại phiên tòa:

Chị H thừa nhận là chị có thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất số 933, diện tích 189m^2, loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 935, diện tích 521,6m^2, loại đất chuyên trồng lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Long Thuận B, xã Long Phước,

huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do chị H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ cho chị Trần Thị Xuân Hg với giá 3.200.000.000đồng. Chị có nhận tiền đặt cọc của chị Hg số tiền là 200.000.000đồng và có ký giấy bán đất đặt cọc vào ngày 01/12/2019 nhưng nội dung giấy đặt cọc như thế nào chị không rỏ vì chị chỉ nghe đọc rồi ký tên. Chị H sử dụng số tiền này đi trả nợ ngân hàng.

Việc chuyển nhượng đất này cH chị H không biết gì. Chị H muốn để lại đất để gia đình ở, nên không đồng ý chuyển nhượng phần đất trên cho chị Hg nữa. Chị H đồng ý trả lại tiền đặt cọc lại cho chị Hg số tiền 200.000.000đồng và đồng ý trả 60.000.000đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 260.000.000đ. Chị H không đồng ý trả tiền phạt cọc 100.000.000đ theo yêu cầu của chị Hg.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:*

- Đây là vụ án tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại Điều 26, Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 BLTTDS năm 2015.

- Việc xác định tư cách những người tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS

- Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại Điều 97, 98 BLTTDS.

Thời hạn chuẩn bị xét xử được đảm bảo đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:*

- Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

2. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

- Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Đề nghị hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Xuân Hg.

Buộc chị Lê Thị Tuyết H trả cho chị Trần Thị Xuân Hg số tiền đặt cọc ngày 01/12/2019 là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn nộp 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các 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 quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét, yêu cầu của chị Hg yêu cầu chị H trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng và yêu cầu chị H trả tiền phạt cọc là 100.000.000đồng do chị H không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ:

Giữa chị Hg và chị H có lập giấy tay thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000đ để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận nếu chị H không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì chị H đồng ý bồi thường gấp 10 lần tiền cọc cho chị Hg. Chị H thừa nhận có nhận của chị Hg số tiền cọc là 200.000.000đ và có ký nhận vào giấy tay thỏa thuận trên với chị Hg. Đây là chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, chị H cũng thừa nhận việc không tiếp tục thực hiện giao dịch là lỗi của chị. Chị Hg khởi kiện yêu cầu chị H trả cho chị Hg 200.000.000đ tiền cọc và phạt cọc 100.000.000đ là có lợi cho chị H và cũng phù hợp theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử buộc chị H phải trả cho chị Hg số tiền cọc đã nhận là 200.000.000đ và buộc chị H phải chịu phạt số tiền 100.000.000đ do từ chối giao kết hợp đồng với chị Hg, tổng cộng chị H có nghĩa vụ trả cho chị Hg số tiền 300.000.000đ.

[3] Về án phí: Buộc chị H phải chịu 15.000.000đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

[4] Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Hồ là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Xuân Hg.

Buộc chị Lê Thị Tuyết H có nghĩa vụ trả cho chị Trần Thị Xuân Hg số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

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 án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc chị Lê Thị Tuyết H phải chịu 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Trần Thị Xuân Hg số tiền tạm ứng án phí 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0005454 ngày 24/12/2019 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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. Về quyền kháng cáo: Chị Hg, chị H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS./.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Đặng Thị Ngọc Tú