

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: 32/2024/DS-ST
Ngày: 04-4-2024
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 Nguyễn

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Văn Trọn.
- Ông Nguyễn Văn Ninh.

- 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: Ông Lâm Quốc Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024, 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: 530/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2024/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Bạch T, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp N, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phan Văn V, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố H, phường H, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (Theo văn bản ủy quyền ngày 02 tháng 4 năm 2024); có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Thành P, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông [Phan Văn V](#) trình bày: Ngày 16-3-2023, bà [T](#) có đặt cọc cho ông [P](#) số tiền 20.000.000 đồng để thỏa thuận sang nhượng phần đất có diện tích ngang 05 m x dài hết đất, giá thỏa thuận sang nhượng là 500.000.000 đồng. Trong giấy đặt cọc mua bán đất không có ghi diện tích cụ thể, không có ghi phần đất sang nhượng thuộc thửa số mấy, tờ bản đồ nào, chỉ biết phần đất sang nhượng tọa lạc tại [ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh](#), nội dung giấy đặt cọc cũng không thể hiện thời gian nào ra công chứng hợp đồng. Khi làm giấy đặt cọc, không có vợ ông [P](#) là [Nguyễn Thị N](#) ký tên vì bà [N](#) không có nhà. Bà [T](#) nghe nói hiện tại ông [P](#) đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác, đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nay bà [T](#) khởi kiện yêu cầu ông [P](#) phải trả cho bà [T](#) số tiền 60.000.000 đồng, trong đó có 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 16-01-2024, ông [Lê Thành P](#) trình bày: ông thừa nhận có nhận của bà [T](#) số tiền 20.000.000 đồng để thỏa thuận sang nhượng cho bà [T](#) phần đất có chiều ngang 05 m x dài hết đất, giá thỏa thuận sang nhượng là 500.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc không có ghi thời gian để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Nguyên nhân chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà [T](#) là do vợ ông là [Nguyễn Thị N](#) đã chết ngày 19-3-2023, hiện tại, các con của ông cũng không muốn sang nhượng phần đất này cho bà [T](#). Nay ông chỉ đồng ý trả cho bà [T](#) số tiền 22.000.000 đồng, trong đó có 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và 2.000.000 đồng hỗ trợ lãi suất.

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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông [P](#) trả lại số tiền cọc 20.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng; ghi nhận ông [P](#) đồng ý trả cho bà [T](#) số tiền 22.000.000 đồng.

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: Bà [Phạm Bạch T](#) có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông [Lê Thành P](#) trả số tiền 60.000.000 đồng theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Ông [P](#) có địa chỉ: [ấp](#)

C, xã C, huyện G, 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: Ông P vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt nên vụ án vẫn được tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Các đương sự đều thống nhất có giao nhận số tiền cọc 20.000.000 đồng, mục đích ông P sang nhượng cho bà T phần đất tọa lạc tại ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Xét thấy, trong nội dung giấy đặt cọc mua đất không có thể hiện diện tích cụ thể (chỉ ghi diện tích ngang 05 m x dài hết đất), không có sổ thửa, tờ bản đồ, vị trí đất cụ thể hay trích lục thửa đất cần sang nhượng và cũng không thể hiện thời gian nào ra công chứng hợp đồng. Hơn nữa, nguyên đơn công nhận đây là tài sản chung của vợ chồng ông P, bà N, nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc không có mặt bà N, 03 ngày sau khi đặt cọc thì bà N chết nên không thể hiện được ý chí bà N có muốn chuyển nhượng cho bà T hay không. Nên việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông P chưa đảm bảo về mặt chủ thể ký kết hợp đồng nên dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng vô hiệu, nên buộc ông P có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại biên bản ghi lời khai ngày 16-01-2024, ông P đồng ý trả cho bà T số tiền 22.000.000 đồng nên ghi nhận.

[3] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông P có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 22.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với số tiền 38.000.000 đồng.

[4] 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, các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; bà T phải chịu 1.900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận; mặc dù ông Lê Thành P đã 60 tuổi nhưng ông P không có đơn đề nghị miễn tiền án phí nộp cho Tòa án theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nên ông P phải chịu 1.100.000 đồng tiền 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, Điều 147, khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ **các Điều 122, 131 của 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Bạch T đối với ông Lê Thành P về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông Lê Thành P có trách nhiệm trả cho bà Phạm Bạch T số tiền 22.000.000 (*hai mươi hai 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Bạch T về việc buộc ông Lê Thành P trả số tiền phạt cọc 38.000.000 (*ba mươi tám triệu*) đồng.

3. Về án phí:

3.1. Bà Phạm Bạch T phải chịu 1.900.000 (*một triệu, chín trăm nghìn*) đồng. Được khấu trừ 1.500.000 (*một triệu, năm trăm nghìn*) đồng vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013486 ngày 18-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Bà T phải còn nộp tiếp số tiền 400.000 (*bốn trăm nghìn*) đồng.

3.2. Ông Lê Thành P phải chịu 1.100.000 (*một triệu, một trăm nghìn*) đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự 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 tổng 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, 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.

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.

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

Nguyễn Chí Nguyễn

