

Bản án số: 13/2019/DS-ST
Ngày 19 tháng 4 năm 2019
“*Kiện đòi tiền cọc và yêu cầu phạt
cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Bà Vũ Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Tô Thị Lành

2. Ông Trần Văn Hải

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

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Cao Thảo Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2019 tại Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2018/TLST- DS ngày 04 tháng 4 năm 2018 về việc: “*Kiện đòi tiền cọc và yêu cầu phạt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2019/QĐXXST-DS ngày 06/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2019/QĐST - DS ngày 27 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Cẩm V. Địa chỉ: 502/10 Hùng Vương, phường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Đại diện theo ủy quyền ông Lê Đức T theo Giấy ủy quyền số 327, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 của Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng T. Địa chỉ: Tổ 1, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 19 tháng 6 năm 2017, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Đức T trình bày:

Vào ngày 01/9/2017 bà Trương Cẩm V và ông Nguyễn Hồng T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, ông T chuyển nhượng cho bà V một phần diện tích là 1063,5m² trong tổng số diện tích của ông T là 1178,5m²; thửa đất số 201; tờ bản đồ số 20; tọa lạc tại Tổ 01, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Toàn bộ diện tích đất này đã được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 249723 ngày 12/8/2014 mang tên người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là ông Nguyễn Hồng T. Trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà. Việc chuyển nhượng này được bà V và ông T xác lập bằng “Giấy bán nhà” đề ngày 01/9/2017 và “Giấy bán ruộng” với nội dung: Giá trị chuyển nhượng là 730.000.000 đồng; ông T cam kết sau khi chuyển mục đích sử dụng 100m² đất từ trồng cây lâu năm sang đất ở thì sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà V. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng, ngày 01/9/2017 bà V đặt cọc cho ông T 30.000.000 đồng và cam kết sau khi hoàn tất mọi thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và chỉnh lý qua tên cho bà V thì bà V sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho ông T là 700.000.000 đồng. Việc thỏa thuận này được ghi rõ tại Hợp đồng đặt cọc là “Giấy bán nhà” đề ngày 01/9/2017 với nội dung: “Hai bên thực hiện theo đúng hợp đồng, nếu ai thay đổi thì phải bồi thường. Nếu bên mua thay đổi thì mất tiền cọc còn bên bán thay đổi thì phải đền bù số tiền gấp năm lần số tiền đặt cọc”.

Ngày 21/9/2017, ông T đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoài A diện tích 135m² từ đất trồng cây lâu năm theo hồ sơ số 000041.Q1.CN.001. Tiếp đó đến ngày 09/11/2017, khi ông T hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất 100m² từ đất trồng cây lâu năm còn lại sang đất xây dựng nhà ở theo QĐ số 2555/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku thì ông T lại không thực hiện việc chuyển nhượng đất sang cho bà V như đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng toàn bộ diện tích còn lại là 1043,5m² cho ông Nguyễn Anh T.

Sau khi biết sự việc, bà V đã nhiều lần liên hệ với ông T yêu cầu ông T trả lại số tiền bà V đã đặt cọc là 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc do vi phạm cam kết đã thỏa thuận nhưng ông T trốn tránh và không trả tiền. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả cho bà V số tiền là 180.000.000 đồng, trong đó 30.000.000 đồng tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng T: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với ông Nguyễn Hồng T. Tuy nhiên, ông Nguyễn Hồng T không đến Tòa án để tham gia tố tụng và không thể hiện ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến

tham gia phiên hòa giải, cũng như phiên tòa. Do vậy, ông Nguyễn Hồng T không có lời khai về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Cơ quan tiến hành tố tụng và người tiến hành tố tụng: Đảm bảo các quy định của pháp luật.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành theo quy định của pháp luật tại các Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn không đến Tòa án để cung cấp lời khai, không tham gia hòa giải, không tham gia phiên tòa. Như vậy, bị đơn không chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình vụ án.

- Những yêu cầu kiến nghị để khắc phục vi phạm: Không.

- Về Nội dung: Căn cứ theo các tài liệu và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Căn cứ vào các quy định của pháp luật các Điều 275, 278, 280 và 328, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 180.000.000 đồng gồm: Tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng theo cam kết giữa các bên.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm có: Đơn khởi kiện ngày 26/3/2018; “Giấy bán nhà” ngày 01/9/2017; “Giấy bán ruộng”; Chứng minh nhân dân tên Trương Cẩm V và Lê Đức Th; Giấy ủy quyền số 327, Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/4/2018 của Văn phòng Công chứng Đ, tỉnh Gia Lai; Bản tự khai của ông Lê Đức T; Biên bản xác minh tại Công an phường T ngày 19/7/2018; Biên bản giao nhận chứng cứ ngày 20/02/2019; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 20/2/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 249723 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/8/2014; Quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01238 - quyền số 06VP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 tại Văn phòng Công chứng X, thành phố P, Gia Lai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 380040 của Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 20/3/2018 cho ông Nguyễn Anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết:* Bà Trương Cẩm V có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng T trả số tiền 180.000.000 đồng theo cam kết đặt cọc. Đơn khởi kiện của bà Trương Cẩm V được làm theo quy định tại Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Tòa án thụ lý, xem xét; ông Nguyễn Hồng T cư trú tại thành phố P, nên Tòa án nhân dân thành phố P có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về việc bị đơn vắng mặt:* Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[3] *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Bà Trương Cẩm V và ông Nguyễn Hồng T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 201, tờ bản đồ số 20 tại tổ 01, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 249723 ngày 12/8/2014 mang tên ông Nguyễn Hồng T. Thỏa thuận này được bà V và ông T xác lập bằng “Giấy bán nhà” đề ngày 01/9/2017 và “Giấy bán ruộng” có chữ ký và họ tên của người bán là Nguyễn Hồng T thể hiện nội dung: Ông Nguyễn Hồng T có nhận số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, số tiền còn lại là 700.000.000 đồng bà V sẽ thanh toán cho ông T khi hoàn thành xong giấy tờ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và cam kết:

“nếu bên mua thay đổi thì mất tiền cọc.

Bên bán thay đổi thì phải đền bù số tiền gấp 05 lần số tiền đặt cọc”

Xét, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là bà Trương Cẩm V với bên nhận tiền cọc là ông Nguyễn Hồng T là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Xét lời khai của bà V về việc ông T vi phạm nghĩa vụ của người nhận cọc là có đúng bởi: Tại phần chỉnh lý trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 249723 của UBND thành phố Pleiku cấp ngày 12/8/2014 cấp cho ông Nguyễn Hồng T thể hiện: Ngày 21/9/2017 đã được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hoài A diện tích 135m² đất trồng cây hàng năm, số thửa 346 theo hồ sơ số 00041.CN.001; ngày 09/11/2017 hoàn tất việc chuyển mục đích sử dụng đất 100m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất xây dựng nhà ở theo quyết định số 2555/QĐ-UBND ngày 02/11/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Pleiku; ngày 16/3/2018 ông T hoàn tất việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T, CMND số 230568995, địa chỉ tại tổ 03, phường Đ, thị xã A, tỉnh

Gia Lai theo hồ sơ số 000041Q1.CN.00. Điều này cũng phù hợp với nội dung tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01238 - quyền số 06VP/CC-SCC/HĐGD ngày 07/02/2018 tại Văn phòng Công chứng X, thành phố P, tỉnh Gia Lai thể hiện Nguyễn Hồng T đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại là 1043,5m² cho ông Nguyễn Anh T. Ông T đã được thông báo về việc khởi kiện nhưng cố tình vắng mặt, không thể hiện ý chí là mặc nhiên chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà V.

Sau khi nhận tiền cọc, ông T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà V như đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác là vi phạm cam kết đặt cọc nên việc bà V khởi kiện và yêu cầu ông T phải trả cho nguyên đơn số tiền khoản tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là có căn cứ.

Về khoản tiền phạt cọc: Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng. Yêu cầu của bà Trương Cẩm V là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận vì: theo nhận định ở trên ông Nguyễn Hồng T nhận cọc và có cam kết sẽ chịu phạt cọc gấp 05 lần nếu vi phạm nghĩa vụ; ông Nguyễn Hồng T đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc, nên Nguyễn Hồng T phải chịu phạt cọc gấp 05 lần là 30.000.000 đồng x 5 = 150.000.000 đồng.

Như vậy, tổng cộng tiền cọc và phạt cọc mà ông T phải trả cho bà V là: 30.000.000 đồng + 150.000.000 đồng = 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

[4] Về lãi suất chậm trả do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo quy định của pháp luật.

[5] *Về án phí:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông Nguyễn Hồng T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 232, Điều 234, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng: Các Điều 274, 275, 280, 328 và 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Cẩm V về việc buộc ông Nguyễn Hồng T trả tiền cọc và phạt cọc.

Buộc ông Nguyễn Hồng T phải trả cho bà Trương Cẩm V số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*); trong đó tiền cọc là 30.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng T phải nộp 9.000.000 (Chín triệu đồng) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Cẩm V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trương Cẩm V 4.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu tiền số 0003394 ngày 4/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

3. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 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 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 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 Gia Lai;
- VKSND Tp.P;
- THADS Tp.P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thu Hương