TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN CẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2018/DS-ST
Ngày: 24-8-2018
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Quy;

2. Ông Huỳnh Thiện Kiêm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Chu Y – Thư ký Toà án nhân dân huyện Bến Cầu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đình Lưỡng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 138/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2017 về "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2018/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị T, sinh năm: 1978.

Địa chỉ: Số 44/6B khu phố 4 đường N, phường Hiệp Thành, Quận 12, Tp.HCM.

Bị đơn: Bà Trần Thị Q, sinh năm: 1948 anh Huỳnh Văn B, sinh năm: 1986.

Cùng địa chỉ nhân khẩu thường trú: Số 596 Ấp L, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Chị T có mặt; bà Q có đơn xin xét xử vắng mặt, anh B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặ không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-10-2017; đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 09-02-2018, các biên bản tại Tòa và trong quá trình xét xử, nguyên đơn chị Trần Thị T trình bày thể hiện:

Chị T có quen anh B, do anh B mở tiệm kinh doanh làm tóc gần nhà chị. Cần tiền mở rộng kinh doanh nên anh B muốn bán căn nhà của mẹ ruột anh B là bà Q để làm vốn, nên chị đồng ý mua. Ngày 30/3/2015 hai bên làm hợp đồng mua bán nhà đất, bên bán nhà là bà Q và anh B, bên mua nhà là chị T, đối tượng mua bán là căn nhà cấp 4, diện tích 86,4m^2 tại địa chỉ 596 ấp Long Phi, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh giá sang nhượng là 200.000.000 đồng, ngày 30/3/2015 bà Q và anh B đã nhận tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, thỏa thuận đến ngày 30/10/2015 phải thực hiện hoàn thành thủ tục sang nhượng cho chị T, nếu chị T không mua nhà sẽ bị mất tiền cọc, nếu bà Q và anh B không thực hiện đúng hợp đồng sẽ phải chịu gấp đôi tiền cọc hợp đồng do hai bên lập và cùng ký xác nhận, bên bà Q anh B nhận là 150.000.000 đồng đồng thời giao Giấy CN.QSDĐ số HL00572/QSDĐ /951/2005/QĐ-UB do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 18/10/2005 cho bà Trần Thị Q cho chị T giữ. Quá thời hạn thỏa thuận mà bà Q và anh B không thực hiện. Vì vậy chị T khởi kiện yêu cầu hoàn thành thủ tục sang nhượng nhà đất cho chị. Trong quá trình giải quyết, bà Q không đồng ý thực hiện, anh B lẩn tránh, ngày 09-02-2018, chị xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà mà yêu cầu bà Q và anh B trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và chịu phạt cọc 150.000.000 đồng theo nội dung thỏa thuận ngày 30/3/2015, nhưng do bà Q và anh B khó khăn nên chỉ yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng trừ đi phần tiền chị đã được anh B đưa 2.500.000 đồng còn 47.500.000 đồng (xem như tiền lãi trong thời gian chiếm dụng số tiền của chị) để phần nào bù đắp thiệt hại cho chị.

Tại phiên Tòa chị yêu cầu bà Q và anh B có nghĩa vụ liên đới trả cho chị số tiền cọc 150.000.000 đồng, và phạt cọc 47.500.000 đồng, tổng cộng 197.500.000 đồng, trong đó phần nghĩa vụ của mỗi người là 1/2 số tiền phải trả. Chị đồng ý giao trả Giấy CN.QSDĐ số HL00572/QSDĐ /951/2005/ QĐ-UB do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 18/10/2005 cho bà Trần Thị Q tại cơ quan thi hành án cho bà Q và anh B. Chị không có yêu cầu, tranh chấp gì khác.

Bị đơn bà Trần Thị Q đã trình bày: Căn nhà số 596 ấp Long Phi, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh thuộc giấy CNQSDĐ số HL00572/QSDĐ/951/2005/QĐ-UBdo UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 18/10/2005 là tài sản riêng của bà. Hiện căn nhà này do bà trực tiếp quản lý sử dụng, bà không sống chung với ai. Bà thừa nhận việc bà và anh B có nhận của chị T 150.000.000 đồng, do thời gian nhận tiền đã lâu nên bà không nhớ chính xác thời điểm. Con trai bà là anh B đi làm ăn có một số nợ nên nói bà đưa giấy CNQSDĐ của bà để anh B giao cho chị T vay tiền, khi giao nhận tiền bà có ký tên lăn tay vô hợp đồng nhưng bà không nhớ nội dung các hợp đồng đã ký là gì. Bà thừa nhận bản gốc giấy mua bán nhà (đất) ngày 30-3-2015 do chị T cung cấp cho Tòa án đúng là hợp đồng mà bà và anh B đã ký với chị T. Bà trình bày anh B nói với bà là anh B vay tiền của chị T, anh đã trả được khoảng 80.000.000 đồng và yêu cầu Tòa án cho anh B có thời gian để thu xếp trả lại tiền cho chị T. Anh B liên lạc với bà nhưng không đến Tòa và không đưa ra tài liệu chứng cứ gì. Bà không đồng ý bán nhà cho chị T. Không có yêu cầu phản tố gì đối với chị T, không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho ý kiến của bà. Bà có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn anh Huỳnh Văn B đã được Tòa án triệu tập và niêm yết hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hoặc tài liệu chứng cứ gì cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định. Riêng bị đơn bà Trần Thị Q có đơn xin xét xử vắng mặt và anh Huỳnh Văn B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xét xử vắng mặt là có căn cứ.

Về nội dung: Căn cứ điều 358 Bộ luật dân sự 2005 chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc" của chị Trần Thị T buộc bà Trần Thị Q và anh Huỳnh Văn B có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 197.500.000 (một trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng cho chị T, phần nghĩa vụ của mỗi người là 98.750.000 (chín mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng; Án phí dân sự sơ thẩm: anh B phải chịu theo quy định của pháp luật, miễn án phí cho bà Q.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết: chị T khởi kiện yêu cầu bà Q và anh B thực hiện hợp đồng hoàn thành thủ tục sang nhượng nhà đất cho chị. Ngày 09-02-2018, chị xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà mà yêu cầu bà Q và anh B trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và chịu phạt cọc 150.000.000 đồng theo nội dung thỏa thuận ngày 30/3/2015, theo quy định tại Khoản 4 Điều 70, Điều 186 và Điều 188 Bộ luật tố tụng dân sự chị T thay đổi yêu cầu khởi kiện là đúng theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự, nên Tòa án chấp nhận và thông báo thay đổi yêu cầu khởi kiện đồng thời xác định định quan hệ pháp luật tố tụng là "tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc" căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: bị đơn bà Trần Thị Q có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Huỳnh Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Q, anh B theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[3] Qua các tài liệu có trong hồ sơ, sự thừa nhận của chị T, bà Q và văn bản hợp đồng thể hiện: Ngày 30/3/2015 có việc xác lập hợp đồng mua bán nhà đất giữa bên bán nhà là bà Trần Thị Q và anh Huỳnh Văn B, bên mua là chị Trần Thị T, đối tượng mua bán là căn nhà cấp 4, cất trên diện tích 86,4m^2 thuộc thửa số 139 tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại địa chỉ 596 ấp Long Phi, xã Long Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh đã được UBND huyện Bến Cầu cấp Giấy CN.QSDĐ số HL00572/QSDĐ/951/2005/QĐ-UB ngày 18/10/2005 cho bà Trần Thị Q (không có giấy sở hữu nhà). Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa chị T với bà Q, anh B giao kết xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên; mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật; không trái đạo đức xã hội và hình thức phù hợp với quy định tại Điều 122, 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 30/3/2015 có hiệu lực pháp luật.

[4] Hợp đồng thể hiện sự thoả thuận đặt cọc và sự thừa nhận của bà Q thì sau khi ký hợp đồng ngày 30/3/2015 chị T đã đưa cho bà Q và anh B 150.000.000 đồng, và theo thỏa thuận đến ngày 30/10/2015 hai bên thực hiện hoàn thành thủ tục sang nhượng cho chị T, chị T giao đủ tiền. Nhưng từ ngày hết hạn đến nay hai bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất được, với lý do: theo chị T trình bày chị đã yêu cầu nhiều lần nhưng anh B không muốn thực hiện, cố tình lẩn tránh; Còn bà Q không đồng ý thực hiện hợp đồng mua bán nhà cho chị T, dù bà thừa nhận bản gốc giấy mua bán nhà (đất) ngày 30/3/2015 do chị T cung cấp cho Tòa án đúng là hợp đồng mà bà và anh B đã ký là vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, nên bà Q và anh B phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Theo thoả thuận thì bà Q và anh B phải có nghĩa vụ trả lại gấp đôi tiền đặt cọc, nhưng chị T chỉ yêu cầu phạt 1/3 số tiền cọc 50.000.000 đồng trừ đi phần tiền chị đã được anh B trả 2.500.000 đồng còn 47.500.000 đồng, tổng cộng 197.500.000 đồng yêu cầu bà Q và anh B có nghĩa vụ liên đới trả cho chị T.

[5] Việc bà Q trình bày bà có cùng với anh B tới nhà chị T để thỏa thuận vay tiền, bà chấp nhận giao giấy CN.QSDĐ của bà cho anh B sử dụng để xoay tiền làm ăn và trả nợ, chị T có thỏa thuận cho anh B trả góp hàng tháng, tổng cộng đã trả được khoản 80.000.000 đồng và có giấy tờ về việc thỏa thuận cho trả góp cũng như chị T ký tên nhận tiền hàng tháng, Tòa án đã ra Quyết định buộc cung cấp tài liệu chứng cứ giao cho bà và niêm yết hợp lệ cho anh B nhưng bà Q và anh B không cung cấp tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho trình bày của bà Q. Do đó việc bà Q trình bày quan hệ vay tài sản và xin để anh B trả nợ dần là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa và với các căn cứ nhận định trên, có đủ cơ sở khẳng định bà Q, anh B phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị T số tiền cọc và tiền phạt cọc tổng cộng 197.500.000 đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của T là có căn cứ chấp nhận.

[7] Đối với giấy CN.QSDĐ số HL00572/QSDĐ/951/2005/QĐ-UB do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 18/10/2005 cho bà Trần Thị Q mà chị T đang giữ, chị T tự nguyện trả lại giấy CN.QSDĐ cho bà Q, anh B nên ghi nhận.

[8] Về án phí: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự bà Q anh B mỗi người phải chịu án phí STDS 4.937.500 đồng, theo quy định điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, bà Q là người cao tuổi nên được miễn án phí.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39; Khoản 4 Điều 70, Điều 186, Điều 188, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 , Khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ điều 358 Bộ luật dân sự 2005; điểm c Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc" của chị Trần Thị T đối với bà Trần Thị Q và anh Huỳnh Văn B.

Buộc bà Trần Thị Q và anh Huỳnh Văn B có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 197.500.000 (một trăm chín mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng cho chị T, phần nghĩa vụ của mỗi người là 98.750.000 (chín mươi tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày chị Trần Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Q và anh Huỳnh Văn B chưa thi hành án xong tất cả các khoản tiền cho chị Trần Thị T thì hàng tháng bà Trần Thị Q và anh Huỳnh Văn B còn phải trả cho chị Trần Thị T số tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Chị Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho cho bà Trần Thị Q giấy CN.QSDĐ số HL00572/QSDĐ/951/2005/QĐ-UB do UBND huyện Bến Cầu cấp ngày 18/10/2005 bà Trần Thị Q đứng tên.

2. Về án phí:

Anh Huỳnh Văn B phải chịu 4.937.500 (Bốn triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần Thị Q được miễn án phí.

Hoàn trả cho chị Trần Thị T 7.800.000 (Bảy triệu tám trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0021066 ngày 26-10-2017 và Biên lai thu số 0021309 ngày 06-3-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

3.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.

4. 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 Tây Ninh. Đối với chị Hiền và anh Thành có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- C.c THADS huyện Bến Cầu;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Hoàng Mai