TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 23/2019/DSST
Ngày: 08/5/2019
V/v tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CAI LẬY - TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Cao Châu Tiếp.

Ông Trần Văn Tám.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Tăng Thị Điền, Thư ký Tòa án.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự đã thụ lý số: 58/2019/TLDS-ST ngày 22/02/2019 về việc tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2019/QĐXX-ST ngày 11/4/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lương Thị B, sinh năm 1966; (có mặt)
Địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Phùng Thị Kim T, sinh năm 1956; (có mặt)
Nguyễn Hoàng Duy P, sinh năm 1991; (có văn bản xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Lương Thị B trình bày: Ngày 25/5/2018, bà B và bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà căn nhà diện tích 60m^2, nhà có kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch bông nằm trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 10, diện tích 312,4m^2 tọa lạc tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 13/3/2012 cho hộ bà Phùng Thị Kim T, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Vào ngày 27/5/2018, bà B có đặt cọc cho bà T, anh P số tiền 50.000.000 đồng, có lập biên nhận bà T ký tên vào biên nhận, anh P nhận tiền, có thỏa thuận miệng trong thời gian ba tháng sẽ làm thủ tục sang tên nhà và đất. Khi giao nhận tiền có hai người làm chứng là Trần Văn V và Đoàn Văn D;

Hết thời hạn trên, bà T, anh P không thực hiện việc lập thủ tục sang tên nhà và đất cho bà B và bà B đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà T, anh P không thực hiện. Bà B yêu cầu bà T, anh P trả lại cho bà số tiền 50.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 50.000.000 đồng.

Ngoài ra từ tháng 9/2018 đến tháng 10/2018, bà T, anh P có vay bà B số tiền 60.000.000 đồng, số tiền trên giao làm hai lần: Lần 01 giao 50.000.000 đồng cho bà T, anh P; Lần hai giao 10.000.000 đồng cho anh P. Sau đó bà T, anh P có trả cho bà B 4.400.000 đồng nên bà T, anh P còn nợ bà B 55.600.000 đồng. Bà B yêu cầu bà T, anh P trả cho bà số tiền vay 55.600.000 đồng.

Bị đơn Phùng Thị Kim T trình bày: Thống nhất cùng lời trình bày của bà Lương Thị B, vào ngày 25/5/2018, bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P và bà B có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B căn nhà diện tích 60m^2, nhà có kết cấu vách tường, mái tole, nền gạch bông nằm trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 10, diện tích 312,4m^2 tọa lạc tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 13/3/2012 cho hộ bà Phùng Thị Kim T, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Vào ngày 27/5/2018, bà B có đặt cọc cho bà T, anh P số tiền 50.000.000 đồng, có lập biên nhận bà T ký tên vào biên nhận, anh P nhận tiền, có thỏa thuận miệng trong thời gian ba tháng sẽ làm thủ tục sang tên nhà và đất. Khi giao nhận tiền có hai người làm chứng là Trần Văn V và Đoàn Văn D;

Do đất cấp cho hộ và có sự hoán đổi đất với hộ lân cận, chưa làm thủ tục cấp đổi đất và có thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng nên không thể tiến hành thủ tục sang tên cho bà Lương Thị B;

Ngoài ra ngày 05/7/2018 đến khoảng tháng 10/2018, bà T, anh P có vay bà B số tiền 60.000.000 đồng, số tiền trên giao làm hai lần: Lần 01 giao 50.000.000 đồng cho bà T, anh P; Lần hai giao 10.000.000 đồng cho anh P. Sau đó bà T, anh P có trả cho bà B 4.400.000 đồng nên bà T, anh P còn nợ bà B 55.600.000 đồng;

Tổng số tiền bà T và anh P còn nợ bà B là 105.600.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu, sáu trăm ngàn đồng). Hiện tại số tiền này bà T đã trả nợ và làm thủ tục nên không còn, hoàn kinh tế khó khăn xin trả dần mỗi ngày 100.000 đồng cho đến hết số tiền trên;

Tại phiên tòa sơ thẩm: Bà Lương Thị B có bổ sung, thay đổi yêu cầu khởi kiện: Bà Phùng Thị Kim T và anh Nguyễn Hoàng Duy P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền vay 55.600.000 đồng và tiền cọc là 50.000.000 đồng tổng cộng là 105.600.000 đồng. Thời hạn trả tiền làm hai lần: lần một trả 50.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, lần hai cách bản án có hiệu lực pháp luật 03 tháng trả 55.600.000 đồng.

Bị đơn Phùng Thị Kim T xin trả dần mỗi ngày 100.000 đồng cho đến khi trả hết số tiền trên nhưng bà Lương Thị B không đồng ý;

Bị đơn Nguyễn Hoàng Duy P có văn bản xin vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp; Thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện; Sự có mặt, vắng mặt của đương sự; Thời hạn, thời hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* và *"Hợp đồng vay tài sản"* được quy định tại Điều 328 và Điều 463 Bộ luật Dân Sự;

Tại phiên tòa, nguyên đơn Lương Thị B thay đổi, bổ sung một phần yêu cầu khởi kiện việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung này;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án, hòa giải và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho anh Nguyễn Hoàng Duy P theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân Sự, anh P có văn bản xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân Sự xét xử vắng mặt anh P;

Các đương sự không yêu cầu xem xét về thời hạn, thời hiệu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B về việc bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lương Thị B số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, tiền vay 55.600.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào lời trình bày và chứng cứ do bà Lương Thị B cung cấp thì ngày 25/5/2018, bà B và bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B căn nhà và đất tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Vào ngày 27/5/2018, bà B có đặt cọc cho bà T, anh P số tiền 50.000.000 đồng, có lập biên nhận bà T ký tên vào biên nhận, bà T, anh P nhận tiền, có thỏa thuận miệng trong thời gian ba tháng sẽ làm thủ tục sang tên nhà và đất;

Hết thời hạn trên bà T, anh P không thực hiện việc lập thủ tục sang tên nhà và đất cho bà B, và bà B đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà T, anh P không thực hiện;

Ngoài ra từ ngày 05/7/2018 đến khoảng tháng 10/2018, bà T, anh P có vay bà B số tiền 60.000.000 đồng, số tiền trên giao làm hai lần: Lần một ngày 05/7/2018, giao 50.000.000 đồng bà T, anh P nhận; Lần hai giao 10.000.000 đồng anh P nhận. Sau đó bà T, anh P có trả cho bà B 4.400.000 đồng nên bà T, anh P còn nợ bà B 55.600.000 đồng;

Căn cứ vào biên bản hòa giải ngày 19/3/2019, bản tự khai ngày 03/5/2019 và tại phiên tòa, bà Phùng Thị Kim T thừa nhận ngày 25/5/2018 có chuyển nhượng cho bà Lương Thị B một căn nhà và đất tại ấp M, xã N, thị xã P, tỉnh Tiền Giang giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Vào ngày 27/5/2018, bà B có đặt cọc cho bà T, anh P số tiền 50.000.000 đồng, có lập biên nhận bà T ký tên vào biên nhận, bà T, anh P nhận tiền, có thỏa thuận miệng trong thời gian ba tháng sẽ làm thủ tục sang tên nhà và đất. Ngoài ra vào ngày 05/7/2018 đến khoảng tháng 10/2018, bà T, anh P có vay bà B số tiền 60.000.000 đồng, số tiền trên giao làm hai lần: Lần một ngày 05/7/2018 giao 50.000.000 đồng bà T, anh P nhận; Lần hai giao 10.000.000 đồng anh P nhận. Sau đó bà T, anh P có trả cho

bà B 4.400.000 đồng nên bà T, anh P còn nợ bà B 55.600.000 đồng. Tổng hai số tiền trên là 105.600.000 đồng;

Từ những căn cứ nêu trên và lời thừa nhận của bà Phùng Thị Kim T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Chứng cứ và lời trình bày của bà B là có căn cứ, bởi vì bà T thừa nhận chữ ký trong biên nhận ngày 27/5/2018 là chữ ký của bà T và chưa trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền vay 55.600.000 đồng cho bà B;

Do đó có đủ cơ sở xác định bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P nhận tiền cọc của bà có Lương Thị B số tiền 50.000.000 đồng và tiền vay là 55.600.000 đồng. Bà T, anh P chưa trả số tiền trên nên cần buộc bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền vay 55.600.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu của bà Lương Thị B về việc bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc và số tiền vay tổng cộng 105.600.000 đồng trả tiền làm hai lần, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa, Bà T xin trả dần mỗi ngày 100.000 đồng cho đến khi hết số tiền trên, bà B không đồng ý mà chỉ đồng ý cho bà T, anh P trả số tiền trên làm hai lần: Lần một trả 50.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Lần hai cách bản án có hiệu lực pháp luật 03 tháng trả 55.600.000 đồng nên ghi nhận sự tự nguyện này của bà B.

Do vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lương Thị B về thời gian trả tiền là có cơ sở, bởi vì: Bà Phạm Thị Kim Thủy, anh Nguyễn Hoàng Duy P đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho bà B nên đã xâm phạm đến quyền lợi của bà B. Do đó, chấp nhận yêu cầu của bà B cần buộc bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc và tiền vay là 105.600.000 đồng, thời gian trả tiền như sau: Lần một trả 50.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Lần hai cách bản án có hiệu lực pháp luật 03 tháng trả 55.600.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Bà Lương Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn lại bà B án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 463, 464, 465, 466, 468, 328, 688 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các điều 92, 147, 220, 227, 233, 244 Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án Dân Sự.

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị B.

Buộc bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lương Thị B số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và số tiền vay 55.600.000 đồng (năm mươi lăm triệu, sáu trăm ngàn đồng), tổng cộng là 105.600.000 đồng (một trăm lẻ năm triệu, sáu trăm ngàn đồng);

Thời gian thực hiện trả tiền như sau: Lần một trả 50.000.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật; Lần hai cách bản án có hiệu lực pháp luật 03 tháng trả 55.600.000 đồng;

Kể từ ngày bà Lương Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân Sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Bà Phùng Thị Kim T, anh Nguyễn Hoàng Duy P phải chịu 5.280.000 đồng (năm triệu, hai trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lương Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn lại án phí cho bà B số tiền tạm ứng án phí mà bà B đã nộp 3.890.00 đồng (ba triệu, tám trăm chín mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002136 ngày 20/02/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Đối với bị đơn Nguyễn Hoàng Duy P vắng mặt thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận bản án hoặc niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND thị xã Cai lậy;
- Chi cục THADS thị xã Cai Lậy;
- Các đương sự;
Lưu: HS, AV.

Trương Vĩnh Hữu