

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **166/2018/DS-ST**

Ngày: 04/6/2018

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO - TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Hồng**.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Văn Nam**;

2. Ông **Nguyễn Hoa Kiều**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Kim Thơ** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Bà **Lý Nguyễn Huyền Trang**- Kiểm sát viên.

Ngày 01 - 04 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 378/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2018/QĐXXST-DS ngày 06/4/2018 và quyết định hoãn phiên tòa số 174/2018/QĐST-DS ngày 04/5/2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Huỳnh Kim P**, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Văn T**- Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

* Bị đơn: **Ngô Thị Diễm C**, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Nguyễn Quốc K, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trần Hữu D, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng);

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đặng Văn M, sinh năm 1986 (có đơn xin vắng);

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện H, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại các biên bản hòa giải, nguyên đơn chị Huỳnh Kim P trình bày: Do là người cùng ấp nên giữa chị và chị Ngô Thị Diễm C, anh Nguyễn Quốc K có thỏa thuận mua bán đất có diện tích ngang 15m, chiều dài 60m tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 1.500.000.000 đồng, chị C, anh K yêu cầu chị P đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 12/01/2016 anh K, chị C có làm hợp đồng mua bán và nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 1.400.000.000 đồng thì khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và sang tên thì sẽ thanh toán. Từ khi nhận tiền cọc thì anh K, chị C không làm thủ tục chuyển nhượng và chiếm dụng số tiền đặt cọc của chị P. Nay chị P yêu cầu vợ chồng anh K, chị C phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng do không thực hiện hợp đồng đã giao kết.

* Đối với chị Ngô Thị Diễm C, anh Nguyễn Quốc K từ khi Tòa án thụ lý cho đến nay, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật nhưng anh chị vẫn vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của chị P.

* Anh Trần Hữu D trình bày: Trước đây giữa chị C, anh K và vợ anh có thỏa thuận mua bán đất hiện là kho thanh long ngang 15m, dài 60m tại ấp H, xã Đ, huyện C, Tiền Giang giá 1.500.000.000 đồng, chị C, anh K yêu cầu chị P đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 12/01/2016 anh K, chị C có làm hợp đồng mua bán và nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 1.400.000.000 đồng thì khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và sang tên thì sẽ thanh toán hết. Từ khi nhận tiền cọc thì anh K, chị C không làm thủ tục chuyển nhượng và chiếm dụng số tiền đặt cọc vợ anh.

* Anh Đặng Văn M trình bày: Ngày 16/6/2016 anh có mua một phần đất của vợ chồng anh K, chị C tại ấp H, xã Đ, huyện C, Tiền Giang giá 2.400.000.000 đồng, anh đã giao tiền đầy đủ cho vợ chồng anh K, chị C và được đứng tên quyền sử dụng đất. Việc mua bán đất giữa anh K, chị C và chị P anh hoàn toàn không biết do chị C, anh K không thông báo. Sự việc tranh chấp giữa vợ chồng anh K, chị P, anh không liên quan nên anh không có ý kiến.

* **Tại phiên tòa**, chị Huỳnh Kim P vẫn giữ y yêu cầu khởi kiện vợ chồng chị C, anh K phải thực hiện nghĩa vụ trả cho chị số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc do không thực hiện như hợp đồng đã giao kết 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện trả 01 lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Anh Nguyễn Quốc K trình bày: Việc thỏa thuận bán đất giữa vợ anh và chị P anh không biết và phần đất đó là tài sản riêng của anh K, không phải tài sản chung vợ chồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có một mình anh đứng tên và khi biết sự việc mua bán anh có qua trả tiền cọc lại cho chị P nhưng chị P không nhận, sau đó anh đưa số tiền 100.000.000 đồng cho chị C và anh không biết chị C sử dụng vào mục đích gì, do đó anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị P.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị P: Anh K, chị C là vợ chồng hợp pháp nhưng anh K cho rằng phần đất tại ấp H, xã Đ, huyện C, Tiền Giang là tài sản riêng là không có cơ sở vì anh K không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh và thời gian thỏa thuận mua bán đất nhận tiền cọc của chị P trong thời

kỳ hôn nhân. Anh K và chị C hứa hẹn mà không thực hiện đúng như hợp đồng đã ký kết mà bán cho người khác với giá cao hơn. Anh K qua trả lại tiền cọc nhưng không nói rõ lý do, anh K, chị C là người chủ động đến tìm chị P để thỏa thuận mua bán nên chị P mới không đồng ý nhận cọc. Nếu chị P biết rõ là mua không được ngay từ ban đầu thì sẽ nhận lại tiền cọc, do chị C anh K vi phạm hợp đồng nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị P.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đúng theo quy định pháp luật; việc chấp hành pháp luật của đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại Tòa anh Nguyễn Quốc K trình bày hoàn toàn không biết sự việc mua bán giữa chị P và chị C và Giấy mua bán ngày 12/01/2016 chỉ có chị C ký tên nhận tiền, mặc khác khi biết sự việc nhận tiền cọc này thì anh K có đem tiền trả lại cho chị P nhưng chị P không nhận, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của chị P, buộc chị C phải có nghĩa vụ trả cho chị P số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt tiền cọc 100.000.000 đồng do không thực hiện hợp đồng đã giao kết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Kim P khởi kiện chị Ngô Thị Diễm C, anh Nguyễn Quốc K có địa chỉ tại ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang phải thực hiện nghĩa vụ trả cho chị số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, và yêu cầu phạt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng đặt cọc” tại Điều 328 Bộ luật dân sự và thuộc trường hợp được qui định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo.

[2] Qua lời trình bày tại phiên tòa và căn cứ vào các biên bản hòa giải, cùng các lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy giữa chị P và chị C, anh K có xác lập hợp đồng mua bán đất, cụ thể theo hợp đồng ngày 12/01/2016 thì anh K, chị C có thỏa thuận mua bán một phần đất có chiều ngang 15m, chiều dài 60m, hai bên thỏa thuận giá mua bán là 1.500.000.000 đồng, đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng sẽ giao khi chị C, anh K hoàn tất thủ tục sang tên cho chị P.

Nội dung Giấy mua bán đất ngày 12/01/2016 thể hiện chị P và chị C, anh K thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại ấp H, xã Đ, huyện C, Tiền Giang có chiều ngang 15m, dài 60m và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng không được cơ quan có thẩm quyền chứng thực nhưng thể hiện ý chí thỏa thuận của các bên về việc mua bán và đặt cọc. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía anh K, chị C từ chối việc giao kết và thực hiện tiếp

hợp đồng không rõ lý do, do đó yêu cầu khởi kiện của chị P là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận buộc chị C, anh K phải hoàn trả cho chị P số tiền 100.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với lời trình bày của anh Nguyễn Quốc K cho rằng phần đất này là tài sản riêng của anh và không biết việc thỏa thuận mua bán giữa chị P và vợ anh, khi anh biết có đem tiền cọc qua trả nhưng chị P không đồng ý nhận lại. Sau đó anh đưa số tiền 100.000.000 đồng cho chị C và anh không biết chị C sử dụng vào mục đích gì, do đó anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị P. Lời trình bày này không có cơ sở chấp nhận, mặc dù Giấy mua bán ngày 12/01/2016 do chị C ký tên nhận tiền nhưng anh K, chị C là vợ chồng hợp pháp (có giấy chứng nhận đăng ký kết hôn và biên bản xác minh ngày 08/12/2017 của Công an xã Đ, huyện C xác nhận anh chị hiện là vợ chồng cùng chung sống tại địa phương), khi biết việc nhận tiền này thì cả hai vợ chồng anh K, chị C cùng qua trả lại tiền cho chị P mà không nói rõ lý do nên chị P không đồng ý nhận. Đến ngày 16/6/2016 anh K, chị C cùng sang nhượng phần đất này cho anh Đặng Văn M theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2016 mà không thông báo cho chị P biết, do đó anh K, chị C đã vi phạm về nghĩa vụ của mình trong hợp đồng đã ký kết với chị P.

Đồng thời anh K cho rằng phần đất tại ấp H, xã Đ, huyện C, Tiền Giang là tài sản riêng của anh K và khi anh và chị C đem số tiền 100.000.000 đồng trả cho chị P, chị P không nhận anh đã đưa toàn bộ số tiền này cho chị C nhưng anh K hoàn toàn không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh đó là tài sản riêng của anh K và không có chứng cứ nào thể hiện anh đã đưa số tiền 100.000.000 đồng cho chị C. Do đó, Hội đồng xét xử cần buộc chị Ngô Thị Diễm C, anh Nguyễn Quốc K phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Huỳnh Kim P số tiền 100.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 200.000.000 đồng, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Đối với chị Ngô Thị Diễm C vắng mặt tại tòa không rõ lý do, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị C.

[5] Về yêu cầu tính lãi: Chị Huỳnh Kim P không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên được hoàn tiền tạm ứng án phí. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận lời đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho chị P.

Từ những nhận định trên Tòa án chấp nhận 01 phần lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, khoản 2 Điều 227, Điều 228 Điều của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ vào Điều 328, Điều 351, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Kim P.

1. Buộc chị Ngô Thị Diễm C, anh Nguyễn Quốc K có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Huỳnh Kim P số tiền cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và số tiền tương đương giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp chị C, anh K chậm thi hành án số tiền nêu trên thì anh chị phải trả cho chị P tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Chị Ngô Thị Diễm C và anh Nguyễn Quốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Hoàn lại cho chị Huỳnh Kim P số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 35797 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, anh Nguyễn Quốc K, chị Huỳnh Kim P có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Chị Ngô Thị Diễm C có quyền kháng trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa

Nơi nhân:

- TANDTTG.
- VKSNDHCG.
- Chi cục THADSHCG.
- Các đương sự.
- Lưu.

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ánh Hồng