TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN CHÂU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2018/DS-ST
Ngày:21-6-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Bích Hiệp

Ông Phan Ngọc Thạch

-Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Tuyết Nhung là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Vịnh – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 368/2017/TLST-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2018/QĐXX-ST ngày 05 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị P (U.C), sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 13-4-2018) có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Vũ Hồng K, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

+ Bà Lê Kim X, sinh năm 1946; địa chỉ cư trú: Tổ B, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ông C, bà X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày như sau:

Vào tháng 03 năm 2016, bà Nguyễn Thị P (còn gọi là U.C) có thỏa thuận sang nhượng của ông Vũ Hồng K một phần đất diện tích 200 m^2, trên đất có một căn nhà xây cấp 4 với giá 280.000.000 đồng. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng do vợ chồng ông K đứng tên tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh, tứ cận: Hướng Đông giáp đất trường mẫu giáo; hướng Tây giáp đường lô, hướng Nam giáp đất ông S; hướng Bắc giáp đất ông H. Việc chuyển nhượng nhà đất nói trên các bên không làm giấy tờ hợp đồng.

Khi chuyển nhượng bà P biết rõ đất của ông K là đất vườn, không có đất thổ cư. Ngày 14-3-2016 ông K nhận tiền cọc 80.000.000 đồng; ngày 10-4-2016 ông K nhận số tiền 30.000.000 đồng và ngày 30-6-2016 ông K nhận tiếp 70.000.000 đồng, tổng cộng là 180.000.000 đồng, các lần nhận tiền ông K đều có viết giấy biên nhận và ký tên.

Hai bên thỏa thuận miệng là đến ngày 30-7-2016 ông K hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư thì vợ chồng bà sẽ giao tiếp số tiền 100.000.000 đồng còn lại, việc thỏa thuận này giữa hai bên không có ai chứng kiến.

Đến ngày 30-7-2016 do ông K vẫn chưa chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư nên đến tháng 12 năm 2016 ông K có thỏa thuận với bà P là trả lại tiền. Ngày 04-12-2016 ông K đã trả lại cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng đến nay chưa trả.

Do hai bên không tiếp tục chuyển nhượng nên bà P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Vũ Hồng K và bà Lê Kim X có trách nhiệm trả cho vợ chồng bà số tiền cọc là 80.000.000 đồng và tính tiền lãi theo mức lãi suất 0,75 %/tháng kể từ ngày 14-3-2016 đến ngày khởi kiện là 21 tháng số tiền là 12.600.000 đồng, tổng cộng 92.600.000 đồng.

Ông Vũ Hồng K là bị đơn trình bày:

Ông thừa nhận giữa ông và bà P có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích là 191 m^2, trên đất có căn nhà cấp 4, tại thửa số 36, tờ bản đồ số 64 xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 280.000.000 đồng. Hai bên không làm hợp đồng văn bản mà chỉ thỏa thuận miệng.

Bà P đã giao tiền cho ông qua 03 lần như sau: Ngày 14-3-2016 giao tiền đặt cọc là 80.000.000 đồng; ngày 10-4-2016 giao tiếp 30.000.000 đồng và ngày 30-6-2016 giao tiếp 70.000.000 đồng, tổng cộng bà P đã giao cho ông số tiền 180.000.000 đồng và bà P có cam kết đến ngày 30-7-2016 sẽ trả số tiền 100.000.000 đồng còn lại, nếu không trả được thì sẽ mất số tiền đưa trước.

Khi chuyển nhượng ông không có nói cho bà P biết đây là đất vườn và cũng không có thỏa thuận về việc chuyển mục đích sử dụng thành đất thổ cư. Nhưng sau lần giao tiền ngày 30-6-2016 khi bà P đề nghị ông chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư, ông yêu cầu bà P giao số tiền còn lại 100.000.000 đồng để ông có điều kiện thực hiện, việc này hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có làm giấy tờ gì và không có ai chứng kiến.

Sau đó, do bà P không giao số tiền còn lại và cho rằng đất của ông không có thổ cư nên bà P không tiếp tục chuyển nhượng nữa và yêu cầu ông trả lại tiền nhưng không nói rõ là trả lại bao nhiêu. Đến ngày 04-12-2016 ông có trả lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 80.000.000 đồng tiền cọc.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông trả số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng và tiền lãi là 12.600.000 đồng, tổng cộng 92.600.000 đồng, ông không đồng ý. Vì số tiền 80.000.000 đồng giao ngày 14-3-2016 là tiền đặt cọc, còn số tiền 100.000.000 đồng bà P giao 02 lần sau là tiền trả để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không phải tiền cọc. Vì bà P có lỗi là không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất cọc, không được đòi lại.

Ông Nguyễn Xuân C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông C là chồng của bà P. Ông thống nhất với lời trình bày của bà P, không có ý kiến bổ sung gì thêm. Ông yêu cầu vợ chồng ông K, bà X trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng và tính lãi.

Bà Lê Kim X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà X là vợ của ông K. Bà thống nhất với lời trình bày của ông K, không có ý kiến bổ sung gì thêm. Bà không đồng ý trả lại số tiền cọc và tiền lãi như vợ chồng bà P yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tân Châu thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ về trình tự thủ tục tố tụng, thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo pháp luật tố tụng.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 122, 124, 134, 137 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 147, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị P. Buộc ông Vũ Hồng K, bà Lê Kim X trả cho bà P số tiền 80.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị P đối với số tiền lãi 12.600.000 đồng.

Về án phí: Ông K, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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: Ông Nguyễn Xuân C, bà Lê Kim X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền lãi 12.600.000 đồng, chỉ yêu cầu ông K, bà X trả cho vợ chồng bà P số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng.

Xét yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị P nhận thấy:

Vào tháng 3 năm 2016, bà P và ông K cùng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vườn diện tích 191m^2 tại thửa số 36, tờ bản đồ số 64 xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh với giá 280.000.000 đồng và đã giao nhận tiền qua 3 lần tổng cộng là 180.000.000 đồng. Hai bên trình bày thống nhất là việc chuyển nhượng không làm hợp đồng văn bản theo quy định, chỉ được thể hiện qua biên nhận tiền. Đồng thời khi chuyển nhượng các bên đều biết rõ là đất vườn không phải là đất thổ cư.

Bà P cho rằng ông K có thỏa thuận là sẽ chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư nhưng không thực hiện nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu lấy lại tiền cọc; ông K cho rằng do bà P không giao số tiền 100.000.000 đồng còn lại nên ông không có điều kiện lên đất thổ cư và đây là do lỗi của bà P nên ông chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng đất, còn 80.000.000 đồng là tiền đặt cọc nên phải bị mất cọc.

Lời trình bày của ông K là không có căn cứ, bởi lẽ tại giấy biên nhận tiền ngày 04-12-2016 ông K có ghi rõ *"Đã đưa trả tiền đặt cọc nhà cho thím út Chữ: 100.000.000 đồng..."*, đủ cơ sở xác định số tiền 180.000.000 đồng bà P giao cho ông K là số tiền đặt cọc. Việc ông K đồng ý trả lại cho bà P số tiền 100.000.000 đồng thể hiện việc hai bên đều thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa bà P, ông K chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật, không tuân thủ về mặt hình thức hợp đồng nên giao dịch dân sự vô hiệu. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, buộc ông K, bà X trả cho bà P, ông C số tiền đặt cọc 80.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu về số tiền lãi 12.600.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu nói trên là tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này.

[4] Về án phí: Ông K, bà X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 134, Điều 137, Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 147, Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P.

Buộc vợ chồng ông Vũ Hồng K, bà Lê Kim X cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Xuân C số tiền 80.000.000 (tám mươi triệu) đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị P về số tiền lãi 12.600.000 đồng.

Kể từ ngày bà P, ông C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông K, bà Xkhông chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng ông K, bà X còn phải trả cho bà P, ông C số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2.Về án phí:

Bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà P số tiền 2.315.000 (hai triệu ba trăm mười lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0025034 ngày 25-12-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Ông Vũ Hồng K, bà Lê Kim X phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị P, ông Vũ Hồng K có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Nguyễn Xuân C, bà Lê Kim X 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 niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hàn 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 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 huyện Tân Châu;
- CC THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án .

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

Đã ký

Lưu Văn Sơn