TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ MỚI
TỈNH AN GIANG

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

Bản án số: 149/2019/DS-ST
Ngày: 13/11/2019.
V/v tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI,TỈNH AN GIANG

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Châu Vũ Sơn**
- Các Hội thẩm nhân dân :

1. Ông **Phan Tấn Tài;**
2. Bà **Đào Thị T Vân.**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Ngô Thị Lắm** là thư ký tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang.

- Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C – tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà **Đoàn Thụy Thùy Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số**:** 354/2019/TLST- DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 về việc tranh chấp: *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 528/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 457/2019/QĐST- DS ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Lý Đ, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện P, tỉnh An Giang.

Người Đ diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Lưu Q, sinh năm 1983; địa chỉ: khóm 2, phường P, thành phố X, tỉnh An Giang; làm Đ diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 20/7/2019, (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1967; địa chỉ: ấp L, xã K, huyện C, huyện C, tỉnh An Giang, (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị T, sinh năm 1969; địa chỉ: ấp L, xã K, huyện C, huyện C, tỉnh An Giang (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, tờ tự khai, biên bản không hòa giải được và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Lý Đ ủy quyền cho ông Nguyễn Lưu Q trình bày: Ngày 23/7/2018 ông Đ có thỏa Tận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S diện tích ngang 5,5m dài từ đường đến mé sông, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, có làm giấy tờ mua bán đất, nhưng không có đăt cọc, nội dung có thể hiện tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Trong cùng ngày ông Đ giao tiền cho ông S và có vợ ông S, số tiền còn lại có thỏa Tận với nhau khi hợp đồng công chứng thì giao đủ số tiền 100.000.000 đồng, việc thỏa Tận bằng miệng, sau đó ông Đ có kêu ông S làm thủ tục sang tên nhưng ông S không đồng ý và cũng không hiểu lý do vì sao ông S không làm thủ tục sang tên, đến nay ông Đ không có nhận đất và cũng không sử dụng. Nay ông Đ yêu cầu ông S có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu bà T có nghĩa vụ liên đới cùng ông Đ trả số tiền 20.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Văn S trình bày: Ông không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ yêu cầu ông trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì theo thỏa Tận thì ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông số tiền 100.000.000 đồng từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không thực hiện đúng như thỏa Tận. Việc nhận tiền đặt cọc này ông cùng vợ ông nhận. Do ông Đ không thực đúng như thỏa Tận ông có liên hệ với ông Đ để thương lượng nhưng ông Đ không gặp ông để thương lượng. Đến tháng 6/2019 ông mới chuyển nhượng phần đất này cho người khác và đến nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị T trình bày: Bà và ông Lê Văn S là vợ chồng nhưng không đăng ký kết hôn, bà chung sống với ông S đến nay khoảng 37 năm nay. Bà thừa nhận có cùng ông S nhận số tiền cọc 20.000.000 đồng từ ông Lê Lý Đ để chuyển nhượng phần đất diện tích bao nhiêu thì bà không nhớ. Phần đất này là do ông Đ chủ động hỏi mua, vợ chồng bà có nói rõ là đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ vẫn đồng ý mua giá 120.000.000 đồng, đưa trước 20.000.000 đồng, số tiền còn lại ông Đ hứa đến khoảng 30 ngày sau thì đưa đủ, nhưng sau đó ông vẫn không thực hiện. Trong thời gian 01 năm, vợ chồng bà có liên lạc với ông Đ nhưng ông Đ cũng không đến nhà vợ chồng bà, sau đó vợ chồng bà mới bán phần đất này cho người khác. Nay ông Đ yêu cầu ông S trả số tiền cọc 20.000.000 đồng thì ông S không đồng ý trả, hiện tại bà cũng không có khả năng trả số tiền 20.000.000 đồng cho ông Đ, bà tự nguyện mỗi tháng trả 200.000 đồng đến khi đủ số tiền 20.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật.

Ý kiến giải quyết vụ án:

Ông Q đại diện ông Đ trình bày: Ngày 23/7/2018, Ông Lê Lý Đ và ông Lê Văn S thỏa Tận lập tờ mua bán đất chuyển nhượng diện tích ngang 5,5m dài đến mé sông với giá 120.000.000 đồng, ông Đ có đặt cọc 20.000.000 đồng, phần còn lại thỏa Tận khi công chứng sẽ trả. Sau đó ông Đ có yêu cầu ông S làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông S không đồng ý. Nay, ông Đ yêu cầu ông S trả 20.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi. Rút lại yêu cầu phạt cọc 20.000.000 đồng.

Phía ông S, bà T thống nhất có nhận tiền cọc 20.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích ngang 5,5m dài đến mé sông, theo thỏa Tận ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông S số tiền còn lại là 100.000.000 đồng nhưng ông Đ không thực hiện. Nay, ông S không đồng ý yêu cầu trả tiền cọc của ông Đ do ông Đ vi phạm thỏa Tận. Riêng đối với yêu cầu của ông Đ, bà T tự nguyện trả mỗi tháng 200.000 đồng đến khi đủ 20.000.000 đồng.

Xét thấy, xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa ông Đ với ông S được xác lập trên cơ sở tự nguyện thỏa Tận, có lập thành văn bản nhưng chưa công chứng chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai nên căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 vô hiệu. Tuy nhiên, hai bên thống nhất đã giao nhận số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng và phía ông S xác định có nhận 20.000.000 đồng từ ông Đ và bà T có tự nguyện trả dần 200.000 đồng/tháng nên việc ông Đ khởi kiện là có căn cứ.

Đối với bà T, do ông Đ không yêu cầu nên không đề cập đến.

Việc ông Đ rút yêu cầu trả tiền phạt cọc là tự nguyện, nên cần đình chỉ đối với phần này.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại các Điều 328 Bộ luật dân sự, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, xem xét:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Lý Đ với ông Nguyễn Văn S.

- Buộc ông Nguyễn Văn S có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Lý Đ số tiền 20.000.000 đồng.

- Đình chỉ đối với số tiền phạt cọc 20.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý cho ông S đến Tòa án để tham gia phiên hòa giải nhưng các ông không đến và cũng không gửi ý kiến cho Tòa án xem xét. Do đó Tòa án không tiến hành hòa giải được vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên tòa, và kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn ông Lê Văn S có nơi cư trú tại ấp L, xã K, huyện C, tỉnh An Giang. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Lê Văn S được tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ Điều 228 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông S.

[2] Qua lời trình bày và các tài liệu chứng cứ cung cấp và qua quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xác định giữa ông Đ với ông S có làm giấy tờ mua bán đất cụ thể vào ngày 23/7/2018 ông Đ có thỏa Tận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S diện tích ngang 5,5m dài từ đường đến mé sông, giá chuyển nhượng 120.000.000 đồng, có làm giấy tờ mua bán đất, nhưng nội dung có thể hiện tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Trong cùng ngày ông Đ giao tiền cho ông S và có vợ ông S, số tiền còn lại có thỏa Tận với nhau khi hợp đồng công chứng thì giao đủ số tiền 100.000.000 đồng, việc thỏa Tận bằng miệng, ông Đ có kêu ông S làm thủ tục hợp đồng nhưng ông S không đồng ý và cũng không nêu lý do vì sao không làm hợp đồng. Ông S cho rằng ông có chuyển nhượng đất như ông Đ trình bày, vì ông Đ không thực hiện đúng theo thỏa Tận, ông có liên hệ với ông Đ để thỏa Tận số tiền còn lại 100.000.000 đồng nhưng không liên lạc được với ông Đ, vì vậy ông mới chuyển nhượng cho người khác và hiện nay phần đất cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông Đ yêu cầu ông có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng thì ông khộng đồng ý. Xét thấy việc thỏa Tận mua bán giữa ông Đ với ông S được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, tuy hai bên không thể hiện hợp đồng đặt cọc nhưng trong giấy tờ mua bán thể hiện có nhận số tiển 20.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Đến thời gian làm thủ tục đo đạt nhưng phía ông S không đồng ý cho đo đạt và đã tự ý sang nhượng lại cho người khác nên đã vi phạm thỏa Tận giữa hai bên. Mặt khác ông S cho rằng có liên lạc với ông Đ để thương lượng số tiền còn lại 100.000.000 đồng nhưng không có gì chứng minh. Vì vậy ông Đ yêu cầu ông S có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự, được pháp luật thừa nhận và bảo vệ. Ông S không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền đặt 20.000.000 đồng làm thiệt thòi quyền lợi của ông Đ. Trong quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa ông S vắng mặt và cũng không gửi ý kiến trình bày để Hội đồng xét xử xem xét. việc có liên hệ với ông Đ để thương lượng số tiền 100.000.000 đồng là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì vậy Hội đồng xét xử nghĩ nên chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông Đ yêu cầu ông S có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy trong thời gian thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ với ông S và việc giao nhận tiền đặt cọc 20.000.000 đồng có mặt bà T là vợ ông S đã phát sinh trong thời kỳ hôn nhân là phù hợp với Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014, qua các lần hòa giải và tại phiên Tòa ông Q Đ diện ủy quyền cho ông Đ không yêu cầu bà T có nghĩa vụ liên đới cùng ông S trả số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng cho ông Đ nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Từ những cơ sở phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Lý Đ, buộc ông Lê Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng.

[3] Về lãi suất: Tại phiên Tòa ông Q Đ diện ủy quyền cho ông Đ không yêu cầu tính lãi suất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; ông Lê Văn S phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ

Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26, 35, 39, 144, 147, 228, 235, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Lý Đ.

- Buộc ông Lê Văn S có nghĩa vụ trả cho ông Lê Lý Đ số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng)

- Đình chỉ đối với số tiền phạt cọc 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn S phải chịu án phí 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

- Ông Lê Lý Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.000.000đ (một triệu đồng) theo biên lai T số 0013452 ngày 13/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đương sự có mặt tham gia phiên toà có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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 hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả Tận 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

Châu Vũ Sơn

Nơi nhận:
-TAND tỉnh An Giang;
-VKSND huyện C;
-Chi cục THADS huyện C;
-Các đương sự;
-Lưu.