

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BÀNG
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 39/2019/DS-ST.
Ngày 24 -10-2019.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BÀNG, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trần Văn Trường.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Trần Ái Hòa;

Bà Dương Thị Mỹ Liên.

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Thế Sự là Thư ký Toà án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 105/2019/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 61/2019/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng M, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Ấp S, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Ấp S, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Đại diện hợp pháp của bà T: Anh Nguyễn Trọng H, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Ấp L, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2019); có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Trọng M trình bày:

Vào ngày 04/3/2019, ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T phần đất giáp ranh đất nhà ông, có hình tam giác vuông chiều dài hai cạnh góc vuông khoảng 40 mét và 08 mét. Thỏa thuận giá 135.000.000 đồng. Ông M đã đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 85.000.000 đồng thì trong thời hạn 20 ngày sau bên ông M sẽ thanh toán đủ cho bà T và bà T phải tháo dỡ chuồng bò để giao đất và ký tên để làm thủ tục sang tên đất cho ông M, nếu bà T không chuyển nhượng thì chịu trách nhiệm bồi thường cho ông M gấp 03 lần tiền cọc. Hai bên có lập giấy tay do bà T ký tên nhận tiền. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất có mặt con của bà T là anh Lê Văn Thừa nên có anh Thừa cùng ký tên làm chứng, bên ông M có con là Nguyễn Duy Linh đi theo nên cùng ký tên làm chứng. Qua ngày hôm sau khi ký giấy và giao tiền thì bà T mang tiền qua nói với ông M là không chuyển nhượng đất nữa nhưng ông M không đồng ý thương lượng. Sau đó bà T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất nên hai bên không thực hiện được hợp đồng.

Nay ông M yêu cầu bà Nguyễn Thị T trả cho ông số tiền cọc và bồi thường tiền cọc bằng số tiền cọc. Tổng cộng 100.000.000 đồng và hủy bỏ việc chuyển nhượng đất giữa ông và bà T.

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị T cũng như tại phiên tòa sơ thẩm đại diện hợp pháp của bị đơn anh Nguyễn Trọng H trình bày:

Bà T thừa nhận có chuyển nhượng cho ông M một phần quyền sử dụng đất là phần đất xéo giáp ranh với ông M nhưng không rõ phần đất là bao nhiêu mét vuông, bà T có nhận tiền cọc của ông M số tiền 50.000.000 đồng vào ngày 04/3/2019. Khi chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận giá chuyển nhượng 135.000.000 đồng, ông M có giao tiền cọc 50.000.000 đồng hẹn 20 ngày chồng đủ và làm giấy sang tên, nếu vi phạm thỏa thuận thì phải chịu trách nhiệm theo pháp luật mà không phải bồi thường gấp 03 lần như ông M trình bày. Hai bên có lập giấy tay, bà T có ký tên nhưng ký vào giấy khác mà không phải giấy do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án. Sau khi nhận cọc thì bà T thấy việc chuyển nhượng đất với giá rẻ và không có sự đồng ý của 03 người con còn lại nên bà T có gặp ông M để thương lượng trả lại tiền cọc và không chuyển nhượng đất nữa nhưng ông M không đồng ý.

Nay bà T đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông M và bà T. Bà T đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông M.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội

đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng M “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị T. Buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông M tiền cọc và bồi thường tổng cộng là 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về nội dung: Ngày 04/3/2019, ông M và bà T có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo kết quả xem xét thẩm định thể hiện: phần đất diện tích 152,3 m² trong thửa 197, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại Ấp S, xã Đ, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trên đất có chuồng bò, cửa cổng bằng sắt, hàng rào B40 và 20 cây chuối. Mặc dù văn bản ngày 04/3/2019 có hình thức ghi là “giấy tay sang nhượng đất” nhưng theo nội dung thỏa thuận ông M giao tiền đặt cọc cho bà T số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chưa giao nhận tiền chuyển nhượng cũng chưa giao nhận đất nên đây là hợp đồng đặt cọc. Bà T thừa nhận có nhận tiền cọc 50.000.000 đồng nhưng không thừa nhận chữ ký trong Giấy tay sang nhượng đất lập ngày 04/3/2019 do nguyên đơn cung cấp. Tại kết luận giám định số 278/C09-P5 ngày 01/10/2019 của Viện khoa học hình sự - Bộ Công an đã kết luận Chữ ký “T” và các chữ “Nguyễn thị T” dưới mục “Người Nhận Tiền” trên mẫu cần giám định A so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Thị T trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M9 do cùng một người ký, viết ra. Tại phiên tòa, anh H thừa nhận bà T có ký tên vào giấy tay ngày 04/3/2019 do nguyên đơn cung cấp. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ kết luận giữa ông M và bà T có lập văn bản ngày 04/3/2019 thỏa thuận đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận cọc thì bà T không đồng ý chuyển nhượng đất nên vi phạm nghĩa vụ đặt cọc.

Tại đơn khởi kiện, ông M yêu cầu bà T trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường gấp 03 lần tiền cọc tổng cộng 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu bà T trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 100.000.000 đồng. Xét yêu cầu của ông M là phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên có căn cứ chấp nhận buộc bà T có nghĩa vụ trả lại cho ông M tiền cọc và bồi thường số tiền bằng tiền cọc tổng cộng 100.000.000 đồng.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh là có cơ sở chấp nhận theo như phân tích nêu trên.

[3] Về án phí: Bà T là bị đơn được Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Chi phí tố tụng: Bà T không thừa nhận chữ ký nhưng kết luận giám định kết luận chữ ký do bà ký ra nên bà T phải chịu chi phí giám định là 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa anh H đồng ý bên bà T chịu nên ghi nhận.

Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 1.500.000 đồng, ông M đã nộp và tự chịu nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; các Điều 157, 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng M “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị T.

Buộc bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng M tiền cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

2. 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 án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về hợp đồng và 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm về bồi thường hợp đồng. Tổng cộng 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Trọng M 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017076 ngày 17/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng.

4. Tiền chi phí tố tụng:

Ghi nhận bà Nguyễn Thị T nhận chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền chi phí giám định (bà T đã nộp xong).

Ghi nhận ông Nguyễn Trọng M nhận chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản (ông M đã nộp xong).

5. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

6. 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TA Tây Ninh;
- VKS H. Trảng Bàng;
- Chi cục THADS H. Trảng Bàng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Các đương sự.

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

(đã ký)

Trần Văn Trường