TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHƯỚC** **TỈNH TIỀN GIANG** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Án số: 11/2019/DS-ST Ngày: 18/4/2019 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 PHƯỚC

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Khanh**

Các hội thẩm nhân dân: Bà **Trần Thị Thu Thảo**

Ông **Nguyễn Thanh Dũ**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thành** – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước không tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, mở phiên Tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm đã thụ lý số 148/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2019/QĐXX-ST ngày 11/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2019/QĐ-HPT ngày 28/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ngô Thị H,** sinh năm: 1961.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh T.

2. Bị đơn: **Tăng Gia T**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh T.

- Bà H có mặt tại phiên tòa.

- Ông T vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện, Tờ tự khai cùng ngày 11/9/2018 nguyên đơn bà Ngô Thị H xác định: Tôi và ông Tăng Gia T là quen biết và ở cùng xóm. Ông T có một căn nhà kiên cố xưa cạnh bên nhà tôi, nhà ông T đã bỏ không từ lâu. Vì vậy ông T kêu tôi bán lại căn nhà nêu trên và tôi đồng ý mua với giá thỏa thuận là 120.000.000đồng. Ông T có cam kết với tôi là nhà không có tranh chấp và tất cả thành viên trong nhà đều đồng ý bán. Ông T kêu tôi đặt cọc trước 50% giá trị hợp đồng là 60.000.000đồng. Ngày 16/4/2018 tôi đã giao cho ông T số tiền 60.000.000đồng, ông T đã nhận và có làm biên nhận với tôi, và hẹn khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển quyền qua tôi thì tôi giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên một tuần sau khi nhận tiền thì vợ ông T không đồng ý bán, nên tôi có yêu cầu ông T giao trả tiền còn lại cho tôi thì ông T có làm cam kết vào ngày 06/5/2018 hẹn trong thời hạn 05 tháng sẽ trả dứt điểm cho tôi số tiền 60.000.000đồng. Một thời gian sau ông T có trả lại cho tôi được

20.000.000đồng, còn lại 40.000.000đồng thì ông không trả nữa. Tôi có thưa ông T ra Ủy ban xã P. Tại phiên hòa giải ngày 25/7/2018 thì ông T thừa nhận còn nợ tôi số tiền 40.000.000đồng nhưng ông xin trả dần mỗi tháng là 4.000.000đồng, tôi cũng đồng ý nhưng cho đến nay ông T vẫn không thực hiện.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tăng Gia T phải trả cho tôi số tiền 40.000.000đồng, yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Tăng Gia T đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng ông Tăng Gia T vẫn vắng mặt hai lần không có lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa hôm nay:

- Bà Ngô Thị H yêu cầu ông Tăng Gia T phải trả cho bà số tiền đặt cọc mua nhà là 40.000.000đồng, yêu cầu trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Tăng Gia T vắng mặt không lý do dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Hội đồng xét thấy theo đơn khởi kiện và yêu cầu của bà Ngô Thị H tại phiên tòa, thì bà H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Phước giải quyết buộc ông Tăng Gia T phải trả cho bà số tiền đặt cọc mua nhà chưa trả là 40.000.000đồng. Ông Tăng Gia T hiện cư trú tại ấp P, xã P, huyện T, tỉnh T. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước theo qui định tại Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự và quan hệ pháp luật tranh chấp là "tranh chấp về hợp đồng dân sự, đặt cọc" qui định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và điều 328 của Bộ luật dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn ông Tăng Gia T không có yêu cầu phản tố, không có người đại diện tham gia phiên tòa và đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để xét xử nhưng ông Tăng Gia T vẫn vắng mặt hai lần không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự quyết định xét xử vắng mặt đối với bị đơn ông Tăng Gia T.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa, bà Ngô Thị H yêu cầu cầu ông Tăng Gia T phải trả cho bà số tiền đặt cọc mua nhà chưa trả là 40.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Ngô Thị H là có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Do quen biết và ở gần nhau nên vào ngày 16/4/2018 ông T có bán cho bà H một căn nhà với giá là 120.000.000đồng. Thỏa thuận bà H đặt cọc trước 50% giá trị hợp đồng là 60.000.000đồng. Ngày 16/4/2018 bà H đã giao cho ông T số tiền 60.000.000đồng, ông T đã nhận và có làm biên nhận, hẹn khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển quyền qua bà H thì bà H phải giao đủ số tiền còn lại. Một tuần sau khi nhận tiền thì vợ ông T không đồng ý bán, nên ông T có làm cam kết vào ngày 06/5/2018 hẹn trong thời hạn 05 tháng sẽ trả dứt điểm cho bà H số tiền 60.000.000đồng và ông T có trả được 20.000.000đồng, còn lại 40.000.000đồng thì không trả nữa. bà H có kiện ông T ra Ủy ban xã P. Tại phiên hòa giải ngày 25/7/2018 thì ông T thừa nhận còn nợ bà H số tiền

40.000.000đồng và ông xin trả dần mỗi tháng là 4.000.000đồng, được bà H đồng ý nhưng cho đến nay ông T vẫn không thực hiện theo thỏa thuận.

Xét thấy bà H khởi kiện ông T yêu cầu ông T phải trả cho bà số tiền là 40.000.000đồng. Bà H có giao nộp cho Tòa án 01 giấy biên nhận bán nhà vào ngày 16/4/2018, 01 giấy cam kết ngày 06/5/2018 và 01 biên bản hòa giải ngày 25/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã P kèm theo đơn khởi kiện. Nội dung các giấy biên nhận bán nhà vào ngày 16/4/2018, giấy cam kết ngày 06/5/2018 và biên bản hòa giải ngày 25/7/2018 thể hiện ông T có bán nhà cho bà H, đã nhận cọc 60.000.000đồng, đã trả được 20.000.000đồng, còn nợ lại 40.000.000đồng chưa trả. Do đó bà H đã có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là hợp pháp, theo qui định tại khoản 1 điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Theo qui định tại khoản 2 điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự qui định "Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó". Trong vụ án này ông T không có sự phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của bà H. Bị đơn ông Tăng Gia T đã được Tòa án thông báo về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H và đã được triệu tập hợp lệ hai lần để hòa giải nhưng ông T vẫn vắng mặt hai lần không có lý do và không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tòa án cũng đã Thông báo cho ông T biết về kết quả phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng ông T cũng tiếp tục không có ý kiến, như vậy là ông T biết được việc bà H khởi kiện ông yêu cầu trả 40.000.000đồng nhưng ông T vẫn mặc nhận nợ.

Do đó có cơ sở xác định hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông T đã được xác lập hợp pháp, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các đương sự theo qui định của pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng bà H cho rằng sau khi nhận tiền cọc 60.000.000đồng thì ông T không bán nhà, mà chỉ trả lại tiền cọc là 20.000.000đồng, còn nợ lại 40.000.000đồng đến nay không trả. Lời khai của bà H phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án như giấy biên nhận bán nhà vào ngày 16/4/2018, giấy cam kết ngày 06/5/2018 do ông T viết và ký tên, và biên bản hòa giải ngày 25/7/2018 của Ủy ban nhân dân xã P, nên có căn cứ xác định ông T còn nợ bà H số tiền 40.000.000đồng đến nay chưa trả như bà H đã xác định là đúng.

Xét thấy hợp đồng mua bán nhà giữa bà H và ông T không được thực hiện và phía ông T là bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng, nên ông T phải có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc lại cho bà H là phù hợp. Vì vậy bà H khởi kiện là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận, buộc ông Tăng Gia T phải trả cho bà Ngô Thị H số tiền cọc chưa trả **40.000.000đồng** theo yêu cầu của bà H là phù hợp với điều 328 của Bộ luật dân sự.

[3] Về yêu cầu tính lãi hoặc phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc: Theo quy định tại điều 328 của Bộ luật dân sự nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Do bà Ngô Thị H không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[4] Về thời gian trả: Tại phiên Tòa hôm nay bà H yêu cầu ông T phải trả cho bà số tiền một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử

xét thấy ông T đã vi phạm hợp đồng, vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Bà H đã yêu cầu ông T trả tiền nhiều lần nhưng ông T vẫn không trả mà kéo dài thời gian, gây nhiều thiệt thòi về quyền lợi cho bà H. Do đó Hội đồng xét xử buộc ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền đặt cọc còn nợ **40.000.000đồng** theo thời gian yêu cầu của bà H là phù hợp.

[5] Về án phí: Bị đơn ông Tăng Gia T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng các Điều 274, 275, 276, 278, 280, 328 và khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Căn cứ điểm b khoản 2 điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị H.

- Buộc ông Tăng Gia T phải trả cho bà Ngô Thị H số tiền là **40.000.000đồng** (bốn mươi triệu đồng). Thực hiện nghĩa vụ giao trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự, tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

- Ông Tăng Gia T phải chịu 2.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Ngô Thị H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà đã nộp 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 19540 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

- Bà H được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; ông T được thực hiện quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt bản án hoặc niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tiền Giang

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

- VKSND huyện Tân Phước.
- Chi Cục THADS huyện Tân Phước.
- Các đương sự:
- Lưu.

Nguyễn Chí Khanh