

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN PHƯỚC
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số:43/2020/DS-ST

Ngày:09-9-2020.

V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHƯỚC, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Kim Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Võ Thị Kim Loan
2. Bà Trần Thị Thu Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Chung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang:
Bà Trần Thị Phượng Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:39/2020/TLST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:42/2020/QĐXX-ST ngày 03 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Kiên N, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 17/3/2020): Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Ngô Văn L, sinh năm 1974 (vắng mặt).

2.2 Bà Hồ Thị L, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Phạm Thị H, sinh năm 1978 (vắng mặt).

3.2 Anh Ngô Thanh N, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3.3 Chị Ngô Thị Cẩm T, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang

3.4 Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 02 L, phường T, quận B, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng (Văn bản ủy quyền số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27/12/2019): Bà Nguyễn Thị Thúy H – Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh huyện T, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày: Ngày 20/7/2019, vợ chồng ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông thửa đất số 2111, tờ bản đồ C7, diện tích 2.865m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 715862 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Ngô Văn L ngày 10/12/1997 với giá chuyển nhượng 88.000đồng/m². Ông đã giao tiền đặt cọc cho vợ chồng ông L 20.000.000đồng, số tiền còn lại khi nào ra công chứng hợp đồng sẽ giao đủ. Tuy nhiên đến nay ông L, bà L chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông với lý do con trai của ông L không đồng ý. Việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có làm hợp đồng bằng văn bản, có người làm chứng. Khi thỏa thuận chuyển nhượng vợ chồng ông L không đề cập đến việc con trai ông không đồng ý chuyển nhượng và có cam kết đất không tranh chấp. Qua nhiều lần thỏa thuận nhưng đến nay gia đình ông L vẫn không thực hiện chuyển nhượng đất cho ông. Nay ông yêu cầu ông L, bà L trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000đồng và bồi thường tiền đặt cọc 20.000.000đồng; tổng cộng 40.000.000đồng.

Bị đơn ông Ngô Văn L trình bày: Ông thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất đúng như ông N trình bày, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận nhưng con trai của ông không đồng ý nên việc chuyển nhượng không thực hiện được. Ông thừa nhận đã nhận 20.000.000đồng tiền đặt cọc của ông N và đồng ý trả lại cho ông N số tiền này cùng số tiền phạt cọc theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Hồ Thị L trình bày: Bà là vợ ông Ngô Văn L, bà thống nhất ý kiến ông L, chấp nhận liên đới với ông L trả số tiền này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày: Bà là vợ trước đây của ông Ngô Văn L, ông bà đã ly hôn. Bà xác định thửa đất số 2111, tờ bản đồ C7, diện tích 2.865m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 715862 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Ngô Văn L ngày 10/12/1997 là tài sản chung của hộ gia đình, bà không đồng ý việc ông L chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Thanh N trình bày: Anh là con ruột của ông Ngô Văn L và bà Phạm Thị H, anh thống nhất ý kiến bà H, xác định phần đất nói trên là tài sản chung của hộ gia đình, anh không đồng ý chuyển nhượng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng theo quy định nhưng không có ý kiến và có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông Phạm Kiên N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L liên đới trả số tiền đặt cọc 20.000.000đồng và bồi thường tiền đặt cọc 20.000.000đồng; tổng cộng 40.000.000đồng.

Bị đơn ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H, anh Nguyễn Thanh N, Ngân hàng N, người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Phạm Kiên N yêu cầu ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L trả số tiền đặt cọc và phạt cọc 40.000.000đồng nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Bị đơn ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L có nơi cư trú tại ấp k, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L, anh Ngô Thanh N đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; bà Phạm Thị H và người đại diện của Ngân hàng N bà Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt, có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Phạm Kiên N yêu cầu ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L trả số tiền đặt cọc 20.000.000đồng và số tiền phạt cọc 20.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, ông N, ông L, bà L thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 2111, tờ bản đồ C7, diện tích 2.865m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 715862 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Ngô Văn L ngày 10/12/1997, giá chuyển nhượng 88.000đồng/m², ông N có giao tiền cọc cho ông L, bà L 20.000.000đồng, số tiền còn lại khi nào thực hiện thủ tục chuyển nhượng xong sẽ giao toàn bộ, các bên có cam kết nếu ông N không mua đất thì mất tiền cọc 20.000.000đồng, nếu ông L, bà L không bán đất thì trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 03 lần tiền cọc. Ông L, bà L thừa nhận đã nhận tiền cọc 20.000.000đồng nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nên ông L, bà L phải có nghĩa vụ giao trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000đồng và số tiền phạt cọc tương đương giá trị tài sản đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Do vậy, ông N yêu cầu ông L, bà L trả lại số tiền đặt cọc 20.000.000đồng và

số tiền phạt cọc 20.000.000đồng, tổng cộng 40.000.000đồng là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về phương thức trả: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định ông N yêu cầu ông L, bà L trả một lần toàn bộ số tiền 40.000.000đồng khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy, ông L, bà L đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, ông N đã nhiều lần yêu cầu trả tiền đặt cọc nhưng ông L, bà L không trả làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N nên ông N yêu cầu ông L, bà L trả một lần toàn bộ số tiền 40.000.000đồng khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về ý kiến của bị đơn: Ông Ngô Văn L đồng ý trả cho ông N 20.000.000đồng và số tiền phạt cọc nhưng không xác định thời hạn trả, ý kiến này không được ông N chấp nhận và cũng không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L phải chịu án phí trên số tiền phải thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết về án phí, lệ phí.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Kiên N.

Buộc ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L liên đới trả cho ông Phạm Kiên N số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng, trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Phạm Kiên N có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L chậm thi hành việc trả tiền thì ông Lập, bà Lệ còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L phải liên đới chịu 2.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Phạm Kiên N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Kiên N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 1.500.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 20339 ngày 30/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

Ông Phạm Kiên N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Ngô Văn L, bà Hồ Thị L, bà Phạm Thị H, anh Ngô Thanh N, Ngân hàng N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành 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 Điều 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Tân Phước;
- CCTHADS huyện Tân Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Thị Kim Hương