

**TÒA ÁN ND DÂN
HUYỆN CHỢ GẠO
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **233/2021/DSST**
Ngày: 25/11/2021.
V/v tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng vay tài sản”

**ND DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN ND DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Lil;

Các Hội thẩm nD dân: 1. Ông Châu Vũ Bình;

2. Ông Nguyễn Quốc Thuần;

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thanh Phong, Thư ký Tòa án nD dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nD dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa: Ông Phạm Minh Thanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày **25** tháng **11** năm **2021** tại Tòa án nD dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử công khai vụ án thụ lý số: 361/2020/TLST-DS ngày 21/10/2020 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 59/2021/QĐXXST-DS ngày 22/4/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:* **Trần Hồng A, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện X, Tiền Giang;

Đại diện theo ủy C: **Nguyễn Thị Diệu B**, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: phường N1, thành phố Y, Tiền Giang.

Bị đơn:* **Ngô Minh C, sinh năm 1996;

Đại diện theo ủy C: **Nguyễn Thị Ngọc D**, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M1, xã N2, huyện X, Tiền Giang.

Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M1, xã N2, huyện X, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, biên bản hòa giải đại diện theo ủy C của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Diệu B trình bày: Vào ngày 21/6/2019 chị Trần Hồng A và chị Nguyễn Thị Ngọc D và anh Ngô Minh C có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng C sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất, hai bên thỏa thuận chị A sẽ mua của anh C, chị D nhà và đất thuộc thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 121,0m², trên đất có ngôi nhà, tọa lạc tại ấp M1, xã N2, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do anh Ngô Minh C đứng tên giấy chứng nhận C sử dụng đất C sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất, thỏa thuận với giá là 1.400.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận chị A sẽ đặt cọc cho anh C, chị D số tiền 200.000.000 đồng, sau 03 tháng kể từ ngày 21/6/2019 sẽ giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng và khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Ngoài ra, do anh C có mắc nợ Ngân hàng nên vào ngày 18/7/2019 chị A còn cho anh C mượn số tiền 95.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng. Theo đơn khởi kiện chị A khởi kiện yêu cầu anh C, chị D phải có nghĩa vụ trả cho chị A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và tiền vay 95.000.000 đồng. Tổng cộng 495.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải chị B là người đại diện theo ủy C của chị A thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu anh C và chị D có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc như đã khởi kiện và yêu cầu trả 95.000.000 đồng tiền vay.

Bị đơn anh Ngô Minh C và chị Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Anh chị có thỏa thuận mua bán nhà và đất cho chị A, hai bên có đặt cọc và thỏa thuận như chị A trình bày. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc 200.000.000 đồng thì qua 03 tháng sau chị A không giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng để anh trả nợ Ngân hàng ra lấy sổ đỏ làm giấy tờ sang nhượng cho chị A nên đến ngày 21/01/2020 buộc lòng anh chị phải bán nhà và đất trên cho người khác để lấy tiền trả nợ Ngân hàng. Do chị A vi phạm hợp đồng chuyển nhượng đất nên anh, chị không có nghĩa vụ trả cho chị A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, chị A không mua đất làm thiệt thòi C lợi của anh chị nên đồng ý trả lại chị A 100.000.000 đồng.

Đối với số tiền nợ chị A yêu cầu vợ chồng anh có nghĩa vụ trả 95.000.000 đồng theo biên nhận nợ, anh chị không đồng ý vì biên nhận, nhận tiền không do anh C viết và chữ ký ghi họ tên anh C cũng không phải do anh C ký và viết, do đó anh C không đồng ý theo biên nhận nợ này. Anh C có nợ chị A số tiền 95.000.000 đồng bằng biên nhận nợ khác do anh C viết và ký tên, anh C có mượn nhiều lần, mỗi lần 10.000.000 đồng, 20.000.000 đồng sau đó cộng dồn ra 95.000.000 đồng và viết biên nhận nợ cho chị A. Anh C yêu cầu chị A cung cấp biên nhận đúng biên nhận mà anh viết ký tên cho chị A thì anh chị sẽ trả, nếu không anh yêu cầu giám định chữ ký và chữ viết của anh trong biên nhận nợ.

Tại phiên tòa, chị Nguyễn Thị Diệu B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của chị A đối với anh C, chị D, yêu cầu anh C chị D trả lại cho chị A số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và 95.000.000 đồng tiền vay, trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và tại phiên tòa: Đúng quy định pháp luật.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Về việc giải quyết vụ án: Vào ngày 21/6/2019 giữa anh C và chị D có ký hợp đồng đặt cọc với chị A để mua căn nhà và đất tại thửa đất số 83, tờ bản đồ số

20, diện tích 121m² tọa lạc tại ấp M1, xã N2, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang trong khi tài sản anh C, chị D đang sử dụng đảm bảo khoản vay của anh C, chị D tại Ngân hàng nên hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2019 vô hiệu, các bên đương sự hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Anh C, chị D chỉ đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng trong tổng số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vì chị A không mua nhà đất gây thiệt hại cho anh C, chị D. Tuy nhiên, anh C, chị D không chứng minh được thiệt hại, không có đơn yêu cầu. Khi bán đất không thông báo cho chị A biết nên lỗi thuộc về anh C, chị D nên đề nghị buộc anh C chị D trả lại số tiền đặt cọc cho chị A 200.000.000 đồng. Đối với số tiền nợ vay 95.000.000 đồng anh C, chị D cho rằng không phải chữ ký anh C trong biên nhận nợ nhưng không thực hiện thủ tục giám định và không cung cấp chứng cứ nên đề nghị hội đồng xét xử buộc anh C, chị D có nghĩa vụ trả số tiền nợ trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày của chị B tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; Hội đồng xét xử xét thấy;

[1] Về tố tụng: Bị đơn chị Nguyễn Thị Ngọc D đã được triệu tập họp lệ xét xử nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng chị Nguyễn Thị Ngọc D.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm C giải quyết:

Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của chị Trần Hồng A yêu cầu anh Ngô Minh C và chị Nguyễn Thị Ngọc D trả số tiền chị đặt cọc 200.000.000 đồng và 95.000.000 đồng tiền vay. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp “hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản” theo qui định tại Điều 328, Điều 463 Bộ luật dân sự; vụ án thuộc thẩm C giải quyết của Tòa án nD dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp: Xét yêu cầu khởi kiện của chị Trần Hồng A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Ngô Minh C và chị Nguyễn Thị Ngọc D trả số tiền đặt cọc mua nhà và đất tại ấp M1, xã N2, huyện Chợ Gạo với số tiền 200.000.000 đồng do anh C và chị D vi phạm nghĩa vụ bán nhà và đất cho chị Trần Hồng A. Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 21/6/2019 chị Trần Hồng A và chị Nguyễn Thị Ngọc D, anh Ngô Minh C có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà và đất, hai bên thỏa thuận chị A sẽ mua của anh C, chị D căn nhà và đất thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 121,0m², tọa lạc tại ấp M1, xã N2, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang do anh Ngô Minh C đứng tên giấy chứng nhận C sử dụng đất, C sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Hai bên thỏa thuận với giá là 1.400.000.000 đồng và thỏa thuận đặt cọc bằng giấy tay. Nội dung thỏa thuận chị A sẽ đặt cọc cho anh C, chị D số tiền 200.000.000 đồng, sau 03 tháng kể từ ngày 21/6/2019 chị A sẽ giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng và khi hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng sẽ giao tiếp số tiền còn lại. Tuy nhiên, anh C và chị D không thực

hiện đúng theo thỏa thuận, hiện tại đã bán nhà và đất cho người khác. Phía anh C và chị D cho rằng chị A không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng, sau 03 tháng chị A báo không có tiền để giao tiếp 700.000.000 đồng để anh C, chị D trả nợ Ngân hàng lấy sổ đỏ về chuyển nhượng cho chị A, anh C, chị D cho rằng do chị A không giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng dẫn đến bị thiệt hại nên chị đồng ý trả lại cho chị A số tiền 100.000.000 đồng, xét lời khai của anh C và chị D là không có căn cứ, anh chị không có chứng cứ chứng minh anh chị bị thiệt hại, anh C, chị D bán tài sản đang thực hiện thế chấp cho Ngân hàng là vi phạm qui định pháp luật về nghĩa vụ của bên thế chấp tài sản cũng là nguyên nhân dẫn đến giao dịch không được thực hiện. Ngày 21/6/2019 chị A có giao số tiền 200.000.000 đồng cho anh C, chị D và anh C, chị D thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000 đồng. Ngoài ra, đến ngày 18/7/2019 chị Trần Hồng A còn cho anh Ngô Minh C mượn tiếp số tiền 95.000.000 đồng nên việc anh C khai đến ngày 21/9/2019 chị A không có tiền giao tiếp 700.000.000 đồng là không có căn cứ. Phía chị Trần Hồng A khai khi đến hạn giao tiền đợt hai 700.000.000 đồng vào 21/9/2021 thì chị A không liên lạc được với anh C, chị D để giao tiếp số tiền như thỏa thuận và hiện nay chị D, anh C đã chuyển nhượng nhà và đất cho người khác nhưng cũng không thông báo cho chị A biết để giải quyết vấn đề đặt cọc của các bên là vi phạm nghĩa vụ như các bên đã thỏa thuận, lời khai của chị A là có cơ sở, bởi vì hiện tại anh C, chị D đã bán nhà và đất cho người khác là có thật, anh chị cũng thừa nhận đã bán nhà cho người khác, nếu anh C và chị D cho rằng sau 03 tháng chị A không trả tiếp số tiền 700.000.000 đồng như thỏa thuận thì anh C, chị D có C khởi kiện chị A hủy hợp đồng đặc cọc để anh thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Mặt khác, đến khi bán nhà cho người khác anh C, chị D cũng không thông báo cho chị A biết để giải quyết vấn đề đặt cọc nên anh C, chị D là người có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết, không được thực hiện thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Tuy nhiên, nay chị A chỉ đòi số tiền đặc cọc mà không yêu cầu phạt cọc như thỏa thuận là đã có lợi cho anh C, chị D nên Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị A đòi lại số tiền đặc cọc 200.000.000 đồng là phù hợp qui định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa chị A rút yêu cầu phạt cọc nên Tòa án đình chỉ yêu cầu này của chị A.

[4] Đối với yêu cầu của chị A khởi kiện buộc anh C, chị D có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay 95.000.000 đồng, Hội đồng xét xử căn cứ vào biên nhận nợ do chị A cung cấp có chữ ký ghi họ và tên Ngô Minh C, nội dung biên nhận chị Trần Hồng A cho anh Ngô Minh C vay số tiền 95.000.000 để trả nợ Ngân hàng. Tại phiên hòa giải anh C không thừa nhận chữ ký và chữ ghi họ tên trong biên nhận nợ là của anh C ký và viết, nhưng anh C không cung cấp chứng cứ và thực hiện thủ tục giám định theo hướng dẫn của Tòa án nên Hội đồng xét xử căn cứ vào biên nhận do phía chị A cung cấp có đủ cơ sở buộc anh C, chị D phải có nghĩa vụ trả số tiền nợ vay cho chị A là phù hợp qui định tại Điều 463 Bộ luật dân sự.

[5] Về án phí: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Hồng A nên buộc anh Ngô Minh C và chị Nguyễn Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản

lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hoàn lại cho chị A số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo qui định.

[6] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 320, 328, 463, 468, 466 Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 188 **Luật đất đai năm 2013**;

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của chị Trần Hồng A rút số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Trần Hồng A đòi số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và 95.000.000 đồng tiền vay.

Buộc anh anh Ngô Minh C và chị Nguyễn Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ trả cho chị A số tiền đặc cọc 200.000.0000 đồng (hai trăm triệu đồng) và 95.000.000 đồng (chín mươi lăm triệu đồng) tiền nợ vay.

[3] Trường hợp anh C, chị D chậm trả thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt qua mức lãi suất được qui định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo qui định khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

[4] Án phí: Chị Nguyễn Thị Ngọc D và anh Ngô Minh C phải chịu 14.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho chị Trần Hồng A số tiền 11.900.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004283 ngày 19/10/2020.

Chị Trần Hồng A có C kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Ngô Minh C và chị Nguyễn Thị Ngọc D có C kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết 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 C thỏa thuận thi hành án, C 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

* **Nơi nhận:**

- Tòa án nD dân tỉnh Tiền Giang;
- Viện kiểm sát ND huyện Chợ Gạo;
- Chi cục THADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

(đã ký)

NGUYỄN THỊ MỸ LIL