

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN GÒ CÔNG TÂY Độc Lập - Tự Do – Hạnh Phúc
TỈNH TIỀN GIANG

Bản án số: 176/2022/DSST

Ngày: 23-6-2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG TÂY- TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Thanh Trinh;**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Trần Thu Hồng.**

2. Ông **Trần Văn Nghiệm.**

Thư ký phiên tòa: bà Huỳnh Thị Ngọc Hạnh, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây - tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Quý - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2021/TLST-DS ngày 19/11/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2022/QĐXX-ST ngày 09/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2022/QĐST-DS ngày 07/6/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Huỳnh Thị Lệ D, sinh năm 1987.

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Đỗ Thị Thu N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn V, huyện G, tỉnh T.

- Bị đơn: Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện G, tỉnh T.

*Người làm chứng:

- Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1973 (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T.

- Phạm Thị Như N, sinh năm 2005 (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.

Đại diện theo pháp luật của N có: Phạm Thanh V, sinh năm 1973 và Lê Thị Thùy D, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T.

*(Chị N có mặt, bà H vắng mặt, chị L có đơn xin vắng mặt,
chị N có đơn xin vắng mặt).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Đỗ Thị Thu N trình bày:**

Vào ngày 19/8/2020, bà Nguyễn Thị Hồng H có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị Lệ D đối với phần đất diện tích 300m² (ngang 15m, dài 20m) loại đất cây lâu năm là một phần thửa số 456, tờ bản đồ 13, tọa lại tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T do bà và chồng là ông Nguyễn Văn D đứng tên với giá là 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng). Hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất, thỏa thuận đưa trước tiền cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) số tiền còn lại là 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng) sẽ đưa khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lúc đầu hai bên không có thỏa thuận cụ thể thời hạn đặt cọc. Chị D đã đưa tiền cọc cho bà H số tiền là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) vào ngày 19/8/2020. Khi đưa tiền cọc, bà H có ký nhận tiền cọc là 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) sau đó bà H nói với chị D là bà H đang tiến hành làm thủ tục thừa kế đối với thửa đất 456, tờ bản đồ số 13 nêu trên từ chồng bà sang bà rồi mới chuyển tên cho chị D nên có nhận thêm của chị D 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) nữa, cụ thể: Ngày 20/8/2020, bà H nhận thêm 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Ngày 26/8/2020, bà Hạnh nhận thêm 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Tất cả các lần giao tiền nêu trên đều có chị Hồ Thị Ngọc L, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện G, tỉnh T biết. Sau đó, chị D thấy lâu quá bà H không chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất từ chồng bà sang bà, chị D đề nghị bà H phải ghi rõ thời hạn đặt cọc nếu sai thời gian trên thì bà H phải đền tiền cọc cho chị D thì bà H xin đến ngày 05/02/2021 sẽ xong thủ tục công chứng quyền quyền sử dụng đất để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang chị Duyên, tuy nhiên hiện nay chị D nhận thấy bà H không chủ động liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chồng bà sang bà mà cứ hèn.

Nay chị D yêu cầu giải quyết:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H phải bồi thường số tiền cọc cho chị D là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) bà H đã nhận, tổng cộng là 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng), yêu cầu trả ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H vắng mặt, bà H đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà H không đến và cũng không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa,

Chị N đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện, chị N yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Lệ D số tiền đã nhận của chị D là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi của số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) tính từ ngày 05/02/2021 cho đến ngày xét xử là ngày 23/6/2022 với thời gian là 16 tháng 18 ngày với mức lãi suất 0,83%/tháng với số tiền lãi là 10.333.500 đồng (mười triệu ba trăm ba mươi ba ngàn năm trăm đồng). Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H vắng mặt.

****Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:***

Việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay đương sự đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 70, 71 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà Hạnh được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử xác định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G được quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H vắng mặt, bà H mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà H.

Những người làm chứng gồm: Hồ Thị Ngọc L, Phạm Thị Như N (đại diện theo pháp luật của chị Ngọc có Phạm Thanh V và Lê Thị Thùy D) có đơn xin vắng mặt xét xử nên căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vắng mặt những người làm chứng.

[3]. Về nội dung: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị N có yêu cầu: “Bà Nguyễn Thị Hồng H có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Lệ D số tiền đã nhận của chị D là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi của số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) tính từ ngày 05/02/2021 cho đến ngày xét xử 23/6/2022 với thời gian là 16 tháng 18 ngày, với mức lãi suất 0,83%/tháng,

với số tiền lãi là 10.333.500 đồng (mười triệu ba trăm ba mươi ba ngàn năm trăm đồng). Yêu cầu trả một lần khi án có hiệu lực pháp luật.

Xét yêu cầu này có cơ sở, bởi lẽ: Vào ngày 19/8/2020, bà Nguyễn Thị Hồng H có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị Lệ D phần đất diện tích 300m² loại đất cây lâu năm là một phần của thửa đất số 456, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh T do bà H và chồng là ông Nguyễn Văn D (đã chết) đứng tên với giá 220.000.000 đồng (hai trăm hai mươi triệu đồng), hai bên có làm giấy chuyển nhượng đất, thỏa thuận đưa trước tiền cọc 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng) khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đưa tiền cọc bà H ký nhận và ký tên. Bà H cho biết đang tiến hành làm thủ tục thừa kế đối với thửa 456, tờ bản đồ số 13, rồi mới chuyển nhượng cho chị D nên có nhận thêm 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) vào ngày 20/8/2020, ngày 26/8/2020 nhận 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) của chị D có chị L và cháu N chứng kiến. Hai bên thỏa thuận đến ngày 05/02/2021 thì bà H phải có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D. Đến thời hạn, bà H không làm thủ tục thừa kế chuyển quyền sử dụng đất nên đề nghị bà H ghi rõ thời hạn đặt cọc nếu sau thời gian trên thì bà H phải đền tiền cọc cho chị D thì bà H xin đến ngày 05/02/2021 sẽ xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thực hiện thì một đền hai nhưng đến nay bà H không thực hiện. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, chị D đã cung cấp 01 giấy chuyển nhượng đất viết tay có chữ ký và họ tên của bà H. Theo kết luận giám định số 525/GĐ/KTHS (Đ2) (Bút lục 55- Bút lục 56) ngày 01/6/2021 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh T kết luận: “Chữ ký và chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Hồng H” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký và chữ viết họ tên “Nguyễn Thị Hồng H” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1,M2,M3,M4,M5,M6,M7 là do cùng một người ký và viết ra. Xét thấy, việc hai bên lập biên bản nhận chuyển nhượng đất mục đích đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm nhận tiền đặt cọc bà H và chị D tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc, hai bên giao kết hợp đồng có năng lực dân sự phù hợp với quy định pháp luật. Việc bà H cho chị D biết đang hoàn tất thủ tục thừa kế từ ông Nguyễn Văn D mới tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D nhưng đến hạn bà H không thực hiện nghĩa vụ nên chị D yêu cầu bà H trả lại số tiền nhận cọc 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) là có cơ sở chấp nhận. Đồng thời, chị N đại diện theo ủy quyền của chị D có yêu cầu bà trả lại số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) nhận ngày 20/8/2020 và 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) nhận ngày 26/8/2020, tổng cộng 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng). Xét thấy yêu cầu này là có cơ sở, bởi lẽ theo kết luận giám định chữ ký và họ tên trong biên nhận là của bà H, việc giao nhận tiền này có chị L và cháu N chứng kiến. Do đó, có cơ sở để xác định bà H có nhận số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) của chị D.

[4]. Về yêu cầu trả lãi: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị N yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả lãi của số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng), lãi

suất 0,83%/tháng tính từ ngày 05/02/2021 đến ngày xét xử là ngày 23/6/2022 là có cơ sở, bởi lẽ việc bà H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên việc đại diện theo ủy quyền của chị D yêu cầu tính lãi suất chậm trả là có cơ sở chấp nhận.

[5]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Lệ D.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng H có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Lệ D số tiền là 85.333.500 đồng (tám mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba ngàn năm trăm đồng, trong đó vốn gốc là 75.000.000 đồng, lãi là 10.333.500 đồng).

Thời gian trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị D cho đến khi thi hành án xong, bà H 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 năm 2015.

- Hủy giấy chuyển nhượng đất ngày 19/8/2020 giữa chị Huỳnh Thị Lệ Duyên và bà Nguyễn Thị Hồng H.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Hồng H phải chịu số tiền 4.266.600 đồng (bốn triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn sáu trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn lại cho chị Huỳnh Thị Lệ D số tiền là 3.375.000 đồng (ba triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005811 ngày 18/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo trình tự phúc thẩm. Riêng bà Hạnh vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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 qui 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:**

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Gò Công Tây;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Đặng Thị Thanh Trinh