

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ Q
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 34/2018/DS-ST

Ngày: 29-8-2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Q, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phong

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Minh Tân

2. Bà Vũ Thị Minh Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2017/TLST-DS ngày 12 tháng 12 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P; địa chỉ: Thôn N, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Ngọc P, địa chỉ: Hẻm 127/9 N, tổ 4, phường Q, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 12 năm 2017.

2. *Bị đơn:* Bà Trương Thị Diễm T; địa chỉ: Tổ 7, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Võ Thành N; địa chỉ: Tổ 7, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Ông P có mặt, bà T và anh N vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 30-10-2017, các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2007 vợ chồng ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P có thỏa thuận

về việc mua của bà Trương Thị Diễm T 100m² đất, với giá tiền là 60.000.000đồng. Tuy trong giấy nhận tiền không ghi cụ thể sẽ chuyển nhượng diện tích đất của thửa đất nào, nhưng giữa vợ chồng ông Q, bà P và bà Trương Thị Diễm T có thỏa thuận miệng là vợ chồng ông Q, bà P đặt cọc để bà Thúy chuyển nhượng diện tích đất của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 03, xã N, thành phố Q. Để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên, vợ chồng ông Q, bà P đã đưa tiền đặt cọc cho bà Trương Thị Diễm T 03 lần, với tổng số tiền là 40.000.000đồng, cụ thể: Ngày 21-9-2007 đưa 15.000.000đồng; ngày 27-9-2007 đưa 15.000.000đồng; ngày 01-10-2007 đưa 10.000.000đồng.

Tuy nhiên, khi chờ làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp giữa bà T với gia đình chồng bà T đối với diện tích đất nêu trên. Biết được việc này, ông Q, bà P đã yêu cầu bà T trả lại số tiền cọc mà bà T đã nhận để mua đất chỗ khác nhưng bà T hứa để giải quyết tranh chấp xong sẽ bán cho ông Q, bà P, nhưng sau đó bà T đã bán thửa đất nêu trên cho người khác.

Do đó, ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trương Thị Diễm T phải trả lại số tiền 40.000.000đồng mà vợ chồng ông Q, bà P đã đặt cọc cho bà T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu bà T phải trả 40.000.000đồng tiền phạt cọc vì bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, ông Q, bà P không có yêu cầu gì khác.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án cho bị đơn bà Trương Thị Diễm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành N, nhưng bà T và anh N không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập; không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các phiên hòa giải; không tham gia phiên tòa.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Quảng Ngãi:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đúng theo quy định tại Điều 70, 71 và 86 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp hành đúng nghĩa vụ theo quy định tại điều 70, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P; buộc bị đơn bà Trương Thị Diễm T phải trả cho ông Q, bà P tổng số tiền là 80.000.000đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 40.000.000đồng và tiền phạt cọc là 40.000.000đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Trương Thị Diễm T có nơi cư trú tại Tổ 7, phường C, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Do đó, Tòa án nhân dân thành phố Q thụ lý vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P là đúng thẩm quyền theo quy định tại các điều 26, 35 và 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn bà Trương Thị Diễm T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành N tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng bà T và anh N vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Căn cứ vào giấy nhận tiền do nguyên đơn cung cấp và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, có căn cứ xác định: Bà Trương Thị Diễm T có nhận 40.000.000đồng tiền đặt cọc của vợ chồng ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Q, bà P, cụ thể: Ngày 21-9-2007 nhận 15.000.000đồng, ngày 27-9-2007 nhận 15.000.000đồng và ngày 01-10-2007 nhận 10.000.000đồng.

[2.2] Theo nguyên đơn trình bày thì bà T nhận tiền cọc là để chuyển nhượng cho nguyên đơn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 03, xã N, thành phố Q. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc xong, bà T không thực hiện đúng cam kết và đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác cho bị đơn bà Trương Thị Diễm T, nhưng bà T không có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Tòa án làm việc theo các giấy triệu tập của Tòa án. Ngày 19-7-2018 Tòa án ra thông báo số 89/TB-TA, yêu cầu bà T có ý kiến đối với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà T vẫn không có ý kiến gì.

[2.4] Theo thông tin do Ủy ban nhân dân xã N cung cấp tại biên bản làm việc ngày 09-8-2018 thì: Thửa đất số 271, tờ bản đồ số 03, diện tích 3.525m², tại thôn 2, xã N, thành phố Q được Ủy ban nhân dân thị xã Q cấp cho hộ ông Võ Tấn T1 ngày 24-12-1998. Năm 2004 ông T1 trích chuyển nhượng 2.101,25m² cho ông Võ Văn T2 (chồng bà T), diện tích đất này hiện nay đã được chuyển nhượng cho ông Huỳnh C. Phần diện tích đất còn lại của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 03, tại thôn 2, xã N, thành phố Q đã được chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H vào năm 2009 (diện tích 225,3m²) và để thừa kế cho ông Võ Văn T3 vào năm 2017 (diện tích 1.198,45m²).

[2.5] Việc bà T nhận 40.000.000đồng tiền đặt cọc của ông Q, bà P là để chuyển nhượng cho ông Q, bà P diện tích đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 03, tại thôn 2, xã N, thành phố Q. Tuy nhiên, hiện nay toàn bộ thửa đất trên đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của người khác nên bà T không có quyền chuyển nhượng cho ông Q, bà P. Việc bà T không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà P là do lỗi của bà T. Vì vậy, ông Q, bà P yêu cầu Tòa án

giải quyết buộc bà Trương Thị Diễm T trả lại 40.000.000đồng tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 40.000.000đồng, tổng cộng là 80.000.000đồng là phù hợp và đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà Trương Thị Diễm T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật là: 80.000.000đồng x 5% = 4.000.000đồng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Q tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 144, 147, 227, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 302 và 358 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P.

2. Buộc bà Trương Thị Diễm T phải trả cho ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P tổng số tiền là 80.000.000đồng (tám mươi triệu đồng), trong đó 40.000.000đồng (bốn mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 40.000.000đồng (bốn mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

3. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành đủ số tiền phải thi hành thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành xong.

4. Về án phí:

Bà Trương Thị Diễm T phải chịu 4.000.000đồng (bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Thế Q, bà Nguyễn Thị Thanh P 2.000.000đồng (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001875 ngày 11-12-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

5. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 thỏa 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:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND Tp. Q;
- Chi Cục THADS Tp. Q;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Phong