TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG** **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/ 2018/ DS - ST
Ngày: 25 - 9 - 2018
V/v Kiện đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Văn Phong

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Huệ

Bà Đồng Thị Vân Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên toà: Không tham gia.

Ngày 25 tháng 9 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 06/2018/TLST - DS ngày 26 tháng 3 năm 2018 về "Kiện đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2018/QĐXXST - DS ngày 07 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mầu Minh T, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: xóm T3, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (Có mặt).

Bị đơn: Ông Quách Ngọc N, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: xóm T3, phường L, thành phố S, tỉnh Thái Nguyên (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên hòa giải, nguyên đơn ông Mầu Minh T trình bầy: ngày 30/7/2015, ông T và ông Quách Ngọc N có thỏa thuận, ông T nhận chuyển nhượng của ông N toàn bộ nhà và quyền sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 231658, Uỷ ban nhân dân thị xã Sông Công cấp ngày 11/02/1991 với số tiền là 2.250.000.000đ, ông N yêu cầu ông T thanh toán lần 1 cho ông N 400.000.000đ để ông N làm thủ tục sang tên cho ông T, ông T đã đồng ý và trong buổi chiều cùng ngày đã chuyển khoản cho ông N số tiền 400.000.000đ, sau khi nhận được tiền, ông N đã viết giấy biên nhận tiền cho ông T (biên nhận tiền ghi ngày 30/7/2015), sau đó hai bên thiết lập văn bản hợp đồng ngày 30/7/2015, theo nội dung hợp đồng thỏa thuận, bên bán có trách nhiệm làm thủ tục sang tên làm Giấy chứng nhận chuyển quyền sử dụng sang bên mua, bên

mua thanh toán trả tiền theo các đợt (đợt 1 ngày 30/7/2015 thanh toán trả 400.000.000đ, đợt 2, đợt 3 không ghi số tiền và ngày thanh toán), ngoài ra trong hợp đồng còn có một số thỏa thuận, cam kết khác quy định tại Điều 3. Ông N là người soạn thảo Hợp đồng, lập thành 02 bản, ông T và ông N mỗi bên giữ một bản. Sau khi về nhà, xem xét thấy nội dung hợp đồng đã ký kết có một số điều chưa thỏa đáng, nên ông T đã gặp ông N và trao đổi không mua bán nữa, đề nghị hủy hợp đồng, hai bên đồng ý và ông N phải trả lại ông T tiền, ông N hẹn ông T cho ông N trả chậm khoảng 01 tháng, nhưng đến hẹn ông N chỉ trả ông T được 100.000.000đ, còn số tiền 300.000.000đ từ năm 2015 đến nay ông N mới trả được thêm được 250.000.000đ (tổng đã trả 350.000.000đ, còn 50.000.000đ chưa trả), lần gần nhất ông N trả 170.000.000đ là ngày 20/01/2017, khi viết giấy biên nhận, ông N đã bắt ông T viết bổ sung thêm nội dung là còn 50.000.000đ, ông N phạt ông T, ông T không đồng ý thì bị ông N chửi, đuổi khỏi nhà và nói sẽ không trả số tiền 170.000.000đ nữa. Vì cần lấy tiền, nên ông T đã viết bổ sung nội dung này, cụ thể đã viết "còn lại 50 triệu đồng ông N phạt tôi vi phạm hợp đồng. Việc mua bán hai hết hiệu lực" để được lấy số tiền 170.000.000đ.

Ông T khởi kiện, yêu cầu ông N phải trả nốt số tiền còn lại chưa trả là 50.000.000đ mà ông T đã giao cho ông N từ ngày 30/7/2015.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, ông Quách Ngọc N khai: việc ông N và ông T thiết lập hợp đồng ngày 30/7/2015, nội dung hợp đồng như ông T đã trình bầy là đúng, lúc đó ông N đã in ra 02 bản hợp đồng (có nội dung như nhau, đúng như nội dung bản hợp đồng ông T đã giao nộp Tòa án), sau khi ký kết hợp đồng, mỗi bên giữ một bản, bản hợp đồng ông N giữ đã bị thất lạc, nên ông N chưa cung cấp cho Tòa án được bản gốc, bản phôtô ông N đã nộp kèm theo bản tự khai ngày 06/4/2018. Ngoài ra, khi soạn thảo hợp đồng, hai bên còn thống nhất một số nội dung khác tại trang 2, trang 3, đã được in ra từ máy tính, nhưng hai bên không ký kết, đến nay không lưu trên máy tính và cũng không có bản nào khác do ông N đã làm thất lạc. Việc ông N đã trả cho ông T tổng số tiền 350.000.000đ, có viết giấy biên nhận là đúng. Lần gần đây nhất, ông N trả cho ông T 170.000.000đ vào ngày 20/01/2017. Theo ông N, có ba nội dung ông T khai là không chính xác. Thứ nhất, ông T khai sau khi về nhà thấy nội dung hợp đồng ngày 30/7/2015 không hợp lý nên đã bàn bạc với ông N để hủy hợp đồng là không đúng, mà nội dung sự việc diễn ra theo như ông N đã trình bầy tại bản tự khai ngày 06/4/2018, cụ thể là nhiều ngày trước khi ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất, ông T lên nhà ông N đề nghị và thống nhất mua với giá 1.900.000.000đ. Khoảng 9 giờ ngày hợp đồng được ký kết (ngày 30/7/2015), ông T có đưa một người đem tiền đến nói là trả trước 400.000.000đ, ông N nói không cần trả tiền trước khi ký hợp đồng, sau đó ông T đã lên Ngân hàng chuyển tiền vào tài khoản của ông N, ông T và ông N thống nhất, ông N soạn thảo hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 2.250.000.000đ, cùng ngày ông N đã soạn thảo bản nháp hợp đồng để ông T tham khảo rồi thống nhất sửa lại cùng ký. Đến tối cùng ngày, ông T đến nhà ông N, ông N đưa ông T bản nháp hợp đồng gồm 03 trang A4, ông T xem xong nói không cần cầu kỳ, ông T ký trang đầu, lý do ông T mua đất hộ người khác, mấy hôm nữa ông ông N sẽ

viết lại hợp đồng với người đó, ông T nhờ ông N lúc đó ghi giá 2.250.000.000đ và thu hộ ông T, vì vậy hai bên chỉ ký vào trang đầu của bản hợp đồng (là bản hợp đồng có nội dung như ông T đã nộp), theo ông N, bản nháp hợp đồng soạn thảo còn có 02 trang nữa, với một số điều khoản ở trang 2, trang 3 trong đó có hai điều khoản về tiền đặt cọc hợp đồng là 100.000.000đ và nội dung là "nếu chậm trả theo cam kết của bất kỳ đợt nào vượt quá 180 ngày, kể từ ngày cam kết trả, bên mua phải trả lãi cho bên bán 3% tháng trên số tiền chậm trả. Sau 30 ngày nếu chưa trả được bất kỳ đợt nào theo cam kết thì hợp đồng tự động hết hiệu lực, bên mua không được đòi lại toàn bộ số tiền đã trả cho bên bán trước đó". Sau khi ký hợp đồng được ít ngày, ông T đến nhà ông N đề nghị không mua nữa và đề nghị ông N trả lại tiền, ngay ngày hôm sau khi ông T đề nghị, ông N đã trả cho ông T được 100.000.000đ, tiếp đó ông T nói khó khăn nên ông N đã vay tiền trả dần cho ông T, sau đó hai bên đàm phán thống nhất lịch trình trả 5.000.000đ/ 01 tháng, thực hiện được 01 tháng thì gia đình ông T đề nghị ông N trả hằng tháng vào tài khoản nên ông T đã viết số tài khoản vào giấy biên nhận. Sau đó, ông T và ông N lại thống nhất trả một lần, sau khi trừ đi số tiền phạt 50.000.000đ; thứ hai, khi viết Giấy biên nhận ngày 20/01/2017, không có việc ông N chửi, đuổi ông T ra khỏi nhà, thực tế lúc đó ông N có nói sẵng, nhưng sau khi viết giấy biên nhận, ông N giao tiền cho ông T, ông T còn ra về với thái độ tốt hơn; thứ ba, vào ngày 30/7/2015, ngay sau khi ông T chuyển khoản số tiền 400.000.000đ xong, ông T về nhà ông N, ông N kiểm tra tin nhắn trong điện thoại, thấy đã nhận được tiền, ông N đã đánh máy giấy biên nhận tiền, ký và giao cho ông T ngay, đến khoảng 18 giờ cùng ngày, ông T quay lại nhà ông N, ông N mới in bản hợp đồng chuyển nhượng đất giao cho ông T.

Ông T yêu cầu ông N trả nốt số tiền 50.000.000đ, ông N không đồng ý, vì số tiền đó là tiền ông N phạt ông T đã không thực hiện (hủy) hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/7/2015 theo thỏa thuận tại giấy biên nhận ngày 20/01/2017. Ngoài ra, ông T còn yêu cầu ông N phải phải đền bù vật chất và tinh thần cho ông N do việc ông T kiện ông N ra Tòa án.

Ngày 03/8/2018, ông N gửi văn bản đến Tòa án, nội dung ông N trình bầy, 02 trang sau bản nháp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N đã tìm lại trong máy tính nhưng chưa thấy hoặc đã bị mất file lưu đó do từ khi soạn thảo hợp đồng máy tính đã nhiều lần sửa chữa, cài đặt lại.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T đã giao nộp các tài liệu:

- 01 tờ văn bản giấy, nội dung ghi:

"... Sông Công, ngày 30 tháng 7 năm 2015.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ VÀ CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Chúng tôi: Một bên là: Ông Quách Ngọc N;.. Gọi tắt là bên bán.

Một bên là: Ông Mầu Minh T;...Gọi tắt là bên mua.

Cùng thống nhất ký hợp đồng Mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất với các điều khoản sau đây:

Điều 1: Ông N nhận bán cho ông T Nhà và đồng ý chuyển quyền sử dụng đất trên mảnh đất mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 231658, do Uỷ ban nhân dân thị xã Sông Công cấp ngày 11/02/1991. Giá chuyển nhượng là: 2.250.000.000 vnđ..

Điều 2: Các điều khoản cụ thể:

+ Bên bán nhận thủ tục sang tên – làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – mang tên bên mua hoàn chỉnh. Thời hạn sang tên tính từ thời điểm thanh toán xong toàn bộ số tiền giao ước và theo thời hiệu giải quyết việc sang tên của cơ quan có thẩm quyền.

+ Bên mua cam kết sẽ thanh toán tiền cho bên bán theo các đợt cụ thể như sau: Đợt 1 vào ngày 30/7/2015 số tiền là: 400.000.000,00 vnđ.. Đợt 2 vào ngày với số tiền là: Đợt 3 với số tiền là:

Điều 3: Các thỏa thuận khác:

+ Bên bán sẽ chuyển toàn bộ cây cảnh, đá cảnh và hoa cảnh trên đất ra chỗ ở mới của gia đình.

...

+ Nếu kế hoạch thanh toán trên không được bên mua thực hiện đúng thì các cam kết sau sẽ được thực hiện:

*- Số tiền chậm trả theo cam kết từng đợt tính từ ngày cam kết của đợt đó bên mua sẽ phải trả lãi cho bên bán theo cách tính sau: số tiền chậm thanh toán *1%* số ngày thanh toán/ 30 ngày (tức là tính lãi theo ngày trên cơ sở lãi suất của một tháng – tháng được tính là 30 ngày – là 1%).”*

(Cuối trang văn bản bên trái dưới chữ Bên mua có chữ ký và viết tên Mầu Minh T; bên phải dưới chữ Bên bán có chữ ký và viết tên Quách Ngọc N).

- 01 tờ Giấy biên nhận (chữ đánh máy), nội dung thể hiện ngày 30/7/2015, ông N xác nhận đã nhận của ông T số tiền 400.000.000đ là tiền tạm chuyển mua nhà và quyền sử dụng đất tại mảnh đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 231658; do Uỷ ban nhân dân thị xã Sông Công cấp ngày 11/02/1991. Theo hợp đồng giữa hai bên ngày 30/7/2015.

(Cuối giấy biên nhận, dưới chữ Người viết (đánh máy) có chữ ký và tên Quách Ngọc N).

- 01 Bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 231658 (Uỷ ban nhân dân thị xã Sông Công cấp ngày 11/02/1991, tên người sử dụng: Bà Hồ Thị Thanh Tĩnh) và sơ đồ thửa đất do Ủy ban nhân dân xã Tân Quang trích lục ngày 23/9/2010.

- 01 Giấy nộp tiền ngày 30/7/2018 tại Phòng giao dịch Tân Thành, Chi nhánh Lưu Xá, Ngân hàng TMCP Công thương Việt N, nội dung ông T nộp tiền chuyển khoản cho ông N số tiền 400.000.000đ (ông T nộp bổ sung tại phiên hòa giải).

Tài liệu ông N giao nộp:

- 01 tờ Giấy biên nhận, nội dung thể hiện ngày 26/8/2015 ông T đã nhận của ông N số tiền 100.000.000đ;

- 01 tờ Giấy biên nhận, tại mặt trước phần trên thể hiện nội dung ngày 02/02/2016, ông T đã nhận của ông N số tiền 45.000.000đ; mặt trước phần dưới thể hiện nội dung, ngày 01/7/2016 ông T đã nhận của của ông N 30.000.000đ, tại mặt sau phần trên có nội dung ngày 20/10/2016 ông T đã nhận của ông N số tiền 5.000.000đ, phía dưới mặt sau có nội dung ghi Số tài khoản: 19030733391011, chủ tài khoản: Mầu Minh T, Ngân hàng: TEKCom Bank;

- 01 tờ Giấy biên nhận, có nội dung ghi: "Ngày 20/01/2017 tại nhà ông Quách Ngọc N tôi Mầu Minh T nhận số tiền 170.000.000 (một trăm bẩy mươi triệu) còn lại số tiền 50 triệu đồng ông N phạt tôi vi phạm hợp đồng. Việc mua bán hai hết hiệu lực".

(Tất cả các Giấy biên nhận đều có chữ ký và viết tên Mầu Minh T).

Tòa án đã tiến hành phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không thành, vụ án được đưa ra xét xử tại phiên tòa công khai:

Tại phiên tòa, ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ông N giữ nguyên yêu cầu phản tố; ông N nộp bổ sung tài liệu là 01 văn bản đánh máy, nội dung: ...*"Sông Công, ngày 20/10/2016. BIÊN BẢN "Thống nhất cách thức trả tiền", có nội dung, ông N và bà Hoa (vợ ông T) thỏa thuận, thống nhất cách thức trả tiền: vào ngày 20 dương lịch hằng tháng, ông N sẽ phải trả cho bà Hoa 5.000.000đ tại nhà ông N. Số tiền phải trả này là phần còn lại trong khoản tiền 400.000.000đ ông T đã trả cho ông N theo hợp đồng mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng dất ngày 30/7/20015 đã ký giữa ông N và ông T. Nhưng sau đó do khó khăn gia đình, ông T đã xin hủy hợp đồng nói trên. Ông N đã đồng ý và đã trả lại ông T 175.000.000đ. Quá trình trả tiền theo biên bản này liên tục và sẽ tự động kết thúc cho đến khi bên nhận tiền nhận hết số tiền phải trả... cuối văn bản tại phần "Bên trả tiền" và "Bên nhận tiền" không có chữ ký".* Cuối trang văn bản có chữ ký và và viết tên Quách Ngọc N do ông N ký và viết tên trực tiếp tại phiên tòa, trước khi nộp văn bản cho Hội đồng xét xử.

Phần tranh tụng, ông N và ông T đều xác nhận tất cả những nội dung trong các tài liệu mà ông T và ông N đã giao nộp cho Tòa án là khách quan, đúng với nội dụng sự thật. Ông T khai, sau khi ký hợp đồng, ông T nhận thấy có một số nội dung không hợp lý như nội dung hợp đồng không đầy đủ như về thời hạn sang tên đất tính từ thời điểm thanh toán xong tiền, nhưng lại không ghi rõ ngày của đợt thanh toán thứ 2, thứ 3; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang mang tên vợ ông N,.., nên ông T đã đề nghị với ông N là không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông N đã đồng ý và lúc đó ông T và ông N đã có thỏa thuận miệng, hai bên chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 30/7/2017, ông N trả lại cho ông T số tiền 400.000.000đ. Ông N công nhận ông T đã có đề nghị, hai bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông N đồng trả lại cho ông T toàn bộ số tiền 400.000.000đ. lý do ông N yêu cầu phản tố, không đồng ý trả 50.000.000đ theo yêu cầu của ông Tuyế là do hai bên đã có cam kết theo giấy biên nhận ngày

20/01/2017, số tiền 50.000.000đ còn lại là tiền ông N phạt ông T vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận chấm dứt hợp đồng ngày 20/01/2017, lý do ông T đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 30/7/2015 là sau khi hai bên ký kết hợp đồng, ông T không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà và đất của ông N cho bên thứ ba theo thỏa thuận từ trước giữa ông T và bên thứ ba, khi đó ông T bắt buộc phải đề nghị ông N trả lại toàn bộ số tiền đã đưa trước (400.000.000đ), khi đó hai bên thống nhất trả lại toàn bộ số tiền đã đưa trước khi ông N có đủ tiền. Quá trình trả tiền kéo dài và hai bên liên tục có sự thương thảo, trước ngày 20/10/2016, hai bên thống nhất mỗi tháng ông N trả cho vợ ông T 5.000.000đ, nhưng do đi lại bất lợi, nên có thỏa thuận chuyển khoản mỗi tháng 5.000.000đ, vì vậy ông T mới ghi số tài khoản của ông T trong Giấy biên nhận ngày 20/10/2016 và sau ngày đó hai bên tiếp tục có sự thỏa thuận lại là ông N trả hết tiền một lần, ông T chịu phạt 60.000.000đ do không thực hiện hợp đồng, đến ngày trả tiền, ông T lại đề nghị số tiền phạt là 50.000.000đ, nên ngày trả tiền (20/01/2017), ông T đã ghi trong Giấy biện nhận những nội dung như vậy. Ngoài ra ông N còn yêu cầu ông T phải trả cho ông N tiền chi phí thuê soạn thảo, in và sao hồ sơ cho vụ kiện; chi phí đi lại khi ông N thuê xe taxi đến Tòa án làm việc tổng cộng là 2.090.000đ và bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tinh thần cho ông N do ông bị ông T khởi kiện. Ông T xác định, hợp đồng ngày 30/7/2015 đã được hai bên thỏa thuận chấm dứt không tiếp tục thực hiện ngay sau ngày 30/7/2015, khi thỏa thuận chấm dứt không thực hiện hợp đồng, ông N đã đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 400.000.000đ ông T đã giao cho ông N, không có việc hai bên thỏa thuận về việc trả tiền và ông T phải chịu phạt như theo ông N đã trình bầy mà là do ngày 20/01/2017, ông T bị ông N ép buộc, nếu không ghi nội dung như trong giấy biên nhận, ông N sẽ không trả tiền, ngay lúc đó, vì muốn được ông N giao số tiền 170.000.000đ, nên ông T đã ghi nội dung như vậy trong giấy biên nhận ngày 20/01/2015. Ông T không đồng ý trả cho ông N chi phí soạn thảo, in văn bản, chi phí đi lại lại và bồi thường thiệt hại về sức khỏe, tinh thần theo yêu cầu của ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đây là vụ án dân sự tranh chấp về việc "kiện đòi tài sản". Bị đơn cư trú tại thành phố Sông Sông, theo quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên. Bị đơn trong vụ án có yêu cầu phản tố, thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án chấp nhận xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 30/7/2015, ông Mầu Minh T và ông Quách Ngọc N ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 231658 *(Uỷ ban nhân dân thị xã Sông Công cấp ngày 11/02/1991, tên người sử dụng: bà Hồ Thị Thanh Tĩnh – là vợ ông N, đã chết)* từ ông N với giá chuyển nhượng, mua bán là 2.250.000.000đ, ông N có trách nhiệm làm thủ tục sang tên sau khi ông T đã thanh toán trả tiền xong cho ông N,

tiền thanh toán theo các đợt, đợt 1 ngày 30/7/2015, thanh toán 400.000.000đ, đợt 2 và đợt 3 trong hợp đồng không ghi số tiền và ngày thanh toán, trường hợp chậm thanh toán thì bên nhận chuyển nhượng phải chịu lãi suất, ngoài ra trong hợp đồng hai bên còn có một số thỏa thuận khác như về việc chuyển giao tài sản, … trước khi hai bên ký hợp đồng, ông T đã chuyển khoản cho ông N số tiền 400.000.000đ và đã được ông N viết giấy biên nhận. Sau đó, do ông T và ông N thỏa thuận hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong thời gian từ ngày 26/8/2015 đến ngày 20/01/2017, ông N đã trả lại cho ông T được tổng số tiền là 350.000.000đ *(trả làm 04 đợt vào các ngày 26/8/2015, 02/02/2016, 01/7/ 2016 và ngày 20/01/2017)*. Ngày 20/01/2017, ông T đã được nhận số tiền 170.000.000đ từ ông N, trong giấy biên nhận tiền, ông T đã viết nội dung: *"ngày 20/01/2017 tại nhà ông Quách Ngọc N tôi Mầu Minh T nhận số tiền 170.000.000đ, còn lại số tiền 50.000.000đ ông N phạt tôi vi phạm hợp đồng. Việc mua bán hai hết hiệu lực"*.

Việc ông Mầu Minh T và ông Quách Ngọc N ký kết hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2015; ngày 30/7/2015, ông T đã giao cho ông N số tiền 400.000.000đ; ông N đã trả lại cho ông T được tổng cộng số tiền 350.000.000đ vào các ngày 26/8/2015, 02/02/2016, 01/7/ 2016 và ngày 20/01/2017, nội dung theo văn bản hợp đồng và các giấy biên nhận ông T, ông N đã nộp cho Tòa án đã được cả ông T và ông N thừa nhận là đúng. Tòa án công nhận những tình tiết này là sự thật, không phải chứng minh.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Mầu Minh T, yêu cầu ông Quách Ngọc N phải trả cho ông T nốt số tiền 50.000.000đ. Lý do, sau khi ký kết hợp đồng ngày 30/7/2015, thấy có một số điểm bất hợp lý và hợp đồng không có khả năng thực hiện được, ông T đã có đề nghị và đã được ông N đồng ý chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngay lúc đó hai bên đã thống nhất ông N trả lại ông T toàn bộ số tiền 400.000.000đ mà ông T đã giao cho ông N, tại phiên tòa, ông N công nhận ngay sau ký kết hợp đồng ngày 30/7/2015, ông T đã gặp ông N đề nghị thỏa thuận chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết, ông N đã đồng ý và cũng đã đồng ý trả lại cho ông T toàn bộ số tiền 400.000.000đ ông T đã giao cho ông N ngày 30/7/2015, như vậy thời điểm đó hợp đồng giao kết đã được hai bên thỏa thuận chấm dứt không tiếp tục thực hiện, việc chấm dứt và hủy bỏ hợp đồng dân sự giữa ông T và ông N đã được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 424, 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định, từ thời điểm này, các bên không còn nghĩa vụ phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng theo thỏa thuận và việc ông N trả lại cho ông T số tiền 400.000.000đ là nghĩa vụ của ông N phải trả lại tài sản mà mình đang quản lý thuộc sở hữu của ông T, khi thỏa thuận chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng, các bên cũng không có thỏa thuận về việc phạt do không tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng và thực tế từ ngày 26/8/2015, ông N đã bắt đầu thực hiện việc trả lại tiền cho ông T, những nội này đã được ông N thừa nhận. Như vậy, kể từ thời điểm hai bên thỏa thuận chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông N phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ số tiền 400.000.000đ ông N đã nhận của ông T. Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của ông Mầu Minh T, buộc ông Quách Ngọc N phải trả cho ông Mầu Minh T số tiền 50.000.000đ.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông N yêu cầu phạt ông T 50.000.000đ, lý do ông T không thực hiện hợp đồng hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã gây thiệt hại cho ông N là không có căn cứ, vì thực tế ngay sau ngày ký kết hợp đồng ngày 30/7/2015, ông T và ông N đã thỏa thuận chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng, sự thỏa thuận này là tự nguyện, ông N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T toàn bộ số tiền 400.000.000đ đã nhận của ông T, các bên không có thỏa thuận về việc phải chịu phạt khi chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau này, đến ngày 20/01/2017, ông N mới đưa ra yêu cầu ông N phải chịu phạt 50.000.000đ là không có cơ sở chấp nhận mặc dù ông N đã viết nội dung đó trong giấy biên nhận.

Đối với yêu cầu của ông N, buộc ông T phải trả tiền chi phí thuê soạn thảo, in và sao các hồ sơ cho vụ kiện, chi phí đi lại khi ông N thuê xe taxi đến Tòa án làm việc và bồi thường thiệt hại về sức khỏe và tinh thần cho ông N là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Yêu cầu của ông N không được Tòa án chấp nhận, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xem xét, ông N là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Quách Ngọc N.

[4] Về quyền kháng cáo: Ông T, ông N được quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 26,35,39,147, Điều 235, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 424, 425 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/ 2016/ NQ – 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mầu Minh T, buộc ông Quách Ngọc N phải trả cho ông Mầu Minh T số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông N chậm thanh toán còn 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 quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Quách Ngọc N về việc yêu cầu phạt ông Mầu Minh T 50.000.000đ do không thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2015 đã ký kết giữa ông T và ông N.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Quách Ngọc N.

Trả lại cho ông Mầu Minh T 1.250.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010871 ngày 26/ 3/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sông Công.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn ông Mầu Minh T và bị đơn ông Quách Ngọc N. Báo cho ông T, ông N biết, được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TP. Sông Công;
- Chi cục THA DS TP. Sông Công;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Dương Văn Phong