TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN PH** TỈNH PHÚ YÊN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 11/2022/DS – ST
Ngày: 29/6/2022
V/v "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PH, TỈNH PHÚ YÊN

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Cơ

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Lương Công Trình và ông Lê Bá Tự

- *Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền – Thư ký Toà án nhân dân huyện PH

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PH, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa:* Bà Lê Hồng Văn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện PH mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2021/TLST- DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2022/QĐST – DS ngày 13/ 5/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 11/2022/QĐST-DS ngày 30/5/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1977 và bà Ngô Thị S, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Thôn ÂN, xã HA, huyện PH, tỉnh Phú Yên.

Bà S uỷ quyền cho ông T theo giấy uỷ quyền ngày 24/02/2022.

Ông T có mặt

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Thôn PTx, xã HT, huyện PH, tỉnh Phú Yên.

Vắng mặt tại phiên tòa

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn PTx, xã HT, huyện PH, tỉnh Phú Yên.

Vắng mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/5/2021 và các biên bản hòa giải, nguyên đơn bà Ngô Thị S trình bày: Ngày 04/01/2021 vợ chồng bà đến nhà Bà Nguyễn Thị X ở PT2, HT, PH, Phú Yên để liên hệ mua nhà và đất của bà X, sau khi trao đổi thì được biết nhà và đất thuộc quyền của bà X nhưng bà đã cho con là Nguyễn Tấn S nhưng chưa sang tên nên bà ký giấy bán, sau khi trao đổi với bà X và bà gọi điện

cho ông S thì giữa bà, bà X và ông S thống nhất bán nhà đất diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có giới cận: Phía Đông giáp nhà Nguyễn Văn T, phía Tây giáp nhà Nguyễn Thị H, phía Nam giáp nhà Nguyễn Văn T và trước mặt nhà là đường đi với giá 315.000.000 đồng, đưa trước 10.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì bà X và ông S có trách nhiệm trong thời gian 20 ngày phải hoàn tất thủ tục tách thửa cho vợ chồng bà, thì vợ chồng bà chồng đủ số tiền còn lại là 305.000.000 đồng. Sau 20 ngày ông S vẫn ở Sài Gòn không về, bà hỏi bà X thì bà X bảo chờ S về làm, bà gọi điện cho ông S thì ông S hẹn đầu năm âm lịch về làm, cứ luẫn quẩn như vậy, gọi ông S thì bảo chờ, gặp bà X thì bảo đợi S về làm. Mấy tháng sau chồng bà là ông T đến nhà gặp bà X thì thấy người khác sửa nhà nên nói bà X nếu không bán nhà cho bà thì trả lại tiền cọc nhưng bà X bảo bà không có tiền chừng nào có tiền thì bà trả nhưng đến nay nhiều lần vợ chồng bà đòi nhưng bà X vẫn không trả. Nên vợ chồng bà khởi kiện yêu cầu Bà Nguyễn Thị X và Ông Nguyễn Tấn S phải trả lại cho bà 10.000.000 đồng tiền cọc và 10.000.000 đồng tiền đền cọc theo thỏa thuận của hai bên trong giấy nhận cọc. Bà S không đồng ý phương thức trả lại tiền cọc của bà X mỗi tháng 500.000 đồng.

Tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 29/11/2021 bị đơn Bà Nguyễn Thị X trình bày: Ngày 04/01/2021 bà có nhận của bà Ngô Thị S số tiền 10.000.000 đồng tiền đặt cọc để bán căn nhà cấp 4 trong thửa đất 421 tờ bản đồ 276D tại Thôn PTx, xã HT, bà đã ký vào giấy nhận tiền , đúng giấy Bà S cung cấp. Sau khi nhận cọc bà đã chi phí số tiền nhận của Bà S vào việc chữa bệnh, còn nhà do Nguyễn Tấn S con bà gây nợ nên người khác đã lấy nhà trừ nợ nên bà có trách nhiệm trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận của Bà S, theo phương thức mỗi tháng trả 500.000 đồng từ tháng 01/2022 cho đến khi hết nợ; không đồng ý trả 20.000.000 đồng vì bà chỉ nhận 10.000.000 đồng.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà X, ông S đều vắng mặt nên không T hành hòa giải được.

Tại biên bản xác minh ngày 21/3/2022, Công an xã HT cung cấp: Bà Nguyễn Thị X, sinh nhăm 1941 và Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1981 đều có hộ khẩu thường trú tại địa phương.

Tại biên bản minh ngày 10/5/2022, UBND xã HT cung cấp: Thửa đất số 421, tờ bản đồ 276D tọa lạc tại Thôn PTx, xã HT, huyện PH, tỉnh Phú Yên do ông Nguyễn T, sinh năm 1941, chết năm 2014 đứng tên kê khai; thời điểm thực hiện Nghị định 64/CP hộ ông Tình được cân đối đất gồm 06 nhân khẩu, gồm ông Nguyễn T, Bà Nguyễn Thị X, chị Nguyễn Thị Hay, anh Nguyễn Văn Dũng, chị Nguyễn Thị Thanh Thúy và anh Nguyễn Tấn S.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc một mình Bà Nguyễn Thị X trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận; không yêu cầu bà X phải trả 10.000.000 đồng phạt cọc và không yêu cầu ông S phải có trách nhiệm cùng với bà X trả lại số tiền 10.000.000 đồng mà bà X đã nhận cọc.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Việc thụ lý, thu thập chứng cứ từ khi thụ lý đến khi xét xử tuân thủ đúng theo quy định pháp luật. Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đầy đủ các thủ tục tố tụng khi tiến hành xét xử tại phiên tòa. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên phải chịu mọi hậu quả pháp lý. Xác định Ông Nguyễn Tấn S không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về nội dung vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Bà Nguyễn Thị X phải trả cho vợ chồng ông Huỳnh Văn T và bà Ngô Thị S 10.000.000 đồng.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc; bị đơn Bà Nguyễn Thị X có địa chỉ tại PT2, xã HT, huyện PH, tỉnh Phú Yên do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện PH và quan hệ pháp luật tranh chấp là Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Bà Nguyễn Thị X có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T không yêu cầu Ông Nguyễn Tấn S cùng có trách nhiệm với Bà Nguyễn Thị X trả lại số tiền 10.000.000 đồng bà X đã nhận nên Hội đồng xét xử xác định Ông Nguyễn Tấn S không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.4] Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn T chỉ yêu cầu Hội đồng xét xử buộc một mình Bà Nguyễn Thị X phải trả lại 10.000.000 đồng đã nhận cọc, không yêu cầu phạt cọc. Do đó những người thuộc hàng thừa kế của ông Nguyễn T chồng của bà X không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về yêu cầu của nguyên đơn: Căn cứ Giấy cọc ngày 04/01/2021 và các tài liệu chứng cứ khác có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đủ cơ sở xác định:

Ngày 04/01/2021, bà Ngô Thị S giao số tiền 10.000.000 đồng cho Bà Nguyễn Thị X để mua thửa đất có căn nhà cấp 4, có giới cận: Phía Đông giáp nhà Nguyễn Văn T, phía Tây giáp nhà Nguyễn Thị H, phía Nam giáp Nguyễn Văn T, hai bên có lập Giấy cọc có nội dung: Sau khi nhận tiền cọc con bà X là Nguyễn Tấn S có trách nhiệm hoàn tất thủ tục tách thửa sang tên cho Bà S trong thời hạn 20 ngày, sau khi bà X giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

thì Bà S trả hết số tiền còn lại là 305.000.000 đồng. Trong vòng 20 ngày nếu bà X không hoàn tất thủ tục để sang tên cho Bà S thì bà X và ông S phải đền cọc gấp đôi còn nếu Bà S không mua thì sẽ mất cọc. Việc thỏa thuận mua bán và nhận cọc được bà X thừa nhận đúng như Bà S trình bày tại biên bản ghi lời khai của đương sự ngày 29/11/2021 (BL22). Nhưng sau khi nhận cọc bà X không thực hiện việc làm thủ tục tách thửa cho Bà S như đã thỏa thuận mà lại bán nhà cho một người khác, theo bà X trình bày: Do con bà là Nguyễn Tấn S nợ nên người ta lấy nhà để cấn trừ nợ do đó bà không còn nhà để bán cho Bà S. Nên bà X xin được trả lại 10.000.000 đồng đã nhận với phương thức mỗi tháng trả 500.000 đồng nhưng không được Bà S đồng ý. Tại phiên tòa ông Huỳnh Văn T đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc một mình Bà Nguyễn Thị X trả lại số tiền 10.000.000 đồng đã nhận cọc; không yêu cầu bà X phải trả 10.000.000 đồng phạt cọc như thỏa thuận là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn Bà Nguyễn Thị X phải trả lại 10.000.000 đồng đã nhận cọc cho ông T, Bà S.

Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn Bà Nguyễn Thị X phải chịu án 5% x 10.000.000 đồng = 500.000 đồng nhưng bà X thuộc hộ nghèo theo giấy chứng nhận số 48/GCN-HN, HCN ngày 05/02/2021 và thuộc trường hợp người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nên bà X được miễn án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S, buộc bị đơn Bà Nguyễn Thị X phải trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị S 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà X chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm khoản lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành xong.

Về án phí:

+ Miễn toàn bộ án phí cho bị đơn Bà Nguyễn Thị X vì bà X thuộc hộ nghèo và thuộc trường hợp người cao tuổi.

+ Hoàn trả cho nguyên đơn bà Ngô Thị S 500.000đồng (Năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0004070 ngày 24/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện PH.

Trường hợp 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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND h. PH;
- Chi cục THADS h. PH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Cơ

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**