| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ T**<br>**TỈNH QUẢNG NAM** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 74/2017/DS-ST
Ngày 22/8/2017
V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ T - TỈNH QUẢNG NAM**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***
*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Đinh Tấn Long
*Các Hội thẩm nhân dân*:
1/ Ông Nguyễn Hữu Tin
2/ Ông Nguyễn Quốc Sử
***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Chí Công
***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa*:** Bà Võ Thị Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 21/2017/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2017/QĐXX-ST ngày 18/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Mai Thị Thu H, sinh năm 1978. Có mặt.
Trú tại: Khối phố 2, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.
*2. Bị đơn:*
+ Ông Nguyễn Tấn M, sinh năm 1978. Vắng mặt
+ Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1976. Có mặt.
Cùng trú tại: Khối phố 6, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Mai Thị Thu H trình bày:*

Ngày 03/7/2014, tôi có ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Tấn M để mua diện tích đất 40 $m^2$ tại thửa số 36.1, tờ bản đồ 11 tại phường A, thành phố T. Tôi đã đưa cho vợ chồng ông M bà L 80.000.000 đồng, cộng với khoản nợ vay trước đó mà vợ chồng ông M bà L vay của tôi là 20.000.000 đồng nữa

tổng cộng là 100.000.000 đồng. Tôi yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trên và yêu cầu ông M, bà L bồi thường số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi bà L ông M bán đất cho bà Lê Thị Băng T, vào khoảng tháng 10/2014, vợ chồng bà L có trả cho tôi số tiền 60.000.000 đồng, số tiền này vì tôi nghe thông tin vợ chồng bà L nợ nần nhiều người khác nên tôi giữ lại để đề phòng bà L không có khả năng thanh toán chứ không phải mục đích hủy hợp đồng đặt cọc, vì vậy ông M bà L phải trả cho tôi là 140.000.000 đồng.

Đối với việc mua bán đất liền kề nhà theo giấy bán đất liền kề nhà ngày 01/7/2014, trước khi mua tôi có biết đây là đất của Nhà nước quản lý, việc xây dựng nhà của bà L ông M là trái phép. Tôi đã giao đủ vợ chồng bà L 50.000.000 đồng. Do việc mua bán không thành vì ông M bà L đã chuyển nhượng đất và nhà cho bà Tâm nên tôi yêu cầu bà L ông M trả lại 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng nữa là 100.000.000 đồng. Tổng cộng các khoản là 240.000.000 đồng, ngoài ra tôi yêu cầu vợ chồng ông M, bà L trả lãi trên số tiền trên kể từ ngày tôi giao tiền cho ông M bà L.

*- Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải, bị đơn bà Trần Thị Kim L trình bày:*

Tôi thừa nhận chữ ký bên A trong hợp đồng đặt cọc (Công chứng ngày 03/7/2014 của Văn phòng Công chứng D) là của tôi và chồng tôi là Nguyễn Tấn M. Thời hạn cuối cùng thực hiện việc bán 40 $m^2$ đất tại thửa số 36.1, tờ bản đồ số 11 tại phường A, thành phố T theo hợp đồng đặt cọc với bà H là ngày 01/11/2014. Số tiền 100.000.000 đồng mà theo như hợp đồng là tiền vợ chồng tôi nhận đặt cọc để bán đất thực chất là tiền vợ chồng tôi mượn của bà H. Bà H buộc chúng tôi ký giấy đặt cọc để trừ nợ chứ chúng tôi không có ý định bán đất cho bà H. Sau khi đặt cọc, vợ chồng tôi có gởi giấy chứng nhận cho bà H để làm giấy tờ giúp nhưng không thành, giấy chứng nhận này đứng tên vợ chồng tôi nên vợ chồng tôi đã lên UBND phường A lấy giấy chứng nhận về để chuyển nhượng cho bà Lê Thị Băng T, việc này không vi phạm quy định của pháp luật. Tháng 7/2014, chúng tôi đã bán đất cho bà Lê Thị Băng T để lấy tiền trả nợ. Sau khi nhận tiền từ bà Lê Thị Băng T, vào cuối tháng 7/2014, vợ chồng tôi đã trả cho bà H 60.000.000 đồng, bà H đã nhận số tiền này tại nhà bà H nhưng không chịu viết giấy nhận, chúng tôi còn nợ lại 40.000.000 đồng. Giấy bán đất liền kề nhà ngày 01/7/2014 cũng là do vợ chồng tôi viết tay, bán cho bà H với số tiền 50.000.000 đồng, việc bán đất này không thực hiện được vì nhà vợ chồng tôi đã bán cho bà Lê Thị Băng T. Tuy nhiên đất này là của Nhà nước quản lý, khi xây nhà thì địa phương không có ý kiến gì. Nay số tiền còn nợ chúng tôi sẽ cố gắng trả khi có điều kiện.

*- Đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn M, trong quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo mở phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất nhưng vắng mặt không lý do, không cung cấp lời khai.*

*- Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án và nguyên đơn đã

thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, bị đơn vắng mặt là không tuân thủ quy định của pháp luật; về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

Về tố tụng: Tòa án đã tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất và giấy triệu tập tham dự phiên tòa cho đồng bị đơn bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Tấn M. Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông Nguyễn Tấn M vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Bà Mai Thị Thu H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị Kim L và ông Nguyễn Tấn M quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 40 $m^2$ tại thửa số 36.1, tờ bản đồ 11 tại phường A, thành phố T với giá 150.000.000 đồng. Ngày 03/7/2014, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đã được công chứng. Theo đó, bà H đặt cọc cho ông M bà L số tiền 100.000.000 đồng, số tiền này thực tế gồm 80.000.000 đồng tiền mặt, cộng với khoản nợ vay 20.000.000 đồng trước đó của ông M bà L vay của bà H. Hợp đồng thể hiện bà H đã giao đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng, tại lời khai bà L cũng thừa nhận hợp đồng đặt cọc trên là thực tế, chữ ký trong hợp đồng đúng là của bà L và ông M, đồng thời thừa nhận đã nhận đủ số tiền cọc 100.000.000 đồng của bà H. Thời hạn cuối cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 01/7/2014, tuy nhiên quá thời hạn trên, ông M bà L đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận vì trước đó vào ngày 16/7/2014, ông M bà L đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác là bà Lê Thị Băng T. Bà H đã làm đơn tố cáo ông M và bà L đến cơ quan điều tra Công an thành phố T, tại Công văn số 119/CV-CSĐT ngày 12/9/2015 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố T đã trả lời bà H với nội dung không khởi tố vụ án hình sự và hướng dẫn bà H khởi kiện vụ án dân sự. Như vậy, ông M bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 03/7/2014, bà H yêu cầu ông M bà L trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 100.000.000 đồng; tại phiên tòa bà L đồng ý sẽ trả lại tiền đặt cọc và bồi thường theo yêu cầu của bà H tổng cộng số tiền là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bà H và bà L cũng đều thừa nhận là bà L và ông M đã trả trước cho bà H số tiền 60.000.000 đồng, cả hai bên đều thống nhất số tiền còn lại là 140.000.000 đồng. Như vậy, tại phiên tòa nguyên đơn bà H yêu cầu ông M bà L trả lại số tiền 140.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 5 hợp đồng và Điều 358 Bộ luật dân sự 2005.

[2] Ngoài ra, bà H còn thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông M bà L quyền sử dụng đất liền kề nhà diện tích 70 $m^2$, vị trí liền kề thửa số 36.1, tờ bản đồ 11 nói trên, ông M bà L có viết giấy tay chuyển nhượng chưa qua công chứng. Bà H đã giao cho ông M bà L số tiền 50.000.000 đồng. Tại biên bản hòa giải của Ủy ban

nhân dân phường A và lời khai của các bên cho thấy, diện tích đất 70 $m^2$ trên là đất do Nhà nước quản lý, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà xây dựng trên đất là trái phép. Vì vậy, giao dịch mua bán nhà và đất giữa các bên thể hiện qua giấy viết tay là bất hợp pháp. Tại phiên tòa, bà H và bà L đều thống nhất không tranh chấp việc chuyển nhượng đất này, bà H chỉ yêu cầu ông M và bà L trả lại số tiền 50.000.000 đồng mà ông M và bà L đã nhận của bà H, bà L thống nhất sẽ trả lại. Xét yêu cầu của bà H đề nghị ông M và bà L trả lại số tiền 50.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận.

Về Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 190.000.000 đồng, được Tòa án chấp nhận toàn bộ, nên theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án, bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự với mức thu là 9.500.000 đồng. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn bà Mai Thị Thu H.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 137, Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Thu H.

Buộc ông Nguyễn Tấn M và bà Trần Thị Kim L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị Thu H tổng cộng số tiền 190.000.000 đồng *(Một trăm chín mươi triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Mai Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Tấn M và bà Trần Thị Kim L chưa thanh toán khoản tiền trên thì phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn M và bà Trần Thị Kim L phải chịu là 9.500.000 đồng *(Chín triệu năm trăm ngàn đồng)*.

Trả lại cho bà Mai Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000 đồng *(Sáu triệu đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002587 ngày 01/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án sơ thẩm hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:**
- VKSND T;
- Tòa án tỉnh, VKSND tỉnh;
- Chi cục THADS T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Đinh Tấn Long**