

Bản án số: 57/2017/DS-ST

Ngày: 28-9-2017

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NGŨ HÀNH SƠN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Công Hoan

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Dũng
Ông Mai Văn Ba

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Bích Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng

Ngày 28/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn Tp Đà Nẵng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2017/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số: 29/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị T – Sinh năm 1977

Trú tại: Đường A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng - Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng T1 – Sinh năm 1981

Trú tại: Lô số HB211 khu D, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/7/2017, các bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Vào ngày 07/03/2017 bà có đặt cọc số tiền 700.000.000đ cho ông Nguyễn Hồng T1 để mua 02 lô đất tại Khu dân cư Sân bay nước mặn, đường Đa Mặn Đông 2 (việc đặt cọc này chỉ thỏa thuận miệng). Theo cam kết ông T1 sẽ chuyển nhượng 02 lô đất và bàn giao đất cho bà.

Tuy nhiên sau khi ông T1 nhận tiền cọc cho tới nay vẫn chưa giao đất cho bà. Bà đã đến đòi nhiều lần ông T1 không trả và vào ngày 06/6/2017, ông T1 có viết cho bà một giấy cam kết có nội dung ông T1 hứa sẽ trả số tiền trên vào ngày 12/6/2017. Nhưng đến nay ông T1 vẫn chưa trả.

Tại phiên tòa bà yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Hồng T1 phải trả cho bà 700.000.000đ tiền cọc. Bà không yêu cầu phạt cọc và tính tiền lãi.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng T1 trình bày:

Ông xác nhận vào ngày 07/03/2017 ông có nhận của bà Phạm Thị T số tiền 700.000.000đ. Số tiền này là số tiền chung của ông và bà T để mua đất làm ăn chung tại Khu dân cư Sân bay nước mặn, đường Đa Mặn Đông 2. Sau đó ông và bà T qua gặp bà Bùi Thị Thu H – Sinh năm 1978 (bà H hiện bị công an thành phố Đà Nẵng bắt tạm giữ, tạm giam) để mua đất dự án Sân bay Nước Mặn nhưng đến nay bà H không có đất giao cho ông.

Sau đó bà Phạm Thị T có gọi người xã hội đen đến gia đình ông bắt ông viết giấy cam kết là phải trả tiền cho bà T 700.000.000đ.

Nay, bà T yêu cầu Tòa án buộc ông phải trả lại cho bà T số tiền 700.000.000đ thì ông không đồng ý. Với trách nhiệm của ông, ông sẽ chờ bên Công an thành phố Đà Nẵng (PC 45) giải quyết buộc bà H hoàn trả cho ông bao nhiêu thì ông sẽ giao lại cho bà T bấy nhiêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án tiến hành đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp :

Vào ngày 07/03/2017 bà Phạm Thị T có đặt cọc số tiền 700.000.000đ cho ông Nguyễn Hồng T2 để mua 02 lô đất tại Khu dân cư Sân bay nước mặn, đường Đa Mặn Đông 2 (việc đặt cọc này chỉ thỏa thuận miệng). Theo cam kết, ông T1 sẽ chuyển nhượng 02 lô đất và bàn giao đất cho bà. Tuy nhiên, sau khi ông T1 nhận tiền cọc cho tới nay vẫn chưa giao đất cho bà. Bà đã đến đòi tiền nhiều lần, ông T1 hứa vào ngày 12/6/2017 sẽ trả lại cho bà số tiền trên nhưng đến nay ông T1 vẫn chưa trả. Đây là quan hệ dân sự về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” nên được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Theo chứng cứ tại hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận việc ông Nguyễn Hồng T1 có nhận của bà Phạm Thị T 700.000.000đ để ông T1 chuyển nhượng cho bà T 02 lô đất tại Khu dân cư Sân bay Nước mặn, đường Đa Mặn Đông 2. Tại giấy cam kết lập ngày 06/6/2017, ông T1 cam kết sẽ trả lại số tiền 700.000.000đ cho bà T vào ngày 12/6/2017. Tuy nhiên, ông T1 cho rằng lý do ông viết giấy cam kết trên là do bà T nhờ người ngoài xã hội đen buộc ông T1 phải viết.

Do lời trình bày của ông T1 rằng có sự không tự nguyện trong việc viết giấy cam kết trả nợ giữa ông T1 và bà T. Để đảm bảo tính khách quan của vụ án, vào ngày 24/8/2017 Tòa án đã chuyển toàn bộ hồ sơ đến cơ quan Cảnh sát điều tra quận Ngũ Hành Sơn để điều tra dấu hiệu hình sự trong việc xác lập giấy cam kết trả nợ của ông T1 và bà T.

Ngày 07/9/2017, Tòa án nhân dân đã nhận được công văn số 537/TB-CQĐT về việc trả lời của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Ngũ Hành Sơn có nội dung: “*Trong quá trình giải quyết tại cơ quan Công an, ông T1 không đề cập cũng như không tố cáo hay khiếu nại gì liên quan đến việc ông T1 viết giấy cam kết trên là do bà T nhờ người ngoài xã hội đen buộc ông T1 phải viết. Việc trình bày của ông T1 tại Tòa án là không có cơ sở. Vậy cơ quan điều tra Công an quận Ngũ Hành thông báo cho Tòa án biết sự việc không có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự*”.

Từ những nhận định ở trên, HĐXX xét thấy việc ông T1 viết giấy cam kết trả nợ đối với bà T là do sự tự thỏa thuận của các bên và xác định rằng: Ông T1 có nhận tiền của bà T để bán 02 lô đất tại Khu dân cư Sân bay nước mặn, đường Đa Mặn Đông 2, nhưng ông T1 đã không thực hiện được việc giao đất cho bà T nên ông T1 phải chịu trách nhiệm đối với việc nhận cọc của mình theo quy định của pháp luật.

Tại các phiên hòa giải, ông T1 cho rằng: Ông sẽ chờ bên Công an thành phố Đà Nẵng giải quyết vụ án Bùi Thị Thu H, để bà H hoàn trả cho ông bao nhiêu thì ông sẽ giao lại cho bà T bấy nhiêu. Điều này đã mặc nhiên thể hiện ông T1 nợ tiền của bà T.

Tuy nhiên, lời trình bày: “*Ông sẽ chờ bên Công an thành phố Đà Nẵng giải quyết vụ án Bùi Thị Thu H, để bà H hoàn trả cho ông bao nhiêu thì ông sẽ giao lại cho bà T bấy nhiêu*” của ông T1 làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà T nên không được HĐXX chấp nhận mà cần tuyên buộc ông Nguyễn Hồng T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị T số tiền 700.000.000đ là đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà T không yêu cầu phạt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự và không yêu cầu ông T1 phải trả tiền lãi suất đối với số tiền trên. Đây là sự tự nguyện của bà T nên HĐXX không xem xét.

[3] Về Án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T đối với ông Nguyễn Hồng T1 được HĐXX chấp nhận nên ông Nguyễn Hồng T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $20.000.000.000đ + (300.000.000đ \times 4\%) = 32.000.000đ$.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 280 và Điều 468 Bộ luật Dân sự, Điều 147, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị T đối với ông Nguyễn Hồng T1.

Tuyên xử:

[1] Buộc ông Nguyễn Hồng T1 phải trả cho bà Phạm Thị T 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng).

[2] Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hồng T1 phải chịu 32.000.000đ (ba mươi hai triệu đồng).

[4] Bà Phạm Thị T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000đ theo biên lai thu số: 4344 ngày 01 tháng 8 năm 2017 của cơ quan Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng.

[5] 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.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- Đương sự
- Chi cục THADS quận NHS,
- VKSND quận NHS
- Lưu hồ sơ.

Trần Công Hoan