TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

Bản án số: 27/2018/DSST
Ngày: 07/02/2018
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Tính
*Các Hội thẩm nhân dân:*1. Ông Nguyễn Văn Hành
2. Ông Nguyễn Văn Mầm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Thanh Vũ – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C.

Trong ngày 07 tháng 02 năm 2018, tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2017/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 381/2017/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Bà **Nguyễn Thị H -** Sinh năm 1964 (Có mặt)
Địa chỉ: Số 88, Nguyễn Trãi, Phường 9, Thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn*:* Ông **Nguyễn Phi D** - Sinh năm 1969 (Vắng mặt)
Địa chỉ: ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D là ông **Phan Hoàng B**, sinh năm 1959 (Vắng mặt)

Địa chỉ: 196, Trần Hưng Đạo, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1Ông **Trần Lê Q** – Sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 88, Nguyễn Trãi, Phường 9, Thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3.2 Bà **Võ Thị Thềm** – Sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3.3 Bà **Trần Tuyết S** – Sinh năm 1968 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số 154, Đường Nguyễn Tất Thành, Khóm 8, Phường 8, Thành Phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Đơn khởi kiện ngày 24/5/2017 và lời trình bày tại Tòa của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:*

Vào ngày 18/7/2002 bà có mua một phần đất của ông Nguyễn Phi D diện tích: Ngang 9m; hậu giáp với đất ông Ba Thời (Không rõ diện tích cụ thể bao nhiêu) với giá 13 cây, 05 chỉ vàng 24k, phần đất tọa lạc tại phường 8 , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Sau khi bàn bạc hai bên có làm giấy thỏa thuận bán đất, bà có đặt cọc trước cho ông D 04 cây vàng 24k số còn lại đến ngày 10/4/2003 bà sẽ đưa đủ. Khi đến ngày hẹn bà có đến nhà ông D để trồng đủ số vàng còn lại thì không gặp ông D, qua tìm hiểu bà được Bết ông D đã bỏ đi nơi khác nhưng không rõ là đi dâu. Hiện nay ông D đã trở về nên bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết buộc ông Nguyễn Phi D trả lại cho bà số tiền đặt cọc 04 cây vàng 24k, tiền phạt cọc 04 cây vàng 24k và số tiền 7.000.000 đồng bà đã bỏ ra để sang lắp mặt bằng.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phan Hoàng B trình bày:*

Vào năm 2002 ông Nguyễn Phi D có thỏa thuận thuận bán cho bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích ngang 9m; dài 25,6 nằm ở sau lưng Trạm Bến điện thuộc khóm 8, phường 8, thành phố Cà Mau với giá sang bán (ông D không nhớ bao nhiêu) nhưng bà H có đặt cọc trước cho ông D 01 (Một) cây vàng 24k. Khi bàn bạc thì hai bên có làm giấy thỏa thuận bán đất vào ngày 18/7/2002 nhưng chỉ nhận 01 cây vàng 24k, không phải 04 cây, chữ ký trong Giấy thỏa thuận bán đất là của ông D. Phần đất ông D bán cho bà H là do cha ruột ông D cho ông D nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng, sau đó cha ông D mới chuyển tên sang cho ông D vào khoảng năm 2002, 2003. Lúc đó ông D có kêu bà H đi làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng nhưng bà H không đồng ý, bà H nói rằng bà không có nhu cầu sử dụng nữa nên ông D bán cho ai thì bán rồi trả tiền đặt cọc lại cho bà H. Khi thỏa thuận bà H có đến sang lắp mặt bằng nhưng ông D không Bết số tiền cụ thể là bao nhiêu. Bên nhận nợ ngày 19/4/2017 là do ông D viết và ký tên nhưng do bà H và chồng bà H cùng một số người lạ mặt ép buộc bắt ông D phải viết, sau đó ông có trình báo với Công an xã Lương Thế Trân. Nay đối với yêu cầu của bà H buộc ông trả lại tiền đặt cọc 04 cây vàng 24k, tiền phạt cọc 04 cây vàng 24k và số tiền 7.000.000 đồng bà đã bỏ ra để sang lắp mặt bằng thì ông D không đồng ý, vì ông D có kêu bà H để làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng nhưng bà H không đồng ý, lỗi là do phía bà H.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Lê Q trình bày:*

Ông có nghe đọc lại lời trình bày của bà Nguyễn Thị H vào ngày 26/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, ông thống nhất với lời trình bày của bà H và không có ý kiến trình bày bổ sung.

* Đối với chị Võ Thị Th, bà Trần Tuyết S sau khi Tòa án thụ lý hồ sơ vụ án, đã thông báo cho bà S và bà Th biết về việc bà H yêu cầu ông D trả cho bà H 04 cây vàng đặt cọc, 04 cây vàng phạt cọc và 7.000.000 đồng tiền sang lắp mặt bằng nhưng bà Thềm, bà S không có ý kiến gì. Tòa án đã hai lần thông báo cho bà Th, bà S tham

gia hòa giải nhưng bà Th, chị S không đến và cũng không có ý kiến gì. Do đó, Tòa án nhân dân huyện C không tiến hành hòa giải đối với bà H và bà Th, bà S được. Tòa án tiến hành triệu tập bà Th, bà S, ông B, ông Q để xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bà Th, bà S, ông B và ông Q không có mặt. Do đó, Toà án xét xử vắng mặt bà Th, bà S, ông B theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ông Phan Hoàng B, bà Võ Thị Thềm, bà Trần Tuyết S và ông Trần Lê Q đã được Tòa án nhân dân huyện C triệu tập xét xử nhưng không đến, theo quy định tại điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Thềm, bà S.

[2] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H với bị đơn là ông Nguyễn Phi D tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc".

[3] Xét nội dung tranh chấp: Vào ngày 18/7/2002 bà có mua một phần đất của ông Nguyễn Phi D Ngang 9m; hậu giáp với đất ông Ba Thời (Không rõ diện tích cụ thể bao nhiêu) với giá 13 lượng, 05 chỉ vàng 24k, phần đất tọa lạc tại phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Sau khi bàn bạc hai bên có làm giấy thỏa thuận bán đất, ông D có nhận của bà H vàng đặt cọc là 04 (Bốn) lượng vàng 24k và tiến hành làm các thủ tục chuyển tên nhưng ông D không thực hiện. Xét thấy việc giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông D là thực tế có xảy ra được hai bên thừa nhận. Tại Biên bản hòa giải ngày 12/07/2017 của Tòa án nhân dân huyện C ông B là người đại diện theo ủy quyền của ông ông D xác định: "chữ ký và chữ viết "Nguyễn Phi D" trong giấy thỏa thuận bán đất ngày 18/7/2002 và Biên nhận ngày 19/4/2017 là của ông Nguyễn Phi D ký và viết ra". Xét về yếu tố lỗi do ông D không thực hiện, không làm thủ tục, không giao đất cho bà H, mà lấy phần đất này sang bán cho nhiều người. Do đó lỗi là hoàn toàn do ông D nên ông D phải có trách nhiệm trả lại cho bà H số vàng đặt cọc là 04 lượng vàng 24k và phạt cọc 04 lượng vàng 24k là có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa bà H yêu cầu rút lại phần yêu cầu đối với ông D số tiền sang lắp mặt bằng là 7.000.000 đồng do đó Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[4] Đối với nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu đo đạt đất, xem xét, thẩm định giá trị đầu tư, cải tạo đất, các công trình vật kiến trúc khác trên đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Phi D phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 146, 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 328, luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Phi D.

Buộc ông Nguyễn Phi D trả cho bà Nguyễn Thị H 08 (Tám) lượng vàng 24k.

Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Phi D trả lại số tiền 7.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Phi D phải chịu số tiền là 14.673.200 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà H số tiền đã dự nộp là 3.215.000 đồng theo Bên lai thu số 0011245 ngày 04/5/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Bà H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với ông Q, bà Th, bà S, ông B, ông D có quyền kháng cáo bản án trong 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai bản án.

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, 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 đinh tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THA DS C;
- Các đương sự;
- Lưu HS-VP.

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

Huỳnh Minh Tính