TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LƯƠNG SƠN
TỈNH HÒA BÌNH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 04 /2019/DS-ST
Ngày 25/6/2019
Về tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LƯƠNG SƠN, TỈNH HÒA BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Xa Kỳ Tiến
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Huyền, Bà Nguyễn Thị Thoa
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lương Sơn tham gia phiên toà:
Bà Dương Thị Tân Hòa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/01/2019, 25/6/2019 và 02/7/2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2017/TLST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2018/QĐXX-DS ngày 26 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Đức V. Sinh năm 1987
HKTT: T, thị trấn Đ, huyện M, Hà Nội.
Ủy quyền cho bà Hoàng Thị L, sinh năm 1965
HKTT: T, thị trấn Đ, huyện M, Hà Nội.
Đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ lên quan. Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1956
HKTT: Thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Hòa Bình.Có mặt
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan : Bà Bùi Thị V, sinh năm 1963
HKTT: Thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Có mặt
- Người làm chứng :
Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955
HKTT: T, thị trấn Đ, huyện M, Hà Nội. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/8/2016, anh Lê Đức V trình bày:

Năm 2011, qua tìm hiểu được biết vợ chồng ông Nguyễn Hồng Q, bà Bùi Thị V do có nhu cầu chuyển nhượng một mảnh đất có diện tích 195m^2 theo thửa đất số 22, tờ bản đồ 02 tại thôn B, xã M, L, Hòa Bình. Sau khi thống nhất về diện tích, giá trị chuyển nhượng, hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với nội dung anh Lê Đức V đặt cọc 100.000.000đ cho ông Nguyễn

Hồng Q. Bên chuyển nhượng đất (bên A) có nghĩa vụ chuyển giao đúng hiện trạng, diện tích và làm giấy CNQSDĐ cho bên nhận chuyển nhượng (bên B) sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì bên B sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bên A. Nếu bên A không thực hiện đúng nghĩa vụ sẽ bị phạt gấp 3 lần số tiền cọc, nếu bên B không thực hiện nghĩa vụ thì sẽ mất tiền cọc cho bên A. Tuy nhiên phía ông Q không thực hiện đúng như nội dung hợp đồng đặt cọc, cụ thể đã không giao đủ số diện tích đất là 195m^2. Anh V đã nhiều lần gặp ông Q để thực hiện đúng hợp đồng nhưng ông Q, bà V cẫn cố tình không thực hiện đúng. Vì vậy anh V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Q, bà V phải trả lại tiền cọc 100.000.000đ và phải chịu phạt cọc 300.000.000đ. Tổng số tiền anh yêu cầu phải trả là 400.000.000đ.

Tại bản tự khai ngày 07/9/2018 và tại phiên tòa, bà Hoàng Thị L trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết từ trước nên bà L có biết vợ chồng ông Q, bà V có nhu cầu bán đất nên đã đặt vấn đề và thỏa thuận mua và đặt cọc trước. Trong hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất có đặc điểm: Chiều rộng mặt tiền 9m, chiều rộng mặt hậu 8m, chiều sâu 23m, tổng diện tích 195m, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000đ (giá không thay đổi dù thị trường có biến động cho đến khi hai bên thực hiện xong hợp đồng) không xác định thời hạn thực hiện hợp đồng. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng đất sau này, ngày 17/4/2011, anh Lê Đức V con trai bà Hoàng Thị L (bên B) ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hồng Q (bên A), theo đó anh V đặt cọc 100.000.000đ (1 lần đặt 70.000.000đ và 1 lần đặt 30.000.000đ), sau khi ông Q làm thủ tục chuyển nhượng và có GCNQSDĐ thì bên B se thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A. Nếu bên B vi phạm sẽ phải mất tiền đặt cọc cho bên A, còn nếu bên A vi phạm thì sẽ phải trả lại tiền cọc và bị phạt gấp 3 lần tiền cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, khoảng 2 tháng sau thì bà L bị tai nạn giao thông và gặp khó khăn về kinh tế vì cho vay nhưng không thu được nợ, có đất nhưng không bán được nên không còn đầu óc nào nghĩ đến việc mua, bán đất với ông Q nữa. Đến năm 2016 bà L mới bán được một mảnh đất và đến gặp ông Q, bà V để hỏi xem đã làm xong bìa đỏ chưa thì ông Q nói là bà L đã bỏ rồi thì không phải nói chuyện gì nữa. Bà L nói là trong hợp đồng đặt cọc có ghi là sau khi có bìa đỏ thì mới thanh toán nốt số tiền còn lại, bây giờ chưa có bìa đỏ thì chưa thanh toán. Hai bên có nói qua nói lại thì bà L mới biết ông Q không thể làm thủ tục chuyển nhượng được 195m^2 vì mất 65 m^2 là hành lang giao thông.

Tại văn bản trả lời thông báo thụ lý ngày 03/7/2017 ông Q trình bày: Việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền và điều khoản phạt cọc đúng như phần trình bày của anh V, bà L. Tuy nhiên việc anh V khởi kiện ông Q như vậy là không đúng vì trong Điều I hợp đồng đặt cọc có ghi: mặt tiền 9m, chiều sâu hết đất, mặt hậu 8m, ông Q vẫn đồng ý chuyển nhượng cho phái anh V, bà L, nếu anh V đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải mất tiền cọc.

Trong bản tự khai ngày 07/9/2017 ông Q trình bày: Ông và vợ là bà Bùi Thị V đồng ý bán cho bà L và con trai là anh V một lô đất tại thôn B, M, L, Hòa Bình một lô đất có chiều rộng mặt tiền là 9m, chiều rộng mặt hậu là 8m, chiều sâu hết khuôn đất, phía Nam (mặt tiền) giáp đường 431, phía Bắc (phía sau) giáp đất nhà chị Quyên, phía Tây giáp ngõ đi, phía Đông giáp đất nhà ông Q, giá thỏa thuận là 1.250.000.000đ. Anh V đứng tên trong hợp đồng đặt cọc (bên B) và đặt cọc 100.000.0000đ cho ông Q (bên A). Bẵng đi một thời gian không thấy bên B đến thực hiện hợp đồng, ông Quân đã nhiều lần yêu cầu bên B thực hiện hợp đồng nhưng phía bà L không có ý kiến gì, ông Q cho

rằng bên B đã bỏ không mua đất nữa, ông không đồng ý với yêu cầu của phía bà Lan vì ông không làm gì sai.

Tại bản tự khai ngày 07/9/2017 và tại phiên tòa bà Bùi Thị V trình bày: Sau khi hai bên lập hợp đồng đặt cọc xong, ông Q, bà V đã làm xong thủ tục tách sổ đỏ cho phía bà L nhưng đến mấy năm vẫn không thấy bà L có hồi âm, còn ông Q, bà V cứ chờ đợi bà L để lấy tiền lo cho con. Đến năm 2017 bà L khởi kiện vợ chồng bà lên Tòa án làm vợ chồng bà rất bất ngờ, bà V cho rằng vợ chồng bà không có gì sai.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên không thống nhất được quan điểm, bà L cho rằng ông Q, bà V đã vi phạm hợp đồng đặt cọc khi không chuyển nhượng đủ số diện tích ghi trong hợp đồng đặt cọc. Cụ thể: Trong hợp đồng đặt cọc do anh V nộp kèm theo đơn khởi kiện có ghi đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt tiền 9m, chiều rộng mặt hậu 8m, chiều sâu 23m, diện tích 195m^2 . Còn khi ông Q làm thủ tục chuyển nhượng đất thì chỉ có 131m^2 , còn thiếu 64m^2 . Theo ông Q thì trong bản hợp đồng đặt cọc mà ông giữ thì không ghi diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu mét vuông, không ghi chiều sâu 23m mà chỉ ghi là chiều sâu hết đất. Theo bà L thì nội dung trong bản hợp đồng do phía bà L, anh V giữ là do bà V viết tại nhà ông Q vào ngày lập hợp đồng. Còn bản hợp đồng do ông Q giữ không có nội dung như trong hợp đồng của bà L là do ông Q, bà V không viết vào, còn bà L ký là ký khống vì hôm đó vội về.

Người làm chứng Nguyễn Văn B trình bày: Ông B được bà L nhờ đi theo để giao dịch việc mua bán đất với vợ chồng ông Q vì ông B là cán bộ địa chính thị trấn Đ, có kinh nghiệm về giao dịch chuyển nhượng đất đai. Khi hai bên giao dịch thì chỉ xem xét trên GCNQSDĐ chứ không tiến hành đo đạc gì, ông B chỉ là người làm chứng cho việc lập hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, ông có ký vào các bản hợp đồng và bản thân có được giữ một bản hợp đồng đặt cọc. Trong bản hợp đồng ông B giữ không có phần nội dung như trong bản hợp đồng của bà L. Ông B khẳng định các bản hợp đồng do các bên giữ đều do bà V viết tại nhà ngay trong ngày lập hợp đồng.

Do bà V không công nhận phần nội dung viết tay chỉ có trong bản hợp đồng của bà L giữ là do bà viết ra nên hai bên đồng ý yêu cầu tiến hành giám định chữ viết.

Do không thể tiến hành ngay tại phiên tòa nên HĐXX căn cứ Điều 259 Bộ luật TTHS tuyên bố tạm ngừng phiên tòa ngày 18/01/2019.

Tại phiên tòa ngày 25/6/2019, bà L rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Q, bà V đồng ý theo ý kiến của bà L.

Đại diện VKS đề nghị HĐXX chấp nhận việc xin rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tụng, HĐXX nhận định:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn ông Nguyễn Hồng Q có HKTT và chỗ ở tại thôn B, xã M, huyện L, tỉnh Hòa Bình. Do đó Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

[2] Về nội dung: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 358 BLDS năm 2005

Trong phần tranh tụng, bà Hoàng Thị L rút yêu cầu khởi kiện. Xét thấy việc bà L rút yêu cầu là tự nguyện, không trái pháp luật, HĐXX chấp nhận việc rút yêu cầu của bà L,

Về chi phí tố tụng: Anh Lê Đức V chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Bà Bùi Thị V phải chịu chi phí giám định chữ viết .

Vế án phí: Cần tuyên trả lại tiền tạm ứng án phí do nguyên đơn đã nộp.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 217, 218, 219, 235 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 09/2017/TLST-DS ngày 21/6/2017 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Anh Lê Đức V có quyền khởi kiện lại vụ án.

2. Về chi phí tố tụng: Căn cứ các Điều 156, 157 Bộ luật tố tụng dân sự

- Anh Lê Đức V phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ, đã nộp đủ.
- Anh Lê Đức V được hoàn trả 2.000.000đ tiền tạm ứng chi phí giám định, bà Bùi Thị V phải chịu chi phí giám định chữ viết là 3.420.000đ, đã nộp tạm ứng 2.000.000đ, còn phải nộp 1.420.000đ.

3. Về án phí: Anh Lê Đức V được hoàn trả lại 10.000.000đ (mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002243 ngày 21/6/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- VKSND H. Lương Sơn;
- Các đương sự:
- Chi cục THADS H. Lương Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Xa Kỳ Tiến