

Bản án số: 04/2020/DS-ST

Ngày 05-3-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỚI BÌNH, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Quốc Văn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Công Định

2. Ông Lý Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phụng Kiều là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Võ Hồng Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thới Bình xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2019/TLST – DS ngày 11 tháng 4 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2020/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tô Quốc K

Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, Cái Nước, Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Kim Chan Đa R là người đại diện theo ủy quyền của ông K, văn bản ủy quyền ngày 03-4-2019.

Địa chỉ cư trú: A, KĐT T, xã Lý Văn Lâm, Tp Cà Mau, Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, Thới Bình, Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Tấn L là người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, văn bản ủy quyền ngày 15-5-2019

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã K, U Minh, Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03-4-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Tô Quốc K và người đại diện trình bày:

Tháng 8/2018, giữa ông K và bà Đ có thỏa thuận bằng lời nói về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó bà Đ thống nhất chuyển nhượng cho ông K hai phần đất với tổng diện tích là 5.995m² tại ấp Tắc Thủ, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng/1.296m², đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên.

Đến ngày 19/8/2018, ông K tiến hành đặt cọc cho bà Đ nhận số tiền 100.000.000 đồng để bà Đ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông. Sau khi nhận tiền cọc thì bà Đ kéo dài thời gian đo đạc và nói là phát sinh tranh chấp nên không giao đất cho ông K. Ông K yêu cầu bà Đ trả lại tiền cọc được bà Đ đồng ý, nhưng đến nay bà Đ chưa trả lại cho ông số tiền cọc nói trên.

Ông K yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/8/2018, yêu cầu bà Đ trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Người đại diện bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà Đ có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K phần đất như đại diện nguyên đơn trình bày. Ông K có đặt tiền cọc cho bà Đ nhận với số tiền là 100.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc ông K và bà Đ thỏa thuận, nếu bên mua không mua đất thì bỏ tiền cọc, nếu bên bán không bán đất thì trả lại tiền cọc. Phần đất bà Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K không có tranh chấp như trình bày của ông K vì hiện nay tại địa phương không có đơn yêu cầu hay biên bản thể hiện phần đất này phát sinh tranh chấp. Chỉ có phần đất liền kề với phần đất này trước đây chồng bà Đ chuyển nhượng cho người khác có tranh chấp ranh, không liên quan đến phần đất bà Đ chuyển nhượng cho ông K, nhân viên đo đạc có xuống đo phần đất chuyển nhượng nói trên nhưng vì phần đất liền kề có tranh chấp nên không đo được, việc này được nhân viên đo đạc lập biên bản, bà Đ có ký tên vào biên bản này, qua ngày sau ông K yêu cầu bà Đ trả lại tiền đặt cọc bà Đ đồng ý, do ông K không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất nên bà Đ không yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thới Bình tiếp tục đo đạc phần đất chuyển nhượng cho ông K.

Khi ông K yêu cầu bà Đ trả lại tiền cọc bà Đ thống nhất nhưng do bà Đ bị bệnh, hoàn cảnh gia đình khó khăn nên bà Đ trả tiền cọc lại cho ông K thành hai đợt, đợt một số tiền 60.000.000 đồng, còn lại 40.000.000 đồng bà Đ trả trong vòng 06 tháng nhưng ông K không chấp nhận yêu cầu bà Đ trả một lần. Ông K tiếp tục yêu cầu đến ban nhân dân ấp Tắc Thủ hòa giải bà Đ vẫn chấp nhận trả lại tiền cọc cho ông K theo phương thức nói trên nhưng ông K không đồng ý. Ông K tiếp tục

kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, qua hòa giải tại tòa vì nghĩ chỗ tình nghĩa nên bà Đ chấp nhận trả tiền cọc.

Về yêu cầu của ông K, bà Đ thống nhất trả lại cho ông K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng nhưng do bà Đ bị bệnh, điều kiện hoàn cảnh rất khó khăn nên đề nghị trả lại tiền cho ông K trong thời hạn 12 tháng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Đại diện nguyên đơn không thống nhất cho bà Đ trả lại số tiền đặt cọc trong thời hạn 12 tháng.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/8/2018, buộc bà Đ trả lại cho ông K số tiền cọc là 100.000.000 đồng, về án phí bà Đ phải chịu số tiền là 5.000.000 đồng do bà Đ là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật, ông K được nhận lại án phí đã dự nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, việc tranh chấp giữa các đương sự nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

Ông K, bà Đ được Tòa án triệu tập xét xử lần thứ nhất, ông K, bà Đ vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa, căn cứ vào khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

Ông K khởi kiện bà Đ yêu cầu trả tiền đặt cọc. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Về nội dung tranh chấp:

[1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 19/8/2018 giữa ông K và bà Đ có làm “Giấy giấy nhận cọc về việc sang bán đất”, bà Đ có nhận đặt cọc của ông K số tiền 100.000.000 đồng là thực tế có xảy ra, được các bên thừa nhận.

[2] Ông K yêu cầu bà Đ trả lại số tiền đặt cọc vì phần đất của bà Đ chuyển nhượng cho ông khi đo đạc xảy ra tranh chấp nên không thực hiện việc chuyển nhượng được. Bà Đ xác định phần đất của bà không tranh chấp. Tuy nhiên, bà vẫn chấp nhận trả lại tiền đặt cọc cho ông K, nhưng thời hạn thanh toán là 12 tháng, ông K không đồng ý thời hạn thanh toán này.

[3] Xét thấy, bà Đ chấp nhận thanh toán lại tiền cọc cho ông K cho thấy các bên không tiếp tục duy trì hợp đồng đặc cọc về việc sang bán đất ngày 19-8-2018 nên buộc bà Đ trả lại cho ông K số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Các vấn đề khác: Trường hợp chậm trả thì phải chịu lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do chấp nhận yêu cầu của ông K nên bà Đ phải chịu do bà Đ là người cao tuổi, bà có đơn đề nghị miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Tô Quốc K, bà Nguyễn Thị Đ.

Áp dụng Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Quốc K về việc yêu cầu bà Đ trả lại tiền đặt cọc. Hủy giấy nhận tiền cọc về việc sang bán đất ngày 19-8-2018. Buộc bà Đ hoàn lại cho ông K số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Đ chậm thanh toán khoản tiền nói trên cho ông K, thì phải chịu lãi suất theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đ phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) do bà Đ được miễn án phí nên không phải nộp. Ông K không phải chịu án phí, ngày 11-4-2019 ông K có nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006077 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án tỉnh Cà Mau;
- VKS huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Quốc Văn