

Bản án số: 15/2019/DS-ST

Ngày: 20-8-2019

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Bích Hằng;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Đào;

2. Bà Bùi Thị Hải Đường.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Ông Phan Thanh Nhã, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2019/TLST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2019/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Hà S, sinh năm: 1988 và chị Trần Thị Minh T, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số 391, đường Nguyễn Chí Thanh, khu phố 1, thị trấn Dương Minh Châu, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị U, sinh năm: 1957; địa chỉ: Số 1232, đường Cách mạng tháng Tám, ấp Ninh An, xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

- Theo đơn khởi ngày 27 tháng 5 năm 2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Hà S, chị Trần Thị Minh T trình bày:

Ngày 28-3-2019, vợ chồng anh chị thỏa thuận sang nhượng của bà U phần đất diện tích 240m², thửa đất số 808 (thửa đất mới 321), tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới 38), đất ở nông thôn tọa lạc tại ấp Ninh An, xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Phạm Thị U ngày 24-11-2006. Toàn bộ phần đất sang nhượng với giá 1.480.000.000 đồng. Anh chị đặt cọc cho bà U số tiền

50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại sẽ trả cho bà U sau khi đo lại phần đất và ra phòng công chứng làm Hợp đồng sang nhượng đất. Ngày 31-3-2019, anh chị nhờ Cán bộ địa chính xã Bàu Năng xuống đo đạc lại phần đất để làm trích lục bản đồ địa chính. Sau khi đo đạc lại thực tế phần đất thì diện tích phần đất còn 203m², trong đó có 28m² đất lộ giới. Anh chị có đến gặp bà U để thương lượng giảm số tiền lý do phần đất giảm 37m² nhưng bà U không đồng ý. Hai bên thống nhất không tiếp tục sang nhượng phần đất. Bà U đồng ý sẽ trả lại tiền cọc nên anh chị trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà U. Sau đó bà U né tránh và không chịu trả tiền cho anh chị. Nay anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà U trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi.

- Theo bản tự khai, quá trình tố tụng bà Phạm Thị U trình bày:

Khoảng 9 giờ tối ngày 28-3-2019, có 04 người đến nhà bà hỏi mua đất. Anh S, chị T đồng ý sang nhượng phần đất của bà với giá 1.480.000.000 đồng. Phần đất diện tích 240m² tọa lạc tại ấp Ninh An, xã Bàu Năng, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Anh S, chị T đã đặt cọc cho bà số tiền 50.000.000 đồng. Bà đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S, chị T đi làm thủ tục. Sau khi đo đạc lại thì phần đất bị thiếu nên anh S, chị T không đồng ý mua. Bà cũng đồng ý bớt 80.000.000 đồng, anh S, chị T yêu cầu bớt hơn 200.000.000 đồng nên bà đồng ý trả lại tiền cọc cho anh chị. Anh chị đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Hai bên thống nhất không tiếp tục sang nhượng phần đất. Nhưng sau đó anh S đã dùng những lời lẽ xúc phạm bà nên bà không trả. Khi nào bán được đất bà trả vì hiện nay bà không có tiền.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa theo quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt không có lý do nhiều lần Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Bà U đã được Tòa án Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt bà U theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Anh S, chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà U trả lại tiền cọc là 50.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi. Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của anh chị là Giấy sang nhượng đất (hợp đồng đặc cọc), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trích lục bản đồ địa chính và các tài liệu, chứng cứ liên quan khác. Lý do anh chị không tiếp tục sang nhượng phần đất là do đất thực tế bị thiếu so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 37m². Bị đơn bà U cũng thừa nhận ngày 28-3-2019 có nhận của anh S, chị T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc sang nhượng đất. Bà giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh S, chị T đi làm thủ tục. Sau khi đo đạc lại đất thực tế bị thiếu là do mở rộng đường Cách mạng tháng Tám, bà đã nhận tiền đền bù. Hai bên thỏa thuận bớt tiền nhưng không thống nhất nên đồng ý không tiếp tục sang nhượng đất. Bà U đồng ý trả lại tiền cọc nên anh S, chị T đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Nhưng sau đó do anh S xúc phạm bà nên bà không trả tiền. Bà U đồng ý trả tiền cọc với điều kiện khi nào bán được đất bà trả. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, chị T là phù hợp.

[3] Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu đề xuất hướng giải quyết: Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S, chị T đối với bà U. Buộc bà U trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc cho anh S, chị T. Ghi nhận anh chị không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà U là có căn cứ.

[4] Về án phí: Bà U phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà U là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo Điểm đ, Khoản 1, Điều 12 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Hà S, chị Trần Thị Minh T đối với bà Phạm Thị U.

Buộc bà Phạm Thị U có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Hà S, chị Trần Thị Minh T số tiền cọc 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận anh S, chị T không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu tính lãi.

2. Về án phí:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị U.

- Anh Trần Hà S, chị Trần Thị Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh S, chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 (một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng theo biên lai thu số 0011840 ngày 07-6-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 của Bộ Luật Dân sự.

4. Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

5. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND. tỉnh Tây Ninh;
- VKSND. Huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS. Huyện Dương Minh Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Dương Thị Bích Hằng

