

Bản án số: 34/2019/DS-ST

Ngày: 15-11-2019.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ LỘC, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Sang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Phú, ông Nguyễn Nhân Phái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Anh Nga, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Lộc tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lành - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2019/TLST-DS ngày 19/6/2019, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2019/QĐXXST-DS, ngày 18/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Đình K, sinh năm 1958. Địa chỉ: Đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim S, sinh năm 1975. Địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt lần thứ 2.

3. Người làm chứng:

- Bà Lê Thị Kim S, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ K, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Hải C, sinh năm 1951; bà Bùi Thị H, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số nhà N, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/6/2019 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn ông Hoàng Đình K trình bày như sau:

Ngày 18/02/2019, ông Hoàng Đình K và bà Trần Thị Kim S có ký giấy nhận đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 05, diện tích 959m², tọa lạc tại thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Kim S, được Ủy ban nhân dân huyện P vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/4/2010. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông Hoàng Đình K với giá chuyển nhượng 2.000.000.000đồng.

Sau khi ký giấy nhận đặt cọc, ông Hoàng Đình K đã giao cho bà S số tiền đặt cọc là 550.000.000đồng. Đến ngày 13/4/2019, bà Trần Thị Kim S thông báo cho ông K biết bà S không chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông K nữa, bà S đồng ý trả lại tiền đặt cọc 550.000.000đồng và bồi thường thêm 550.000.000đồng theo thỏa thuận. Tổng cộng số tiền bà S phải hoàn trả cho ông K là 1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng). Ngày 13/4/2019 bà S trả cho ông K 800.000.000đồng, còn lại 300.000.000đồng bà S cam kết sẽ trả vào ngày 14/5/2019. Tuy nhiên từ đó đến nay sau nhiều lần đòi nợ bà S không trả nên ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc buộc bà S phải trả cho ông số tiền 300.000.000đồng, yêu cầu trả một lần; không yêu cầu tính lãi suất.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn đã nộp các tài liệu, chứng cứ gồm: Giấy nhận đặt cọc ngày 18/2/2019; giấy hoàn tiền cọc ngày 13/4/2019, bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Trần Thị Kim S, bản sao chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của ông Hoàng Đình K.

Bị đơn bà Trần Thị Kim S trình bày: Ngày 18/02/2019, bà có thỏa thuận ký giấy nhận đặt cọc với ông Hoàng Đình K để chuyển nhượng cho ông K thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 05, diện tích 959m², tọa lạc tại thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế với giá 2.000.000.000đồng. Bà đã nhận 550.000.000đồng tiền đặt cọc. Sau đó bà không chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông Khánh mà chuyển nhượng cho người khác. Bà đồng ý trả lại tiền đặt cọc 550.000.000đồng và bồi thường thêm số tiền 550.000.000đồng như thỏa thuận. Ngày 14/5/2019, bà đã trả cho ông K 800.000.000đồng, hiện còn nợ 300.000.000đồng. Bà đồng ý trả nợ nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn, bà không có tiền để trả một lần, bà yêu cầu được trả hàng tháng, mỗi tháng trả 2.000.000đồng cho đến khi trả hết số nợ 300.000.000đồng.

Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã L cho biết: Thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 05, diện tích 959m² (nay là thửa số 78, tờ bản đồ số 30, diện tích 960m²) tọa lạc tại thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Kim S. Ngày 18/02/2019, bà S thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho ông Hoàng Đình K, hai bên đã đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên sau đó bà S đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Hải C và bà Bùi Thị H, hợp đồng chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân xã L chứng thực ngày 12/4/2019.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn yêu cầu trả một lần, bị đơn yêu cầu được trả hàng tháng, mỗi tháng 2.000.000đồng cho đến khi trả hết số nợ 300.000.000đồng. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 08/11/2019, bị đơn bà Trần Thị Kim S vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào ngày 15/11/2019 đồng thời tổng đạt quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập cho bị đơn nhưng tại phiên tòa hôm nay, bị đơn tiếp tục vắng mặt lần thứ hai.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đảm bảo quyền và nghĩa vụ khi tham gia tố tụng. Bị đơn vắng mặt tại các phiên tòa làm ảnh hưởng đến tiến độ giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 385, Điều 401 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim S phải trả cho ông Hoàng Đình K số tiền 300.000.000đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thôn B, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Lộc theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật dân sự.

Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập cho bị đơn nhưng bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy giấy nhận đặt cọc ngày 18/2/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung thỏa thuận không trái quy định của pháp luật, phù hợp với Điều 328, 385, 401 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực.

Ngày 18/02/2019 sau khi ký giấy nhận đặt cọc, bà Trần Thị Kim S đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 550.000.000đồng. Nhưng sau đó bà S không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất này cho ông K như thỏa thuận mà bà S đã chuyển nhượng thửa đất này cho người khác. Bà S đồng ý trả lại tiền cọc và bồi thường thêm số tiền 550.000.000đồng như đã thỏa thuận. Tổng cộng số tiền bà S đồng ý trả cho ông K là 1.100.000.000đồng.

Ngày 13/4/2019, bà S trả cho ông K 800.000.000đồng và xác nhận còn nợ 300.000.000đồng hẹn đến 14/5/2019 sẽ trả đủ nhưng đến nay bà S vẫn chưa trả nên ông K khởi kiện đòi nợ số tiền 300.000.000đồng là có căn cứ, cần chấp nhận buộc bà S có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 300.000.000đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 15.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328, Điều 385, Điều 401 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/NQ/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị Kim S có nghĩa vụ trả nợ cho ông Hoàng Đình K số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Hoàng Đình K có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trần Thị Kim S không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền như trên thì phải chịu thêm thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Trần Thị Kim S phải chịu 15.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Hoàng Đình K 7.500.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/006578 ngày 18/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T.T-Huế;
- VKSND huyện Phú Lộc;
- Chi cục THADS huyện Phú Lộc;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Phan Sang