

**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: 23/2019/DS-ST

Ngày 23 - 5 - 2019

“Về việc 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 Tỉnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hành

Ông Bùi Hữu Khánh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C tham gia phiên tòa:

Bà Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 5 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 216/2017/TL- DS, ngày 06 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2019/QĐXX –ST, ngày 11 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Bào Vững, xã Tân Hưng, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Bà Trương Thị M, sinh năm 1936 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Đồng Khởi, xã Tân Ân Tây, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị M:

1. Ông Huỳnh Phương Đ – Trợ giúp viên pháp lý Tr tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2. Luật sư Tô Văn Ch – Văn phòng Luật sư Hoàng Long, chi nhánh số 01 tại Cà Mau, thuộc Đoàn Luật sư Thành Phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C.

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch UBND huyện C (Vắng mặt)

Địa chỉ: khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Lưu Văn Tr, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

3. Chị Lâm Thị L, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đồng Khởi, xã Tân Ân Tây, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

3. Chị Lưu Thúy H, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bào Vững, xã Tân Hưng, huyện C, tỉnh Cà Mau.

4. Bà Lưu Thanh Th, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

5. Bà Lưu Kim V, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đồng Khởi, xã Tân Ân Tây, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

6. Bà Lưu Kim Lý, sinh năm 1964 (Có mặt)

Địa chỉ: KVI, khóm 1, thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

7. Bà Lưu Kim Oanh, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

8. Chị Lưu Kim Huệ, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

9. Chị Lưu Kiều Tiên, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cùng trú: ấp Tân Tr, xã Tân Ân Tây, huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Ông V yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1.260m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau. Sau khi đo đạc thực tế thì phần đất chiều ngang mặt tiền là 18,5m, chiều ngang mặt hậu là 18.5m, tổng diện tích là 1.187,1m² thì thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng ban đầu mà phía bị đơn đồng ý thì anh cũng chấp nhận. Nếu bà M không thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà M trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Vì bà M không thực hiện đúng như hợp đồng ban đầu.

Nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ như sau:

+ Bản phô tô hợp đồng đặt cọc ngày 02/9/2017.

+ Bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Bản phô tô giấy chứng minh nhân dân và hộ khẩu mang tên ông V,

- *Theo anh Lưu Văn Tr (Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trương Thị M và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày:*

Anh Tr cho rằng việc bà M chuyển nhượng phần đất cho ông V thì anh chị em của anh không ai biết, nay ông V yêu cầu bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng và bồi thường tiền cọc là anh không đồng ý. Anh chỉ đồng ý trả lại tiền cọc cho ông V số tiền là 100.000.000 đồng. Vì trước đây tranh chấp ông V có yêu cầu UBND xã Thạnh Phú hòa giải thì bà M và anh đồng ý trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc nhưng ông V không đồng ý.

- *Theo bà Trương Thị Mười trình bày:*

Bà có chuyển nhượng phần đất cho ông V phần đất diện tích là 1.260m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau nhưng các con trong gia

đình không biết. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý trả lại tiền cọc cho ông V là 100.000.000 đồng.

Bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ như sau:

- + Giấy ủy quyền đối với anh Tr.
- + Bản phô tô giấy chứng minh nhân dân.
- + Bản phô tô hợp đồng tặng cho đất của bà M cho anh Tr.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân huyện C; Anh Lưu Văn Tr; Chị Lâm Thị L; Bà Lưu Thanh Th; Bà Lưu Kim V; Bà Lưu Kim Lý; Bà Lưu Kim Oanh; Chị Lưu Kim Huệ; Chị Lưu Kiều Tiên đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C phát biểu tại tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hậu quả hợp đồng vô hiệu đề nghị Tòa án buộc bà M trả cho ông V số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M:

Ông Huỳnh Phương Đ: Phần đất bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông V và đã nhận số tiền cọc 100.000.000 đồng nhưng bà M không tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông V là vi phạm hợp đồng nên bà M phải có trách nhiệm trả lại cho ông V số tiền đã nhận cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Luật sư Tô Văn Ch: Do bà M là người đã già, thiếu minh mẫn nên việc bà M lập hợp đồng chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của ông V. Tuy nhiên hợp đồng này là không đúng quy định, việc nhận tiền không có người chứng kiến. Do đó đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà M phải trả lại cho ông V số tiền đã nhận 100.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 02/9/2017 cho đến nay số tiền là 1.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện ông V khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M nên Tòa án thụ lý và xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông V xác định khởi kiện bà M tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án xác định lại quan hệ pháp luật là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có phần đất tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại Điều 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng Ủy ban nhân dân huyện C; Anh Lưu Văn Tr; Chị Lâm Thị L; Bà Lưu Thanh Th; Bà Lưu Kim V; Bà Lưu Kim Lý; Bà Lưu Kim Oanh; Chị Lưu Kim Huệ; Chị Lưu Kiều Tiên vắng mặt không có lý do. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ông V yêu cầu bà M hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tổng diện tích là 1.260m² tọa lạc tại ấp Tân Hòa, xã Thạnh Phú, huyện C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bà M trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng do không thực hiện đúng như hợp đồng ban đầu.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với quyền sử dụng đất diện tích 1.260m², thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị M, hai bên giao dịch đều biết đối tượng giao dịch là phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ...”. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà M đơn phương chấm dứt hợp đồng, bà M không tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà M cho rằng khi nhận tiền cọc của ông V xong thì các con của bà ngăn không cho chuyển nhượng phần đất này, đồng thời bà M muốn giữ lại phần đất này để cho các con của bà, do đó bà không thể bán phần đất này.

Xét các lý do của bị đơn đưa ra là không phù hợp, không phải các sự kiện bất khả kháng mà hoàn toàn là lỗi chủ quan của bị đơn, việc bà muốn giữ lại đất cho các con không có liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc cũng như quyền và nghĩa vụ của bà M đối với ông V.

Từ đó cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông V là có căn cứ nên được chấp nhận, buộc bà M trả cho ông V số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, tại phiên tòa ông V và bà Mười thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa hai bên. Phần đất này hiện nay bà Mười đang quản lý đất, sử dụng nên không có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là đồng 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Nguyễn Quang V.
Buộc bà Trương Thị Mười trả cho ông Nguyễn Quang V số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

Án phí: Bà Trương Thị M phải chịu là 10.000.000 (M triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang V số tiền là 48.000.000 (Bốn mươi tám triệu) đồng tiền tạm ứng án phí do ông M nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C theo biên lai thu tiền số 0003838 ngày 06/10/2017.

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 dân sự, 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, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên

tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Minh Tính