

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN P
THÀNH PHỐ CẦN THƠ
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 33/2018/DS-ST
Ngày: 21/12/2018
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN P, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Liêng Thị Hồng Hoa

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

2. Bà Ngô Kim Phụng

- Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Thủy Tiên, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Tạ Bá Nhị, Kiểm sát viên

Ngày 21 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện P, thành phố Cần Thơ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2017/TLST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 104/2018/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự :

- Nguyên đơn: bà Phạm Thị Huyền T, sinh năm 1987, địa chỉ: X ấp K, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962, địa chỉ: Y đường Z, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 21/11/2016) – Có mặt.

2. bà Trần Thị N1, sinh năm 1959, địa chỉ: X ấp K, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 13/9/2018) – Có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963, địa chỉ: ấp H, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1984, địa chỉ: ấp A, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

- Người làm chứng: bà Nguyễn Thị N2, địa chỉ: ấp H, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Phạm Thị Huyền T trình bày: tháng 3/2010 bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn B diện tích 1.500m² giá 150.000.000 đồng. Ngày 15/3/2010 bà đưa ông B tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận nếu sai hợp đồng thì phải bồi thường 50% tiền đặt cọc. Đến nay ông B vẫn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất nên bà khởi kiện yêu cầu ông B trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn B trình bày: ông có ký kết Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2010 với bà T để bán phần đất của anh ông là Nguyễn Văn B2. Phần đất 1.500m² của ông B2 nhưng do ông B2 đã định cư ở nước ngoài (Hoa Kỳ, không rõ địa chỉ cụ thể) nên ông chỉ đứng tên thay khi ký kết hợp đồng. Ông không phải là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có nhận tiền đặt cọc nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Tấn C trình bày: ông và bà T vào năm 2010 là vợ chồng, có cùng mua phần đất 1.500m² của ông Nguyễn Văn B2 nhưng trên giấy tờ do bà T đứng tên. Ông và bà T có giao trước tiền mua đất là 100.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên người mua thì giao đủ 50.000.000 đồng còn lại, nhưng sau đó ông và bà T ly hôn và đến nay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thành.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: quá trình chuẩn bị xét xử Thẩm phán thực hiện đúng các quy định pháp luật về tố tụng nhưng vi phạm về thời hạn giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ quy định về quyền và nghĩa vụ. Về nội dung vụ án, hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm về hình thức và nội dung, đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 01/9/2016 bà Phạm Thị Huyền T yêu cầu ông Nguyễn Văn B trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Quá trình hòa giải, đại diện nguyên đơn bổ sung yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng, nguyên đơn cũng có ý kiến đòi bị đơn trả số tiền 150.000.000 đồng. Tòa án nhân dân huyện P đã thụ lý vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc để giải quyết theo thẩm quyền.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Tấn C đã được Tòa án triệu tập họp lệ vào các ngày 04/6/2018, ngày 31/10/2018 để tham dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng ông C

không đến tham dự. Tòa án đưa vụ án ra xét xử, tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông B, ông C tham gia phiên tòa ngày 26/11/2018, ngày 21/12/2018 nhưng ông B, ông C vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất có ký kết Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/3/2010 với nội dung bà T đưa tiền cọc là 100.000.000 đồng cho ông B, ông B chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 1.500m² với giá 100.000.000 đồng/1.000m². Nếu bên nào sai hợp đồng thì bên đó phải bồi thường 50% với số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ông B cho rằng ông chỉ thay mặt anh của ông là Nguyễn Văn B2 ký tên hợp đồng vì phần đất hai bên chuyển nhượng là đất của ông B2. Tòa án đã tiến hành xem xét tại chỗ, thành lập Hội đồng định giá nhưng không thể đo đạc, định giá được phần đất chuyển nhượng vì các bên đương sự đều không biết thông tin thửa đất, không rõ chủ sử dụng đứng tên quyền sử dụng đất. Ông B cũng không cung cấp được địa chỉ cụ thể hiện nay của ông B2 để Tòa án tiến hành lấy lời khai của ông B2. Mặt khác, ông B trình bày phần đất này do ông B2 nhận chuyển nhượng bằng “giấy tay”, ông B2 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc thay mặt anh của ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nếu có thật cũng không thể thực hiện được.

[4] Xét “tờ hợp đồng chuyển nhượng đất” với nội dung đặt cọc bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đối tượng là phần đất không xác định được do không có số thửa, loại đất, địa chỉ đất, mô tả khác..., dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc giao kết không rõ ràng này có lỗi của cả hai bên, vì vậy nguyên đơn yêu cầu phạt cọc bị đơn là không phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

[5] Ông B không thực hiện được cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời theo lời khai của ông thì vào thời điểm ký tờ chuyển nhượng đất (thực tế là hợp đồng đặt cọc) ông biết rõ phần đất của người khác, ông không có quyền chuyển nhượng nhưng vẫn ký nhận số tiền 100.000.000 đồng thì phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền này cho nguyên đơn. Ông B cho rằng chỉ ký thay, còn người nhận tiền là ông B2 thì ông B có quyền yêu cầu ông B2 trả tiền lại cho ông.

[6] Đối với lời khai của ông Nguyễn Tấn C về việc cùng mua đất với bà T, tại bản án số 12/2015/HNST ngày 02/6/2015 của Tòa án nhân dân huyện P đã

giải quyết xong khoản tiền nợ 50.000.000 đồng của bà Trần Thị Nh, còn tiền đặt cọc 100.000.000 đồng không phải của ông C.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn chịu án phí 5% tương ứng yêu cầu không được chấp nhận, bị đơn chịu án phí 5% tương ứng nghĩa vụ phải thực hiện. Các bên đương sự cùng chịu chi phí định giá.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Văn B trả cho bà Phạm Thị Huyền T số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

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 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Chi phí do đạc, định giá: nguyên đơn, bị đơn mỗi người nộp 400.000 đồng. Nguyên đơn đã đóng tạm ứng số tiền 4.000.000 đồng nên được nhận lại 3.200.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện P; ông B hoàn trả bà T 400.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn B nộp 5.000.000 đồng. Bà Phạm Thị Huyền T nộp 2.500.000 đồng, khấu trừ 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp theo biên lai số 004819 ngày 08/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, bà T được nhận lại 1.250.000 đồng.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tp. Cần Thơ;
- VKSND H. P;
- THA H. P;
- Lưu (HS - 2b).

Liêng Thị Hồng Hoa