

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **10/2019/DS-ST**
Ngày: 11 – 6 – 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 N, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hữu Chí

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Thái Minh Trí;
2. Ông Trần Văn Điệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 168/2018/TLST- DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 111/2018/QĐXXST-DS ngày 12/10/2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 109/2018/QĐST-DS ngày 02/11/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 42/2018/QĐST-DS ngày 20/11/2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 38/TB-TA ngày 23/5/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Vương Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 21 đường số 3, Phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Lê Vĩnh P, sinh năm 1994 (Có mặt).

Địa chỉ: 39 đường 49, Phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền số công chứng 00770, Quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/06/2018 tại Văn phòng Công chứng L).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1966 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Giồng Ông Đ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

3. Người làm chứng: Anh Ông Văn Đ, sinh năm 1979 (Vắng mặt).

Địa chỉ: 8/15/8 đường 2, phường B, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 28/06/2018, bản tự khai ngày 09/07/2018 và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Vương Thị H ủy quyền cho anh Lê Vĩnh P trình bày:**

Ngày 19/7/2012 bà H có cho bà N vay số tiền 200.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất. Để đảm bảo khoản tiền vay, bà N và bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473, tờ bản đồ địa chính số 10 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và bà N đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên (Cấp cho bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 619579 ngày 28/05/2008) cho bà H để làm tin.

Ngày 14/6/2013 bà N viết giấy cam kết đến ngày 14/12/2013 trả nợ cho bà H, nếu không trả được thì sẽ giao nhà đất cho bà N để cầm trả nợ, tuy nhiên quá thời hạn thỏa thuận bà N vẫn không trả nợ cho bà H.

Ngày 05/6/2018 bà H tìm đến nhà bà N thì được biết bà N đã bỏ đi khỏi nơi cư trú và đã được Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định giải quyết việc dân sự số 05/2016/QĐGQVDS-ST ngày 21/4/2016 thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú.

Nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà H và bà N đối với diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P, buộc bà N phải trả lại cho bà H số tiền 200.000.000 đồng.

*** Đối với bà Huỳnh Thị N đã được triệu tập, niêm yết hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng không đến Tòa tham gia tố tụng và cung cấp chứng cứ nên không có lời khai.**

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục Tòa án thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, thủ tục hòa giải, việc cấp tổng đạt các văn bản tố tụng và việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử được thực hiện đúng quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án; kết luận giám định chữ ký số 1505/C09B ngày 26/3/2019, kết luận giám định dấu vân tay số 1505/1-C09B ngày 29/3/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh và qua trình bày của đương sự tại phiên tòa, đề nghị HĐXX:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị H đối với bà Huỳnh Thị N. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà H và bà N, buộc bà N phải trả lại cho bà H số tiền 200.000.000 đồng.

- Về án phí: Bà Huỳnh Thị N phải chịu tiền án phí DSST đối với phần tiền buộc trả cho bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn bà Huỳnh Thị N có địa chỉ cuối cùng tại ấp Giồng Ông Đ, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và đã được Tòa án nhân dân huyện N thông báo tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Quan hệ tranh chấp và tư cách đương sự: Tại đơn khởi kiện ngày 28/06/2018 bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà H và bà N đối với diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P, buộc bà N phải trả lại cho bà H số tiền 200.000.000 đồng. Bà H cho rằng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà H và bà N chỉ là hình thức đảm bảo vì thực tế ngày 19/7/2012 bà H có cho bà N vay số tiền 200.000.000 đồng, không thỏa thuận lãi suất và việc vay tiền giữa bà H và bà N không lập giấy tờ vay mượn nào khác ngoài biên lai nhận tiền ngày 14/06/2013. Tuy nhiên nội dung biên lai nhận tiền ngày 14/06/2013 thể hiện việc bà N có nhận của bà H số tiền 200.000.000 đồng cho việc chuyển nhượng nhà và đất, không thể hiện nội dung vay tiền và bà H cũng không có chứng cứ chứng minh việc bà N có vay tiền của mình. Bên cạnh đó người làm chứng Ông Văn Đ cũng xác nhận có chứng kiến việc giao nhận số tiền 100.000.000 đồng cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà N. Do đó căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Xác định bà Vương Thị H là nguyên đơn, bà Huỳnh Thị N là bị đơn.

Về sự có mặt của các đương sự: Bị đơn bà Huỳnh Thị N đã được Tòa án niêm yết hợp lệ các thủ tục tố tụng nhưng vắng mặt không lý do nên căn cứ Điều 227, 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị H thì thấy:

[2.1] Xét về nội dung Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mức độ lỗi: Theo hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/7/2012 thể hiện bà N chuyển nhượng cho bà H diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P cùng căn nhà trên đất với tổng giá trị 200.000.000 đồng, bà H đã đưa cho bà N nhận 100.000.000 đồng cùng ngày ký kết hợp đồng có sự chứng kiến của anh Ông Văn Đ. Phía bà N cũng đã đưa cho bà H giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 619579 đối với diện tích đất trên và thỏa thuận trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bên bà N (bên A) có quyền chọn 1 trong 2 phương án hoặc trả cho bên B (bà H) 200.000.000 đồng, hoặc ra Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và nhận 100.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên cùng ngày 19/7/2012 sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà H đã đưa bà N nhận thêm

50.000.000 đồng và đến ngày 14/6/2013 thì bà N nhận thêm 50.000.000 đồng. Tất cả các lần nhận tiền (03 lần) bà N có ký tên và lãn tay vào Hợp đồng đặt cọc (phần bên A và mặt sau của Hợp đồng), đồng thời cùng ngày 14/6/2013 bà N ký, lãn tay vào Biên lai nhận tiền xác nhận đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất và xin bà H cho bà N ở lại căn nhà trên đến ngày 14/12/2013 bà N sẽ giao nhà, đất cho bà H. Nhưng mãi đến nay bà N không thực hiện mà bỏ đi khỏi nơi cư trú từ tháng 12 năm 2014, không có tin tức dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 19/7/2012 giữa bà H và bà N không thực hiện được. Như vậy lỗi thuộc về bà N, tuy nhiên bà H (Có đại diện ủy quyền là anh Lê Vĩnh P) không yêu cầu bồi thường nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tại phiên tòa, anh Lê Vĩnh P đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/7/2012 đối với diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P giữa bà Vương Thị H và bà Huỳnh Thị N, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ nên chấp nhận.

[2.2] Xét về việc giao nhận tiền: Tại đơn khởi kiện ngày 28/6/2018 và tại phiên tòa hôm nay anh Lê Vĩnh P đại diện theo ủy quyền của bà Vương Thị H chỉ yêu cầu một mình bà Huỳnh Thị N phải trả lại 200.000.000 đồng, xét thấy tại bản tự khai ngày 17/10/2018 của người làm chứng Ông Văn Đ xác nhận anh có chứng kiến việc bà H giao cho bà N nhận 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng thì anh không có chứng kiến. Tuy nhiên căn cứ kết luận giám định chữ ký số 1505/C09B ngày 26/3/2019, kết luận giám định dấu vân tay số 1505/1-C09B ngày 29/3/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định chữ ký và dấu vân tay của bà Huỳnh Thị N trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2012, Biên lai nhận tiền ngày 14/6/2013 là do cùng một người ký và lãn tay. Như vậy việc bà Vương Thị H có giao cho bà Huỳnh Thị N nhận số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P cùng căn nhà trên đất là có thật, nghĩ nên cần buộc bà Huỳnh Thị N phải trả lại cho bà Vương Thị H số tiền 200.000.000 đồng và bà Vương Thị H phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 619579 cấp ngày 28/05/2008 cho bà Huỳnh Thị N là có căn cứ.

Do bà H chỉ yêu cầu một mình bà N phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu ai khác (chồng, con bà N) nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét ý kiến của Viện kiểm sát về tố tụng và đường lối giải quyết vụ án là có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị H được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 235, 264, 266, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vương Thị H đối với bà Huỳnh Thị N.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/7/2012 đối với diện tích đất 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P giữa bà Vương Thị H và bà Huỳnh Thị N.

2. Buộc bà Huỳnh Thị N phải trả lại cho bà Vương Thị H số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn).

Bà Vương Thị H phải trả cho bà Huỳnh Thị N 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 619579 diện tích 350m² thuộc thửa đất số 473 tờ bản đồ số 10 xã P do Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai cấp cho bà Huỳnh Thị N ngày 28/05/2008.

3. Về án phí: Bà Huỳnh Thị N phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng chẵn) cho bà Vương Thị H đã nộp theo biên lai thu số 003901 ngày 29/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đồng Nai.

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 án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

Báo cho bà Vương Thị H (Có đại diện theo ủy quyền là anh Lê Vĩnh P) biết được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng bà Huỳnh Thị N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS N;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- THA N;

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

- Lưu hồ sơ.

Dương Hữu Chí