

Bản án số: 19/2020/DS-ST
Ngày: 20/11/2020
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAM LÂM - TỈNH KHÁNH HÒA

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Được
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quý Hùng
2. Bà Nguyễn Thị Bội Hoàn

-Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hà- Thư ký tòa án, Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 20/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm - tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2019/TLST-DS ngày 03/5/2019 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn* : Bà H - Sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt tại phiên tòa).

Bà N – Sinh năm 1988

Địa chỉ: 220/14 Võ Văn H, tổ 15, khu phố H, phường L, quận 9, TP.Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của bà N là: Bà H – Sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt tại phiên tòa).

* *Bị đơn*: Ông P- Sinh năm 1965

Địa chỉ: Số nhà 44, đường Bà Huyện Thanh Q, Yên H 1, TT.C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa. (Vắng mặt tại phiên tòa)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*.

1/ Ông Q – Sinh năm 1990

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2/ Bà Trần Huỳnh Minh N – Sinh năm 1989

Địa chỉ: Số nhà 102, đường Nguyễn Tri P, phường X, thị xã L, tỉnh Đồng Nai (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3/ Bà Nguyễn Thị T – Sinh năm 1994

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đ. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4/ Ông Lưu Xuân T

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện C, tỉnh Đ (có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà H, và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà N là bà H trình bày:

Bà N1 và ông T là người đứng chủ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Vào cuối năm 2017 do quen biết và tin tưởng và cam kết bảo lãnh của ông Hoàng Bá Q (là chủ đất liền kề với ông P) nên bà H và bà N đồng ý góp tiền mua phần diện tích 500 m² thuộc 01 phần thửa đất số 130 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 1,3 tỷ đồng. Khi mua ông P nói thửa đất là của ông nhưng để cho bà N1 và ông T đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Ông Q đứng ra cam kết nên bà H và bà N không nghi ngờ gì. Ngày 20/12/2017, bà N và bà H đưa cho ông Q số tiền 20 triệu đồng, hai bên có làm giấy nhận tiền làm tin. Ngày 07/01/2018 ông Q nhận thêm 10 triệu đồng. Ngày 15/01/2018 ông Q làm giấy bảo lãnh cho bà H và bà N theo nội dung “ông Q là người làm chứng xác nhận cho giao dịch mua bán nhà đất giữa ông P và chúng tôi với thửa đất số 130 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã Phước TH, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Nếu sau này ông P không bán và không trả lại tiền cọc thì ông Q trả lại cho bà N và bà H 100 triệu đồng”. Cùng ngày 15/01/2018 ông P đứng ra lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 01 phần thửa đất số 130 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã P, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai cho bà N. Bà H, bà N đã đặt cọc tiếp 170 triệu đồng cho ông P cộng với số tiền đã đưa trước cho ông Q 30 triệu đồng nên trong Hợp đồng đặt cọc ghi là 200 triệu đồng. Hai bên cam kết hẹn 02 tháng kể từ ngày 15/01/2018 đến ngày 15/3/2018 hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bên bán không bán sẽ bồi thường gấp đôi, nếu bên mua không mua sẽ mất tiền cọc. Hết thời hạn nhưng ông P trốn tránh không thực hiện nghĩa vụ hợp đồng. Bà H và bà N đã làm đơn đơn tố cáo đến Công an huyện N, tỉnh Đồng Nai và hướng dẫn làm đơn khởi kiện tới Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm. tôi làm đơn khởi kiện đến Tòa chỉ yêu cầu giải quyết buộc ông P phải trả lại số tiền 200 triệu đồng theo hợp đồng đặt cọc và phải bồi thường thêm 200 triệu đồng theo như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án thì ông P xin được hòa giải nên giữa bà H, bà N đã thống nhất thỏa thuận chốt lại số tiền như sau:

Ông P trả lại cho bà H và bà N 200 triệu đồng tiền cọc và bồi thường thêm 100 triệu đồng, tổng cộng là 300 triệu đồng. Ngày 31/7/2019 ông P đã đưa cho bà H số tiền 150 triệu đồng, hai bên có làm giấy tờ và hẹn ngày trả hết số nợ còn lại là 150 triệu đồng vào ngày 27/9/2019. Đến ngày 27/9/2019 ông P chỉ trả được thêm 30 triệu đồng. Số tiền 120 triệu đồng ông P hẹn sẽ trả vào ngày 15/10/2019. Nhưng từ đó đến nay ông P không trả và có tình trốn tránh. Nay bà N, bà H yêu cầu hủy hợp

đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 15/01/2018 và ông P trả lại 120 triệu đồng, trả một lần, tôi không yêu cầu lãi suất.

-Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông P trình bày:

Tôi đã nhận cọc của bà H và bà N số tiền 200 triệu đồng (Trong đó ông Q đưa tôi 30 triệu đồng và tôi nhận trực tiếp từ bà H, bà N là 170 triệu đồng). Vì nhiều lý do nên đến nay 02 bên không tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng được. Nay bà H, bà N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 15/01/2018 tôi đồng ý. Ngoài ra, theo đơn khởi kiện ban đầu bà N yêu cầu bồi thường thêm 200 triệu đồng là 400 triệu đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tôi xin được hòa giải nên giữa tôi và bà H, bà N đã thống nhất thỏa thuận chốt lại số tiền như sau:

Tôi trả lại cho bà N, bà H 200 triệu đồng tiền cọc và bồi thường thêm 100 triệu đồng, Tổng cộng là 300 triệu đồng. Ngày 31/7/2019 tôi đã đưa cho bà H tôi số tiền 150 triệu đồng, hai bên có làm giấy tờ và hẹn ngày trả hết số nợ còn lại là 150 triệu đồng vào ngày 27/9/2019. Nhưng đến ngày 27/9/2019 tôi chỉ trả được thêm 30 triệu đồng do tôi hoàn cảnh khó khăn. Số tiền còn lại 120 triệu đồng hẹn sẽ trả vào ngày 15/10/2019. Nhưng đến nay, hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên tôi chưa trả được, khi nào có tiền thì tôi trả sau. Bà H, bà N không đồng ý thì xử theo quy định của pháp luật.

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N1 trình bày: Bà N1 không có mối quan hệ quen biết gì với ông P. Bà là chủ sử dụng đứng tên thửa đất số 130, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 502099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/6/2017. Bà N1 không biết gì về việc giao dịch đặt cọc hay chuyển nhượng một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai giữa ông P với bà N. Bà xác định không liên quan đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất. Vì vậy bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm không triệu tập bà tham gia tố tụng trong vụ án này.

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q trình bày: Ông Q có mối quan hệ làm ăn vài lần với ông P. Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông Q và bà Th. Ông Q không biết ai là người quản lý, sử dụng thửa đất này, thỉnh thoảng ông Q có thấy ông P xuống thăm thửa đất này. Ngày 20/12/2017 thì ông Q có nhận của bà H số tiền 20 triệu đồng. Ngày 07/01/2018 ông Q nhận thêm 10 triệu đồng. Tổng cộng là 30 triệu đồng. Số tiền này bà H giao trực tiếp cho ông Q, ông Q chỉ nhận thay cho ông P vì giữa ông P và bà H, bà N có giao dịch chuyển nhượng thửa đất 130, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai, cả hai lần nhận tiền ông Q đều viết giấy biên nhận để làm tin. Sau khi nhận tiền từ bà H thì ông Q đã giao lại toàn bộ tiền cho ông P (chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng Vietcombank chi nhánh Cam Lâm, Khánh Hòa). Ngày 15/01/2018, ông Q có làm giấy tay bảo lãnh với nội dung “ông Q là người làm chứng và xác nhận giao dịch mua bán đất đối với thửa đất ố 130, tờ bản đồ số 36 xã

P, huyện N, tỉnh Đồng Nai giữa ông P và bà N, bà H. Nếu sau này ông P không bán và không trả lại thì ông Q sẽ trả lại cho bà H và bà N 100 triệu đồng, ông Q ký tên vào người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà N ngày 15/01/2018. Do ông P không chuyển nhượng đất cho bà N và bà H theo như thỏa thuận nên hiện nay ông Q đang thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà H theo thỏa thuận. Ông Q chỉ ký tên người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà N ngày 15/01/2018, ký giấy bảo lãnh ngày 15/01/2018 và nhận tiền giùm ông P 02 lần tiền với số tiền 30 triệu đồng, còn quá trình bà H đặt cọc tiếp cho ông P, các bên Th thuận như thế nào thì ông Q không biết. Vì vậy đối với yêu cầu của bà N và bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông P bồi thường, ông Q không có ý kiến gì. Đây là nghĩa vụ giữa ông P với bà H, bà N. Do bận công việc ông Q xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/01/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th trình bày: Bà Nguyễn Thị Th là vợ ông Q. Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai giáp ranh với thửa đất của vợ chồng ông Q và bà Th. Bà Th không biết ai là người quản lý, sử dụng thửa đất này, thỉnh thoảng bà có thấy ông P xuống thăm thửa đất này. Tôi có nhận giùm ông P số tiền 30 triệu đồng từ bà H. Sau khi nhận tiền thì tôi đã giao lại cho ông P và bà H không tranh chấp gì về số tiền này. Lúc giao tiền thì bà H nói gửi giùm cho ông P để mua bán đất gì đó, cụ thể giao dịch giữa hai người như thế nào thì tôi không biết. Đối với yêu cầu của bà N và bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông P bồi thường, bà Th không có ý kiến gì. Đây là nghĩa vụ giữa ông P với bà H, bà N. Bà Th xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình tố tụng và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

-Tại đơn trình bày ý kiến gửi đến tòa của ông T, ông T trình bày: Ông và bà N1 cùng đứng tên chủ sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã P huyện N, tỉnh Đồng Nai. Việc ông P làm hợp đồng đặt cọc nhận tiền cọc với bà H và bà N để sang nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại xã Phước TH, huyện N, tỉnh Đồng Nai ông T không biết và cũng không liên quan. Vì vậy bà N, bà H khởi kiện ông P để hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường ông không có ý kiến gì, vì đây là việc giữa hai bên không liên quan đến ông. Vì điều kiện ở xa, bận công việc nên ông T đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

-Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cam Lâm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông P phải trả cho bà N, H 120 triệu đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về thủ tục tố tụng: Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do, những người liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bà N và bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P để chuyển nhượng một phần thửa đất số 130, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 502099 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 05/6/2017. Vì nhiều lý do khác nhau, hợp đồng này không thực hiện được, hai bên thỏa thuận và thống nhất chốt lại: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/01/2018, ông P còn phải trả cho bà H, bà N số tiền là 120 triệu đồng. Tuy nhiên cho đến nay ông P vẫn không trả được, do đó bà H, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đồng thời buộc ông P phải trả số tiền còn lại là 120 triệu đồng.

Xét yêu cầu của bà N, bà H là có căn cứ, phù hợp với pháp luật và thực tế nên cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông P phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

-Căn cứ các Điều 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 123, 131, 328, 428 Bộ luật Dân sự; điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1-Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; tuyên bố hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2018 giữa ông P và bà N có sự làm chứng của ông Q và bà H là vô hiệu; buộc ông P phải trả cho bà N, H số tiền là 120.000.000 đồng.

2-Ông P phải trả 6.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà N, bà H 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2018/0007577 ngày 02/5/2019 của Chi cục Thi hành án huyện Cam Lâm .

3-Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được niêm yết.

4-Quy định: Kể từ ngày các bà N, H có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn ông P không thi hành xong khoản tiền nói trên thì phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh Khánh Hoà;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu, án văn, hồ sơ.

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

Trần Được