TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HOÀ TỈNH BẮC GIANG	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2022/DS-ST
Ngày: 19/7/2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HOÀ, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - chủ toạ phiên toà: Ông Đặng Văn Chức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hoàng – Bà Hoàng Thị Kim Oanh

Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hoà tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Tươi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19/7/2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 94/2022/TLST – DS ngày 16/5/2022 về việc tranh hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2022/QĐXXST- DS ngày 28 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị V, sinh năm 1969 – có mặt

Địa chỉ: thôn T, xã LP, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970 – có mặt

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1974 – có mặt

Cùng địa chỉ: thôn K, xã LP, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965 – có mặt sáng ngày 18/7/2022

Địa chỉ: thôn T, xã LP, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Người làm chứng: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 – có mặt

Địa chỉ: thôn T, xã LP, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị V, Ông Nguyễn Văn N cùng trình bày: Ngày 20/11/2021 ông Nguyễn Văn H và vợ là Nguyễn Thị H1 có lập, ký hợp đồng đặt cọc với bà, mục đích chuyển nhượng cho bà một thửa đất nằm trong phần diện tích thửa đất do vợ chồng ông H, bà H1 là chủ sử dụng(thửa đất số 47, tờ bản đồ số 131, diện tích là 1.448,1m^2; địa chỉ thửa đất tại thôn K, xã LP, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang).

Hai bên thỏa thuận thống nhất ông H, bà H1 chuyển nhượng cho bà 01 lô đất có một chiều giáp mặt đường thôn rộng 6m, cạnh đáy có chiều rộng là 6,2m; chiều dài hai bên là 30m, với giá tiền chuyển nhượng là 510 triệu đồng nằm trong thửa đất nói trên.

Tại thời điểm lập, ký kết hợp đồng đặt cọc ông H, bà H1 đã nhận của bà số tiền đặt cọc là 150 triệu đồng; hai bên thống nhất số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà thanh toán nốt. Thời hạn để hoàn thành các thủ tục là 90 ngày kể từ ngày 20/11/2021 đến ngày 20/02/2022.

Trong thời hạn trên ông H và bà H1 có trách nhiệm là hồ sơ thủ tục đề nghị có quan nhà nước có thẩm quyền tách từ thửa đất hiện nay ra thửa đất chuyển nhượng cho bà. Lập, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm hồ sơ thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền chuyển quyền sử dụng thửa đất nói trên từ tên ông H, bà H1 sang tên bà và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Đặng Thị V. Nếu quá thời hạn trên ông H và bà H1 không bán, không chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho bà thì họ phải trả lại tiền đặt cọc cho bà và phải chịu phạt cọc gấp 3 lần số tiền đặt cọc là 450 triệu đồng.

Trong thời kể từ đó cho đến nay bà đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu ông H, bà H1 thực hiện việc tách thửa và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho bà theo đúng như thỏa thuận và cam kết tại hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký nhưng ông H, bà H1 không thực hiện.

Theo bà được biết ông H, bà H1 đã hoàn thành việc tách thửa đất vào ngày 11/5/2022. Ông H đã nhận hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có 01 thử đất đồng ý chuyển nhượng cho bà là thửa sđất số 262, tờ bản đồ số 31 diện tích là 201,8m^2.

Ngay sau khi ông H nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã tách mà ông H, bà H1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà, bà đã gặp và yêu cầu ông H, bà H1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn thiện hồ sơ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo đúng thỏa thuận và cam kết nhưng ông H, bà H1 viện nhiều lý do không thực hiện, còn thách thức, không hợp tác.

Theo bà được biết thì ông H, bà H1 không chuyển nhượng cho bà thửa đất trên như đã cam kết mà làm hồ sơ thủ tục chuyển nhượng cho người khác. Do hai bên không thỏa thuận được nên xảy ra tranh chấp. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án buộc bà H1, ông H phải trả cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 150 triệu đồng và số tiền phạt cọc do ông H, bà H1 vi phạm hợp đồng đặt cọc là 450 triệu đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Ngày 20/10/2021 ông có nhượng lại cho bà V ở thôn T, xã LP thửa đất 6x30m tại thôn K với mức thỏa thuận. Ông H, bà H1, bà V, ông T tại nhà bà V để thống nhất làm hợp đồng và đã nhất trí ông giao toàn quyền cho bà V có trách nhiệm tách sổ làm sao cho được hai sổ, mỗi sổ phải có 70m^2 đất thổ cư và tất cả thục tục do bà V lo toàn bộ. Ông không biết việc này nữa, hợp đồng thỏa thuận đã ký thời hạn 90 ngày khi có hai sổ về thì định giá lại thửa đất. Nếu định giá ngay thì phải trả tiền thửa đất một việc sai không làm được. Bà V chỉ đặt cọc 150 triệu đồng ngoài cọc ra bà bắt tính lãi mới thì lãi theo tháng hết thời hạn hợp đồng bà quay sang tính lãi. Thời gian rất lâu ông hỏi sổ đỏ gốc về bà V không đưa, bà cố tình gửi sổ của ông dài thời gian để thu lãi suất cao lần nữa.

Và liên tục buộc ông phải mua đất thổ cư sau đó nhận tiền lãi rồi trừ mua thổ cư giá cao. Lãi suất cao cuối cùng trừ hết tiền thửa đất còn âm 5 triệu đồng. Tổng thửa đất là 510 triệu nhưng bà V đặt cọc 150 triệu, còn 360 triệu. Trong đó 240 triệu ông được cầm và phải chịu lãi xuất cao còn bao nhiêu bà trừ sạch. Tất nhiên hợp đồng phải có thời gian, khi qua rất dài bà V không chịu xuống nhà ông làm lại tiếp theo sai phải chịu và đến hiện nay ông vẫn nhượng lại cho nhưng theo giá thời nay. Nếu không chấm hết bà V làm sai rất nhiều. ông không đồng ý với yêu cầu của bà V

Bà Nguyễn Thị H1 không có lời khai với tòa án, Tòa án triệu tập không đến Tòa án làm việc.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà V trình bày: Bà yêu cầu ông H, bà H1 phải trả cho bà số tiền cọc là 150 triệu đồng và phạt cọc 450 triệu đồng. Căn cứ bà yêu cầu là giữa bà và vợ chồng ông H, bà H1 ký hợp đồng đặt cọc để mua bán thửa đất có chiều dài mặt đường là 6m, chiều dài mặt hậu là 6,2m chiều dài hai cạnh bên là 30m, trong đó có 70m^2 đất thổ cư. Thời hạn thực hiện hợp đồng là từ ngày 20/11/2021 đến ngày 20/02/2022. Đặt cọc là 150 triệu và phạt cọc gấp 3 lần nếu bên bán không làm thủ tục bán cho bà. Ông H, bà H1 phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, làm giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên cho bà. Bà chỉ là người hỗ trợ ông H, bà H1 trong việc mua đất thổ cư và làm thủ tục tách thửa chứ bà không có trách nhiệm làm sổ đỏ mới vì bà không phải là chủ sử dụng. Hai bên cũng không thỏa thuận về việc bà là người phải làm sổ đỏ. Sau khi bà được biết ông H, bà H1 đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà xuống nói chuyện để mua lại nhưng trừ cho bà tiền phải mua đất thổ cư nhưng ông H, bà H1 không nghe và yêu cầu bà phải mua với giá chuyển nhượng mới là 200 triệu đồng một mét mặt đường nên bà không đồng ý.

Ông H trình bày: Việc mua bán giữa vợ chồng ông và bà V như bà V trình bày là đúng nhưng hai bên thỏa thuận giá đó là không có sổ, bà V phải tự đi làm sổ, tự mua đất thổ cứ. Quá thời hạn trên bà V không thực hiện được việc làm sổ để mua bán nên bà V phải chịu trách nhiệm. Tuy nhiên, việc thỏa thuận này chỉ là bằng miệng mà không bằng văn bản. Hiện nay, ông đã làm thủ tục để tách thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mà ông định bán cho bà V tuy nhiên không có đất thổ cư mà toàn là đất trồng cây lâu năm. Ông Vẫn đồng ý bán cho bà V nhưng với giá mới, không đồng ý bán với giá cũ.

Bà H1 Trình bày: Bà đồng ý với lời trình bày của ông H, vợ chồng bà bán cho bà V gia 85 triệu một mét mặt đường là không có sổ, bà V phải tự đi làm sổ.

Ông N trình bày: Ông Nhất trí với lời trình bày của bà V, ông không có ý kiến gì.

Anh T trình bày: Anh không có quan hệ họ hàng gì với ông H, bà H1 và bà V. Việc mua bán giữa hai bên ông có được chứng kiến, không có việc thỏa thuận giữa hai bên về việc bà V phải đi làm sổ như ông H, bà H1 trình bày. Hai bên thỏa thuận được ông ghi vào hợp đồng đặt cọc, còn chữ ký ở dưới là của hai bên.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm đường lối giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật của thư ký, thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V buộc ông H, bà H1 phải trả tiền đặt cọc cho bà V, ông N số tiền là 150 triệu đồng và phải chịu phạt tiền đặt cọc là 450 triệu đồng.

Về án phí: Ông H, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28 triệu tiền án phí dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án và thẩm tra chứng cứ tại phiên toà, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng: Bà Đặng Thị V khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 có nơi cư trú tại xã LP , huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang trả số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc. Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà đã thụ lý giải vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX thấy: Tại bút lục số 21 là hợp đồng đặt cọc giữa bà V với ông H, bà H1. Nội dung hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao dịch mua bán thửa đất có cạnh mặt đường dài 6m, cạnh phía sau dài 6,2m, chiều dài hai cạnh bên là 30m. Hai bên thỏa thuận thời hạn để thực hiện, hoàn thiện hợp đồng là từ ngày 20/11/2021 đến ngày 20/02/2022. Các bên tham gia hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội dung của giao dịch là không trái với quy định của pháp luật.

Tại Điều 4 của hợp đồng có thỏa thuận về việc bên bán (bên A) sẽ làm thủ tục để tách thửa, thủ tục chuyển nhượng cho bên mua (bên B) thì bên mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại. Như vậy, nghĩa vụ về việc làm thủ tục tách thửa, làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là do bên ông H, bà H1 thực hiện. Ông H, bà H1 cho rằng mình bán đất không có sổ, bên mua phải tự đi làm sổ nhưng bà V không thừa nhận việc này, bà V thừa nhận sẽ cùng hỗ trợ ông H mua thêm đất thổ cư và làm thủ tục tách thửa để hai bên thực hiện được việc chuyển nhượng. Lời trình bày của ông H, bà H1 là không có căn cứ. Trong hợp đồng đặt cọc đã thể hiện rõ nghĩa vụ của ông H, bà H1 là làm thủ tục để tách được thửa đất, hơn nữa theo quy định của luật đất đai việc tách thửa đất là của chủ sử dụng đất (tức là ông H, bà H1). Bà V không phải chủ sử dụng đất nên không thể thực hiện việc này được. Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 189 Luật đất đai thì "Chủ sử dụng chỉ được chuyển nhượng khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, giữa bà V và ông H, bà H1 mới chỉ là hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng, hai bên cũng biết là việc phải tách thửa, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì mới thực hiện chuyển nhượng được. Như vậy, hợp đồng đặt cọc của bà V, ông H, bà H1 là hợp đồng đặt cọc có điều kiện và có giới hạn về mặt thời gian. Do đó, thỏa thuận này của bà V, ông H, bà H1 là không trái với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 189 Luật đất đai.

- Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc bà V và ông H, bà H1 thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng là 90 ngày. Hết thời gian này ông H, bà H1 vẫn không thực hiện được việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất định bán cho bà V là vi phạm hợp đồng. Do vậy, bà V yêu cầu ông H, bà H1 phải trả cọc và chịu phạt cọc theo thỏa thuận là có căn cứ cần được chấp nhận. Tại Điều 4 của hợp đồng có thỏa thuận quá thời hạn 20/2/2022 mà bên bán không chuyển nhượng cho bên mua thì phải chịu phạt cọc gấp 3 lần số tiền đặt cọc tức là 450 triệu đồng. Tại Điều 328 Bộ luật dân sự không quy định giới hạn về phạt cọc nên thỏa thuận này giữa bà V, ông H, bà H1 là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ, nhận định trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V buộc ông H, bà H1 phải trả cho bà V, ông N số tiền đặt cọc là 150 triệu và phải chịu phạt cọc là 450 triệu.

[3] Về án phí: Ông H, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20 triệu + 200 triệu x 4% = 28.000.000 đồng. Bà V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà V tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 328 Bộ luật dân sự 2015

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị V. Xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Đặng Thị V, ông Nguyễn Văn N số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) và 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng số tiền ông H, bà H1 phải trả cho bà V, ông N là 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 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 thoả 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 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.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 28.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Đặng Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn

trả bà V 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0008027 ngày 16/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Ông N có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày được tống đạt án hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Hiệp Hoà;
- CCTHADS huyện Hiệp Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA – VP .

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

(đã ký)

Đặng Văn Chức