TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIO LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ
Bản án số: 12/2023/DS-ST
Ngày 23/8/2023
"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIO LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: ông Phạm Vũ Ngọc Châu.
Các Hội thẩm nhân dân: ông Cổ Thế Chung;
bà Trần Thị Cúc.
Thư ký phiên toà: ông Võ Đức Long - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gio Linh.
Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh tham gia phiên toà: bà Phan Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2023/TLST- DS ngày 20 tháng 4 năm 2023; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2023/QĐXXST-DS ngày 15/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Trần Thị C, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố 8, thị trấn G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.
- *Bị đơn:* ông Hồ Văn T, sinh năm 1955; địa chỉ: thôn K, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 10/4/2023, biên bản hoà giải và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Trần Thị C trình bày:

Ngày 10/3/2022, bà Trần Thị C có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Văn T để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 31 tại thôn K, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, với diện tích 510m^2 (17 mét x 30 mét), đất ông Hồ Văn T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00484 với giá chuyển nhượng 935.000.000 đồng. Theo đó, bà Trần Thị C đã đặt cọc cho ông Hồ Văn T số tiền 200.000.000 đồng và thoả thuận trong thời gian 60 ngày từ ngày 10/3/2022 đến 10/5/2022 sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Hồ Văn T không làm các thủ tục chuyển sang sổ hồng và tách thửa để ra công chứng nên không tiến hành được việc công chứng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc. Đã nhiều lần bà C yêu cầu ông Ttrả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường như hợp đồng hai bên đã ký kết nhưng ông T không đồng ý.

Vì vậy, bà Trần Thị C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn T phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* do ông T vi phạm Hợp

đồng đặt cọc lập ngày 10/3/2022 cho bà Trần Thị C. Trường hợp ông T đồng ý trả ngay 200.000.000 đồng thì bà C không yêu cầu phạt cọc.

- Tại bản trình bày ý kiến không có ngày tháng năm, biên bản hoà giải và tại phiên toà ông Hồ Văn T trình bày:

Ông Hồ Văn T thừa nhận hai bên có ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/3/2022. Khi đồng ý chuyển nhượng ông T yêu cầu bà C đặt cọc 250.000.000 đồng để ông T lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ở Ngân hàng về vì sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng phía bà C chỉ mang theo 200.000.000 đồng nên lập Hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Bà C thoả thuận miệng với ông T sau 03 ngày sẽ đưa tiếp 50.000.000 đồng nhưng bà C không thực hiện nên đến hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Sau đó, bà C xin nhận lại tiền cọc nhưng ông T không có để trả vì số tiền nhận cọc ông T đã trả cho Ngân hàng. Vì sợ quá hạn không ký được Hợp đồng nên ông T đã đi vay mượn ngoài 50.000.000 đồng để lấy Giấy CNQSDĐ cầm cố ở Ngân hàng về làm thủ tục đổi sang sổ hồng. Sau khi ông T làm xong sổ hồng nhưng phía bà C vẫn không chuyển tiếp 50.000.000 đồng như đã thoả thuận để ông T làm thủ tục tách thửa và đồng thời lúc đó đất xuống giá nên bà C không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất. Do khó khăn không có tiền trả 50.000.000 đồng số tiền vay ngoài nên sổ hồng của ông T đã bị người cho vay giữ làm tin, hiện tại Giấy CNQSDĐ ông Tđã thế chấp vay ở Ngân hàng để trả nợ cho người cho vay tiền. Ông T đồng ý sẽ trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà C khi ông T bán được đất, không đồng ý phạt cọc.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về thủ tục tố tụng: Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án đúng hạn luật định. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71 và 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai; các Điều 116, 117, 119 và 328 của Bộ luật dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C. Buộc ông Hồ Văn T phải trả cho bà Trần Thị C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng *(bốn trăm riệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1] *Về xác định quan hệ tranh chấp*: nguyên đơn bà Trần Thị C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Văn T phải trả lại cho bà C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, vì ông Tđã vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022. Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* bị đơn ông Hồ Văn T cư trú tại thôn K, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh.

[2] *Nội dung vụ án:*

[2.1] Chủ thể của hợp đồng: căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022, thể hiện bên nhận cọc là ông Hồ Văn T, bên đặt cọc là bà Trần Thị C. Các chủ thể tham gia hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và xác nhận tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng.

[2.2] Xét về hình thức của hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng, hình thức của hợp đồng đảm bảo đúng quy định.

[2.3] Xét về nội dung của hợp đồng:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022 và lời khai của các đương sự, các bên ký *"Hợp đồng đặt cọc (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)"*, mục đích là nhằm thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 510m^2 tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 31, tại thôn K, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, với giá 935.000.000 đồng; đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ số 00484 do Ủy ban nhân dân huyện Gio Linh cấp cho hộ ông Hồ Văn T. Theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng thì bà C (bên B) đã đặt cọc cho ông T (bên A) số tiền 200.000.000 đồng, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà C trả tiếp số tiền còn lại là 735.000.000 đồng cho bên A. Bên A C kết: *"Tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng những tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A"*. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Sự thoả thuận trên là hoàn toàn tự nguyện.

Diện tích đất ông Hồ Văn T nhận cọc để chuyển nhượng cho bà Trần Thị C đã được cấp Giấy CNQSDĐ số 00484, hiện tại ông T đã làm thủ tục và được cấp sổ hồng số DD 619399. Theo quy định tại Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai thì ông T có quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho…. quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội.

[2.4] Xét lý do không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ông Hồ Văn T cho rằng: khi hai bên thoả thuận là bà C phải đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng để ông T lấy Giấy CNQSDĐ đang thế chấp ở Ngân hàng làm thủ tục nhưng do bà C thiếu tiền nên chỉ viết Hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng, hẹn sau 03 ngày bà C sẽ chuyển thêm 50.000.000 đồng tiền cọc nhưng do bà C không chuyển thêm tiền nên ông T không có điều kiện lấy Giấy CNQSDĐ về làm các thủ tục để công chứng đúng hạn. Thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022, thoả thuận tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, bà C đã chuyển đủ tiền đặt cọc cho ông T 200.000.000 đồng, không có thoả thuận nào khác với số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Tại Thông báo số 203/TB-CCTLCC ngày 26/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Gio Linh yêu cầu ông Hồ Văn T cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh hai bên có thoả thuận số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng nhưng ông T không cung cấp. Ông T thừa nhận chỉ mới làm thủ tục chuyển đổi từ sổ đỏ qua sổ hồng chứ chưa làm thủ tục tách thửa.

Theo quy định của pháp luật đất đai thì người được cấp Giấy CNQSDĐ có quyền chuyển nhượng, cho thuê... và người chuyển nhượng phải làm các thủ tục cần thiết trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Công văn số 515/VPĐKĐĐ ngày 14/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh cung cấp thông tin thì từ ngày 10/3/2022 đến nay ông Hồ Văn T không làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 07, tờ bản đồ số 31 tại xã Trung Sơn.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc đến ngày 10/5/2022, hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền nhưng đến hẹn ông T chưa làm các thủ tục cần thiết trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể thực hiện được theo nội dung hợp đồng đặt cọc.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng: khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc đúng quy định của pháp luật. Việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022 là do lỗi của ông Hồ Văn T nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C và ý kiến về giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh. Buộc ông Hồ Văn T phải trả cho bà Trần Thị C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị C được chấp nhận nên không phải chịu án án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

Bị đơn ông Hồ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; tuy nhiên, ông Tlà người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và ông Tđã có đơn xin miễn. Do đó, HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Văn T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị C. Buộc ông Hồ Văn T phải trả cho bà Trần Thị C số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng; tổng cộng là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2022.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Hồ Văn T.

Hoàn trả cho bà Trần Thị C số tiền 10.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2022/0000187 ngày 20/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

3. Quyền kháng cáo: nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp 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, 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Gio Linh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Gio Linh;
- Lưu: HSVA.

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

Phạm Vũ Ngọc Châu