| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**THỊ XÃ HƯƠNG THUỶ**<br>**TỈNH THỪA THIÊN HUẾ** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 04/2021/DS-ST
Ngày 29-9-2021
*V/v "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, đòi nợ tiền"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG THUỶ, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Phương Thảo.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Thanh Thơm.

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhung.

***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Hiếu - Thư ký Tòa án.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Thủy tham gia phiên toà:*** Bà Dương Thị Thảo Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại Tòa án nhân dân thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế mở phiên toà công khai để xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 83/2020/TLST-DS ngày 21/10/2020, về "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và đòi nợ tiền", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 106/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình M, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Số B, đường T, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Đều có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A đường N, phường T, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/9/2020, lời khai có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thùy L trình bày:*

Ngày 31/10/2019, bà L và ông C có lập Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, tại thôn A, xã T (nay là tổ Y, phường T), thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế) của ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T. Hai bên thống nhất diện tích chuyển nhượng là 236m$^2$ với giá là 780.000.000đ; bà L và ông C đã đặt cọc trước số tiền 150.000.000đ, thời

gian đặt cọc là 45 ngày. Kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông M, bà T có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, bà L sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông M, bà T khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng của Nhà nước. Sau đó, bà L chuyển thêm 50.000.000đ đặt cọc cho bà T vào ngày 18/5/2020 theo yêu cầu của bà T. Ngoài ra, bà T có mượn thêm bà L số tiền 43.683.000đ để nộp thuế đất. Hết thời hạn đặt cọc, bà L nhiều lần yêu cầu bà T và ông M thực hiện các thủ tục tách thửa để các bên có thể tiến hành ký hợp đồng nhưng bà T và ông M không thực hiện. Do bà T và ông M vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Nguyễn Thị Thùy L yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2019 và buộc bà T, ông M phải trả lại số tiền cọc là 200.000.000đ, tiền phạt cọc 200.000.000đ, tiền bà T mượn để trả tiền thuế là 43.683.000đ. Tổng cộng, bà L yêu cầu bà T và ông M phải trả cho vợ chồng bà L số tiền 443.683.000đ.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 26/10/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đình M trình bày:* Vợ chồng bà T, ông M có thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, tại thôn A, xã T (nay là tổ Y, phường T) thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế đứng tên của ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T. Ngày 31/10/2019, ông bà đã lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích 236m$^2$ với giá là 780.000.000đ cho bà L, ông C như phía nguyên đơn trình bày. Bà T thừa nhận đã nhận của bà L, ông C số tiền 243.683.000đ, trong đó 200.000.000đ tiền đặt cọc và 43.683.000đ tiền mượn để nộp thuế. Tuy nhiên, khi bà T tiến hành làm các làm các thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho bà L theo hợp đồng thì phát hiện thửa đất bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên bà đã yêu cầu các cơ quan chức năng làm rõ. Do đó, ông bà chưa thể làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho bà L. Bà T chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của bà L về việc trả lại số tiền 43.683.000đ; không đồng ý trả lại tiền cọc 200.000.000đ và không chấp nhận bị phạt cọc 200.000.000đ. Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại số tiền 243.683.000đ; trong đó: tiền cọc là 200.000.000đ, số tiền đã mượn 43.683.000đ để nộp thuế, không đồng ý phạt cọc và yêu cầu phía nguyên đơn phải trả lại hiện trạng cho bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn, ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà L, buộc bà T và ông M phải trả cho bà L số tiền cọc 200.000.000đ, tiền phạt cọc 200.000.000đ, tiền mượn nộp thuế là 43.683.000đ, tổng cộng là 443.683.000đ.

Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T thì thửa đất của bà T, ông M quản lý sử dụng hiện nay không có tranh chấp. Việc làm đường đi là do nhà nước và nhân dân cùng làm. Khi làm đường bà T không có ý kiến gì. Bà T có liên hệ để làm các thủ tục tách thửa nhưng sau khi có kết quả đo đạc, bà T không đồng ý với kết quả đo vẽ vì cho rằng hiện nay thửa đất bị thiếu diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà T chưa tiếp tục làm các thủ tục để tách thửa đối với thửa đất.

Quá trình giải quyết, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thùy L, buộc ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L số tiền 443.683.000đ. Bị đơn ông Nguyễn Đình M là người cao tuổi, bà Nguyễn Thị T thuộc đối tượng thân nhân gia đình liệt sĩ và có đơn đề nghị miễn nên thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án nên đề nghị xem xét miễn án phí cho bị đơn. Đề nghị trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về nội dung vụ án:

Theo lời trình bày của các đương sự đều thống nhất: Ngày 31/10/2020, bà L, ông C có thỏa thuận với bà T, ông M lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, tại thôn A, xã T (nay là tổ Y, phường T), thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế của ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T. Diện tích nhận chuyển nhượng là 236m$^2$ với giá 780.000.000đ; bà L và ông C đã đặt cọc tổng cộng 200.000.000đ. Ngoài ra, bà T có mượn của bà L 43.683.000đ để nộp tiền thuế đất. Các bên đã thỏa thuận: Thời gian đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và ông M, bà T có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà L, ông C sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông M, bà T khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng của Nhà nước.

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà T, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số XX, tờ bản đồ số YY, tại thôn A, xã T (nay là tổ Y, phường T) thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế). Thửa đất này hiện nay không có tranh chấp. Do đó, bà T và ông M có quyền chuyển nhượng cho người khác theo quy định.

Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không thuộc trường hợp phải đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, hợp đồng có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết thì "Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý (tách thửa và nộp lệ phí tách thửa) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A". Thời hạn đặt

cọc theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 31/10/2019. Mặc dù bà T trình bày bà không từ chối việc giao kết và cam kết sẽ tiếp tục thực hiện các thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, đến nay, đã hết thời hạn nhưng ông M bà T vẫn không tiến hành làm các thủ tục tách thửa và chuyển nhượng cho bà L, ông C. Bà T cho rằng thửa đất của ông bà bị thiếu đất do một phần đất của ông bà đã làm đường đi nên phải chờ khi nào "đủ đất" thì mới có thể làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên, qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T cũng như lời trình bày của bà T thì việc làm đường là công khai, bà T biết và không có ý kiến gì. Hiện nay, phần tiếp giáp đường và thửa đất của bà T đã được bà T xây dựng bao quanh bằng hàng rào bờ lô kiên cố, không có tranh chấp. Việc bà T, ông M viện lý do thiếu diện tích để chưa tiến hành làm thủ tục tách thửa là không có cơ sở. Tại phiên tòa, bị đơn cũng đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ và 43.683.000đ đã mượn để nộp tiền thuế đất nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và số tiền mượn là 43.683.000đ.

Đối với số tiền phạt cọc: Do bà T, ông M không thực hiện nghĩa vụ tách thửa là đã vi phạm thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc giữa các bên nên phải chịu nghĩa vụ phạt cọc. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bà T, ông M phải chịu phạt cọc là 200.000.000đ.

Như vậy, cần buộc bà T và ông M phải trả cho vợ chồng bà L, ông C tổng cộng số tiền 443.683.000đ.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Đình M là người cao tuổi, bà Nguyễn Thị T thuộc đối tượng thân nhân gia đình liệt sĩ và có đơn đề nghị miễn nên thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Nguyên đơn thuận chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm d khoản 1 Điều 40, Điều 144, Điều 147, Điều 149 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328, Điều 401 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thùy L và ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Nguyễn Thị Thùy L và ông Nguyễn Văn C số tiền 443.683.000đ, trong đó số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, số tiền phạt cọc là 200.000.000đ và số tiền nợ là 43.683.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền phải trả trên đây thì người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án theo quy định tại 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, được sửa đổi bổ sung theo Luật sửa đổi bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**2**. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Đình M và bà Nguyễn Thị T.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thùy L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 10.874.000đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0001190 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh TT.Huế;
- VKSND tỉnh TT.Huế;
- VKSND thị xã Hương Thủy;
- Chi cục THADS thị xã Hương Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án;
- Lưu dán án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**
**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Thị Phương Thảo**