TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN GIO LINH
TỈNH QUẢNG TRỊ
Bản án số:10/2023/DS-ST
Ngày 31/7/2023.
"*V/v 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 Nhan Ngọc Đăng.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Thuận và bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Thư ký phiên toà: Ông Lê Thanh Tuấn - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gio Linh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh tham gia phiên toà: Bà Đặng Thúy Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 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 101/2022/TLST-DS ngày 27/12/2022 (tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự ngày 26/6/2023, tiếp tục giải quyết vụ án ngày 04/7/2023) về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS ngày 20/7/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Ng, sinh năm 1977, có mặt;

Bị đơn: Ông Hoàng La Th, sinh năm 1956, có mặt;

Đều trú tại: Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2022, và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Hoàng Thị Ng trình bày:

Ngày 19/3/2022, bà Hoàng Thị Ng và ông Hoàng La Th có ký hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (QSDĐ) là thửa đất số 213, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m^2 thuộc Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với tổng giá trị 2.100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 19/6/2022 sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 19/6/2022, ông Th không làm thủ tục tách thửa để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Đã nhiều lần bà Ng yêu cầu ông Th trả lại số tiền đã cọc 200.000.000 đồng, nhưng ông Th chỉ trả 100.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 20/12/2022, bà Ng làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Ng số tiền còn lại 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Hoàng La Th trình bày: Ông Th thừa nhận có nhận 200.000.000 đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ cho bà Ng. Việc không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Th và bà Ng là do lỗi của bà Ng không hợp tác, nên số tiền còn lại 100.000.000 đồng ông Th không đồng ý trả.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án được thực hiện đầy đủ theo đúng quy định của BLTTDS. Cụ thể: Thụ lý đúng thẩm quyền, thủ tục thụ lý vụ án được thực hiện đầy đủ theo quy định; xác định đúng mối quan hệ tranh chấp và tư cách của những người tham gia tố tụng; quyền và nghĩa vụ của các bên trong quá trình giải quyết vụ việc của Tòa án tuân thủ theo đúng quy định của BLTTDS và các quy định pháp luật có liên quan; ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng thời hạn và đúng căn cứ pháp luật. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của BLTTDS.

- *Về nội dung:* Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 328 BLDS đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 BLTTDS, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, do đó đề nghị Hội đồng xét xử miễn án phí cho bị đơn.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2022, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Gio Linh giải quyết buộc ông Hoàng La Th phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng. Căn cứ khoản khoản 3, Điều 26 BLTTDS, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

[2] *Về thẩm quyền*: Bị đơn Hoàng La Th có địa chỉ Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Gio Linh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] *Về nội dung vụ án*:

[3.1] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 về việc "*chuyển nhượng QSD đất – QSD Nhà ở"* ký kết giữa chị Hoàng Thị Ng và ông Hoàng La Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 20/12/2022 nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng La Th phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng. Kèm theo đơn khởi kiện là bản phô tô (màu) Hợp đồng đặt cọc đề ngày 19/3/2022 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên tòa, bị đơn trình bày: Bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 đã được bị đơn thu giữ lại sau khi

hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho nguyên đơn. Và nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận các nội dung giao kết trong hợp đồng mà nguyên đơn xuất trình là đúng với nội dung mà các bên giao kết; bị đơn thừa nhận chữ ký (Hoàng La Th) trong hợp đồng mà nguyên đơn xuất trình là chữ ký của bị đơn. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS, nội dung bản phô tô (màu) Hợp đồng đặt cọc đề ngày 19/3/2022 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án. Thấy rằng, chủ thể tham gia ký kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 177 BLDS thì Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 19/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc giữa các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc:

Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Ngày 19/3/2022, tại Trúc Lâm, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở. Theo nội dung của hợp đồng đã ký kết, bà Hoàng Thị Ng đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Hoàng La Th để nhận chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 213, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m^2 thuộc Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, giá trị chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng ; thời hạn đặt cọc là từ ngày 19/3/2022 đến ngày 19/6/2022. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về các trường hợp phạt cọc.

Chị Hoàng Thị Ng trình bày đã giao cho ông Hoàng La Th số tiền là 200.000.000 đồng. Theo Biên bản hòa giải ngày 19/7/2023, Biên bản ghi lời khai ngày 09/02/2023 và tại phiên tòa, ông Hoàng La Th đã thừa nhận đã nhận đủ số tiền này. Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận, đến hết ngày 19/6/2022, khi không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Th đã trả lại cho chị Hoàng Thị Ng số tiền là 100.000.000 đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS thì đây không phải là tình tiết phải chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định ông Hoàng La Th đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng của chị Hoàng Thị Ng, đã thanh toán lại cho chị Ng số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng chưa thanh toán.

Xét quá trình thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 19/3/2022, nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở. Theo nội dung của hợp đồng đã ký kết, chị Hoàng Thị Ng đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng cho ông Hoàng La Th, để nhận chuyển nhượng diện tích 296m^2 , thửa đất số thửa đất số 213, tờ bản đồ số 10 thuộc Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất ngày 26/9/2003 hộ ông Hoàng La Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U989191 thửa đất số 211, 214, 213, 221, tờ bản đồ số 10 với diện tích 1787m^2 tại Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Theo

quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì "*Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất*". Như vậy, muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải tiến hành thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất cam kết chuyển nhượng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, thì "*Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị tách thửa hoặc hợp thửa*". Như vậy, ông Hoàng La Th là người phải có nghĩa vụ làm các thủ tục tách thửa để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản xác minh ngày 25/5/2023, ông Trần Đăng Cảm – Cán bộ địa chính xã G xác định và theo Công văn số 354 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh thì: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến hết ngày 19/6/2022, ông Hoàng La Th không có đề nghị UBND xã G thực hiện thủ tục tách thửa đất thửa đất số 213, tờ bản đồ số 10, diện tích 296m^2 thuộc Thôn Tr, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị để làm thủ tục chuyển nhượng như cam kết hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 19/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn. Như vậy, lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 là của bị đơn. Theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc, thì bị đơn phải bị phạt cọc, tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

[6]. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Hoàng La Th có đơn miễn án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy, ông Hoàng La Th, sinh năm 1956, là người trên 60 tuổi, thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí Tòa án. Miễn 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí cho ông Hoàng La Th.

[7]. Về chi phí tố tụng: Bị đơn phải chịu 4.200.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 326, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147, Điều 266, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 328 BLDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Hoàng Thị Ng. Buộc bị đơn ông Hoàng La Th phải trả cho chị Hoàng Thị Ng số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

2. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Hoàng Thị Ng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.500.000

đồng *(Hai triệu năm trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số CC/2022/0000071 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Bị đơn ông Hoàng La Th thuộc trường hợp miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định án phí và lệ phí Tòa án. Ông Hoàng La Th được miễn 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng La Th phải hoàn trả cho chị Hoàng Thị Ng số tiền chi phí xem xét thẩm định với số tiền là 4.200.000. đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bản án này 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.

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

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

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

Nhan Ngọc Đăng