TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠNH TRỊ
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 73/2023/DS-ST
Ngày: 14/9/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại về tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH TRỊ, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lâm Quang Toản.

Ông Nguyễn Thanh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Ni, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2023, về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bồi thường thiệt hại về tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 123/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Đào Văn T, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn*: 1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của vợ chồng ông B, bà C: Bà Nguyễn Thị C, là người đại diện hợp pháp theo văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 7 năm 2023.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Nguyễn Hương T1, sinh năm 1989; Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/5/2023, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Văn T trình bày: Vào ngày 25/11/2022, ông với vợ chồng ông B, bà C có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá 01 công tầm cấy là 55.000.000 đồng, diện tích đất chuyển nhượng sẽ xác định khi đo đạc thực tế thửa đất. Tại thời điểm thỏa thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay tiền ở Ngân hàng nên ông đã đặt cọc 20.000.000 đồng và hẹn thời gian 01 tháng khi nào vợ chồng ông B lấy giấy chứng nhận về thì ông sẽ giao đủ tiền chuyển nhượng đất. Trong thời gian này thì ông sửa sang đất của ông B và tiến hành xạ lúa, bà C có đến gặp hỏi mượn thêm 110.000.000 đồng nhưng ông chưa có tiền nên không đồng ý và hẹn bà C khi nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thì ông giao đủ tiền chuyển nhượng đất. Đến gần ngày thu hoạch lúa, bà C không cho ông cắt lúa và qua hòa giải của chính quyền địa phương thì ông phải thanh toán tiền thuê đất vụ đông xuân cho bà C là 5.000.000 đồng và đã thực hiện xong. Đến khi vợ chồng ông B, bà C mang giấy chứng nhận về có thông báo cho ông và chính quyền biết, Ủy ban nhân dân xã L (gọi tắt UBND xã) cùng cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng. Đến ngày 06/3/2023, UBND xã có mời làm việc và thông báo cho hai bên biết đã có kết quả đo đạc và đề nghị các bên nhận bản vẽ về làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày hẹn 24/3/2023, do ông đi làm không ở nhà đã nhờ mẹ vợ và vợ đến làm thủ tục chuyển nhượng, giao tiền cho bà C nhưng bà C không đồng ý trừ tiền cọc và yêu cầu tăng giá lên 60.000.000 đồng/công tầm cấy. Theo người nhà báo lại, ông không đồng ý chuyển nhượng và yêu cầu gia đình mang tiền về để thỏa thuận sau. Do hai bên không thỏa thuận được việc chuyển nhượng đất nên phát sinh tranh chấp, vợ chồng ông B không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông và cũng không trả tiền cọc, ông yêu cầu tổ hòa giải ấp T hòa giải không thành. Theo đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị C là vô hiệu và buộc vợ chồng ông B, bà C trả số tiền cọc là 20.000.000 đồng. Do giữa ông và bà C, ông B chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông xác định lại yêu cầu khởi kiện buộc ông B và bà C giao trả tiền cọc 20.000.000 đồng.

- Theo đơn phản tố ngày 31/7/2023, quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị C đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày: Do cháu nội của bà bị bệnh nên vợ chồng bà có kêu chị chồng (mẹ vợ T) để chuyển nhượng đất, đến ngày 25/11/2022 thì ông T đến nhà của bà thỏa thuận chuyển nhượng đất, giá 55.000.000 đồng/công tầm cấy. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên ông T đặt cọc trước 20.000.000 đồng và làm giấy sang đất ghi rõ việc giao nhận tiền cọc 20.000.000 đồng. Trong lúc thỏa thuận, bà có giao hẹn với ông T đến tháng 12/2022 thì ông T giao tiếp 110.000.000 đồng để bà thanh toán tiền cho Ngân hàng với mục đích lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đến thời hạn ông T không giao tiền dù bà nhiều lần đến gặp yêu cầu nhận tiền, vì cháu nội bị bệnh nặng cần tiền điều trị nên bà có yêu cầu chính quyền ấp T hòa giải thì trên giấy tay sang đất không thỏa thuận việc giao nhận

tiền này, bà được đề nghị tự thanh toán tiền vay chuộc giấy chứng nhận về làm thủ tục chuyển nhượng. Bà cố gắng vay tiền để chuộc giấy chứng nhận, đến ngày 16/02/2023 thì gia đình nhận giấy có trình báo đến UBND xã và ông T biết. Sau đó, UBND xã và cơ quan chuyên môn đã xuống đo đạc phần đất chuyển nhượng, khi có kết quả đo đạc thì UBND xã mời hai bên làm việc nhưng ông T không đồng ý và tiếp tục ấn định lại thời gian ký kết hợp đồng, giao tiền chuyển nhượng đất. Theo thỏa thuận, bà nhận kết quả đo đạc đến UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T nhưng ông T không đến, bà gặp được mẹ vợ của ông T nói là ông T không mua đất nữa và cho biết bà (mẹ vợ ông T) sẽ mua đất này, bà đồng ý chuyển nhượng nhưng người mua đã khác nên phải thỏa thuận lại giá và không đồng ý trừ tiền cọc. Việc chuyển nhượng đất với mục đích lấy tiền điều trị bệnh cho cháu, trong lúc UBND xã hòa giải cũng có đề nghị phía ông T hiện đang quản lý đất của gia đình bà hỗ trợ đưa trước một phần để bà có tiền làm các thủ tục cần thiết và điều trị bệnh cho cháu nhưng ông T và thậm chí chị chồng bà cũng có mặt đều không đồng ý. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà không đồng ý do ông T không nhận chuyển nhượng đất, đồng thời bà yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại là 15.700.000 đồng, gồm tiền 02 cây Bạch Đằng bị ông T chặt khi sử dụng đất là 700.000 đồng và tiền thiệt hại không được sử dụng đất 01 năm là 15.000.000 đồng do ông T ngăn cản không cho sử dụng đất. Tại phiên tòa bà xác định lại yêu cầu ông Trương bồi t thiệt hại 02 cây Bạch Đằng là 700.000 đồng và 5.000.000 đồng do không được sử dụng đất 01 vụ lúa.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Nguyễn Hương T1 trình bày: Quyền sử dụng đất thửa số 94, tờ bản đồ số 24 của cha, mẹ dự định chuyển nhượng cho ông T nhưng quá trình chuộc giấy về làm thủ tục chuyển nhượng phải vay tiền trả cho Ngân hàng, đến khi mang giấy chứng nhận về xảy ra tranh chấp và ông T không tiếp tục chuyển nhượng. Mặt khác cha là người bệnh, cha mẹ đều lớn tuổi việc làm thủ tục vay khó khăn nên làm thủ tục cho tặng lại ông đứng tên quyền sử dụng đất, nếu cần tiền thì có thể làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng sẽ dễ hơn, chứ chưa phải cho luôn. Vì vậy ông thống nhất cho mẹ yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất 01 vụ lúa là 5.000.000 đồng, không tranh chấp số tiền bồi thường với cha, mẹ

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án, Hội đồng xét xử, thư ký, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn vợ chồng ông B và bà C trả tiền cọc 20.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà C buộc ông T bồi thương thiệt hại 02 cây Bạch Đằng là 700.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại mất thu nhập là 5.000.000 đồng do ông T cản trở việc sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự thỏa thuận đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Tại phiên tòa, ông T xác định yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và buộc các bị đơn giao trả tiền cọc 20.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Xét thấy giữa ông T với vợ chồng ông B, bà C chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Bà C phản tố yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại số tiền 15.700.000 đồng gồm thiệt hại do ông T chặt của bà 02 cây Bạch Đằng có giá 700.000 đồng và cản trở không cho bà sử dụng đất làm mất thu nhập là 15.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà C xác định số tiền yêu cầu từ 15.700.000 đồng xuống còn 5.700.000 đồng là không vượt quá phạm vi yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận sự thay đổi này của nguyên đơn ông T và bị đơn bà C.

[3] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc giữa ông Đào Văn T và ông Nguyễn Văn B, thì thấy: Ngày 25/11/2022, ông T và vợ chồng ông B, bà C có thỏa thuận việc ông B, bà C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T với giá 55.000.000 đồng/công. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, ông T đặt cọc cho ông B và bà C là 20.000.000 đồng, bà C thừa nhận đã nhận đủ 20.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc, ông T vào sử dụng đất nên bà C yêu cầu ông T giao một phần tiền chuyển nhượng đất thì phía ông T từ chối, bà C yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải và trong quá trình hòa giải hai bên cự cải, ông T xác định không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sự việc được chuyển đến UBND xã, tại biên bản làm việc với các bên ngày 09/02/2023 thì ông T đồng ý trong vòng 60 ngày đổ lại nếu bà C mang giấy về thì ông sẽ giao đủ số tiền. Đến ngày 16/02/2023, gia đình bà C thông báo cho ông T và UBND xã biết đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Đến ngày 06/3/2023, UBND xã mời các đương sự đến thông báo sự việc U với chi nhánh V đăng ký đất đai xuống thực tế đo đạt thẩm định đất đã có kết quả và giải thích cho các bên biết nếu chuyển nhượng thì đến bộ phận một cửa của UBND huyện T nhận kết quả về ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T không đồng ý, ông yêu cầu vợ chồng bà C phải cấp đổi quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc và trong vòng một tháng ông mới giao đủ tiền. Sau ngày 06/3/2023, bà C và ông T có thỏa thuận đến UBND xã để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông T không đến. Do đó, bà C không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất thì ông T yêu cầu tổ hòa giải ấp T hòa giải với bà C yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nếu không thực hiện yêu cầu hoàn trả tiền cọc 20.000.000 đồng. Theo phân tích trên cho thấy ông T không thực hiện đúng thỏa thuận và ý kiến của ông tại

biên bản làm việc ngày 09/02/2023 (bl 37), sau đó các bên có thỏa thuận thời gian ký kết hợp đồng nhưng ông T không đến được xem là đã *"từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc"* theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4] Đối với thiệt hại về tài sản 02 cây Bạch Đằng có giá là 700.000 đồng, ông T thừa nhận việc chặt cây và đồng ý bồi thường số tiền này, nên hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với thiệt hại do không được sử dụng đất, thì thấy ông T và các bị đơn có phát sinh mâu thuẫn liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng đất và số tiền cọc 20.000.000 đồng. Từ việc mâu thuẫn này và do vị trí thửa đất ruộng các bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T giáp với nền nhà ông T nên khi bị đơn xuống làm đất chuẩn bị vào mùa vụ có phát sinh cự cải, tại các lời khai bà C và ông T1, thì thấy ông T chưa có hành vi cụ thể ngăn cản hoặc cản trở việc sử dụng đất của gia đình bị đơn. Trong một lời khai khác của bà C cho thấy do điều kiện gia đình không có người làm và không thuê được người xạ lúa nên trực tiếp bỏ đất không canh tác, không trình báo hoặc yêu cầu giải quyết triệt để sự việc ông T chửi bới là chưa đảm bảo quy định tại khoản 5 Điều 585 Bộ luật dân sự *"Bên có quyền, lợi ích bị xâm phạm không được bồi thường nếu thiệt hại xảy ra do không áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại cho chính mình"*. Do đó yêu cầu bồi thường thiệt hại này của bà C là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn ông T và bị đơn bà C phải chịu án phí dân sự theo quy định tại khoản 1, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện T là có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328; Điều 468; Điều 584; Điều 585; Điều 589 Bộ luật dân sự. Khoản 1, 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng đối với bị đơn ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C, buộc ông Đào Văn T bồi thường thiệt hại về tài sản cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị C là 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do không được sử dụng đất một vụ lúa, số tiền 5.000.000 đồng.

4. Về án phí:

- Ông Đào Văn T phải chịu là 1.035.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008197 ngày 10/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, ông T còn phải nộp là 735.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008223 ngày 02/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng, bà C đã nộp xong án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, 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, 7b 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 Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh Trị;
- Chi Cục THADS huyện Thạnh Trị;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Thanh Mai