

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIM THÀNH
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số 20/2022/ DS- ST
Ngày: 08/12/2022
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIM THÀNH, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Chu Thị Thu Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Chỉ

2. Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên toà: Ông Đinh Quốc Cường - Thư ký Toà án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Vui - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/TLST - DS ngày 19 tháng 10 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đoàn Văn T, sinh năm 1986

Địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn P, huyện K, tỉnh H.

Bị đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1936

Địa chỉ: Thôn V, xã K, huyện K, tỉnh H;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Bà Nguyễn Thị C- Trợ giúp viên pháp lý- Trung tâm trợ giúp pháp lý N.

Anh T, bà H, bà C đều có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản ghi lời khai, nguyên đơn và bị đơn trình bày:

Anh Đoàn Văn T và bà Bùi Thị H không có quen biết nhau. Do anh T có nhu cầu mua đất nên đã hỏi mua đất của bà H. Ngày 31 tháng 3 năm 2022, anh T và bà H có thỏa thuận mua đất tại thửa số 298, 299 tờ bản đồ số 04, diện tích 810m² tại xã K, huyện K, tỉnh H. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Bùi Thị H vào năm 1996. Chồng bà H là liệt sĩ, hy sinh từ năm 1972. Hai bên có thiết lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: Bà Bùi Thị H đồng ý bán cho anh Đoàn Văn T thửa đất số 299 và 298, tờ bản đồ số 4, diện tích 810m², kèm theo giấy chứng nhận QSH-QSD đất số 1049 QSDĐ/KA, với tổng số tiền 810m² x 8.500.000đồng = 6.885.000.000đồng(diện tích theo sổ). Anh T đặt cọc trước số tiền 200.000.000đồng, số tiền còn lại là 6.685.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 60 ngày kể từ ngày 31/3/2022 đến hết 24 giờ ngày 31/5/2022, bà H sẽ cùng với anh T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà H chịu phí sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Anh T thanh toán tiền cho bà Huân theo tiến độ thỏa thuận trong thời gian 60 ngày. Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bà H không bán, chuyển nhượng tài sản sản đặt cọc trên thì bà H phải bồi thường cho anh T gấp 2 lần số tiền mà anh T đặt cọc là 400.000.000đồng; còn nếu anh T không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà H đã đến UBND xã K đề nghị làm thủ tục chuyển đổi bìa đỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang bìa hồng. UBND xã đã cử cán bộ chuyên môn đo đạc, lập thủ tục hồ sơ chuyển đổi đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển về phòng T UBND huyện K. Song có sự thay đổi về quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai nên việc chuyển đổi từ bìa đỏ sang bìa hồng chưa thực hiện được. Ngày 31/5/2022, anh T có gặp bà H để thực hiện làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi làm việc bà H và địa chính xã K thông báo không ký hợp đồng chuyển nhượng được vì chưa làm được thủ tục đổi từ sổ đỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang sổ hồng. Sau đó, anh T có yêu cầu bà H cho thời gian cụ thể để hai bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bà H không có phương hướng nào. Anh T có yêu cầu bà H trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng nhưng bà H không đồng ý. Nay anh xác định bà H đã vi phạm thời hạn theo hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu bà H trả anh số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng và anh chỉ yêu cầu số tiền phạt cọc là 50.000.000đồng. Anh đồng ý cho bà H trả tiền trong thời hạn 3 năm, đến ngày 03/11/2025 phải trả lại

anh tổng số tiền là 250.000.000đồng. Quan điểm của bà H chỉ đồng ý trả anh T số tiền 150.000.000đồng và trả vào ngày 03/11/2025, vì hiện tại số tiền 200.000.000đồng bà đã thực hiện việc chuyển nhà ở, chặt cây cối và chi tiêu sinh hoạt gia đình hết, không còn tiền để trả.

Qua xác minh với UBND xã K, huyện K, tỉnh H thể hiện: Thời điểm tháng 3 năm 2022, bà Bùi Thị H và anh Đoàn Văn T có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 298, 299 tờ bản đồ số 04 thôn V, xã K, huyện K, tỉnh H. Bà H và anh T có thỏa thuận trong vòng 60 ngày bà H có trách nhiệm hoàn tất thủ tục giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1049 QSDĐ-KA của bà H bị sai về diện tích, kích thước các cạnh nên cần phải làm thủ tục cấp đổi lại. Quy trình cấp đổi lại phải tiến hành đo đạc diện tích đất thực tế, lập hồ sơ, thẩm định lại tại Văn phòng đ huyện K. Tháng 4 năm 2022, bà H đã đến UBND xã để phối hợp lập hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử đất. Tuy vậy, việc đo đạc, lập hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện theo quy trình. Bà H không hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc không phải lỗi của bà H.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.

Bị đơn không đồng ý trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huân trình bày: Tại phiên tòa, bà H vẫn đồng ý bán đất cho anh T và giảm tiền xuống nhưng anh T không đồng ý mua đất tiếp. Do vậy, anh T đơn phương chấm dứt hợp đồng. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm không phải lỗi của bà H mà của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vì vậy không chấp nhận trả tiền cọc cũng tiền phạt cọc cho anh T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kim Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung: Áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 328 BLDS 2015, khoản 1 Điều 147 BLTTDS; Án lệ số 25/2018; Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn T.

Buộc bà Bùi Thị H phải hoàn trả cho anh Đoàn Văn T số tiền 200.000.000đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000đồng của anh Đoàn Văn T.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Bà H là người cao tuổi nên được miễn án phí DSST.

NHẬN ĐỊNH 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 tố tụng:

Anh T và bà H tranh chấp trên cơ sở hợp đồng đặt cọc. Hiện bà H đang sinh sống, cư trú làm ăn tại thôn V, xã K, huyện K, tỉnh H nên căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Kim Thành. Anh T, chị X đều xác định việc đặt cọc mua bán đất là do anh T sử dụng tiền riêng, không liên quan tài sản chung của vợ chồng vào việc đặt cọc mua bán đất nên Hội đồng xét xử xác định chị X không có quyền và nghĩa vụ trong vụ án này.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

Hội đồng xét xử thấy rằng các đương sự đều trình bày thống nhất hai bên có giao dịch thỏa thuận về việc mua bán đất và có thiết lập hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc: Bà H đồng ý bán cho anh T thửa đất số 299 và 298, tờ bản đồ số 4, diện tích 810m², kèm theo giấy chứng nhận QSH-QSD đất số 1049 QSDĐ/KA, với tổng số tiền 810m² x 8.500.000đồng = 6.885.000.000đồng(diện tích theo sổ). Anh T đặt cọc trước số tiền 200.000.000đồng, số tiền còn lại là 6.685.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 60 ngày kể từ ngày 31/3/2022 đến hết 24 giờ ngày 31/5/2022, bà H sẽ cùng với anh T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà H chịu phí sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T. Anh T thanh toán tiền cho bà H theo tiến độ thỏa thuận trong thời gian 60 ngày. Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bà H không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên thì bà H phải bồi thường cho anh T gấp 2 lần số tiền mà anh T đặt cọc là 400.000.000đồng; còn nếu anh T không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau.

Thửa đất số 299 và 298, tờ bản đồ số 4, diện tích 810m², đã được cấp giấy chứng nhận QSH-QSD đất số 1049 QSDĐ/KA thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Bùi Thị H. Bà H có quyền thực hiện việc chuyển nhượng cho người khác. Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 giữa bà H và anh T được ký kết dựa trên cơ sở pháp lý bà H và anh T đều là chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch, hai bên tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên là hợp đồng hợp pháp. Vì vậy, hai bên phải có nghĩa vụ thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng này.

[2.1]. Về yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì anh T và bà H không thể ký tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 60 ngày như đã cam kết. Nguyên nhân là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1049 QSDĐ-KA của bà H bị sai về diện tích, kích thước các cạnh nên cần phải làm thủ tục cấp đổi lại. Tại thời điểm anh T đặt cọc 200.000.000đồng cho bà H, bà H đã đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục lập hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà H không chậm trễ việc hoàn tất các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng sang tên trong vào 60 ngày. Tuy nhiên, qua xác minh với UBND xã K thể hiện việc đo đạc, lập hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện theo quy trình từ việc đo đạc lại diện tích đất, lập hồ sơ, thẩm định lại tại V của huyện K, tỉnh H. Bà H có trách nhiệm phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để lập hồ sơ cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn cấp đổi lại phụ thuộc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên việc quá thời hạn 60 ngày không phải lỗi của bà H. Hiện thửa đất của bà H cũng đã được Sở T tỉnh H tiến hành đo đạc, vẽ trích lục nhưng do ông T có đơn tranh chấp nên hiện nay việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang bị dừng lại để cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm việc với các đương sự. Nay bà H vẫn đồng ý bán cho anh T nhưng anh T không nhất trí mua đất của bà H do đã quá thời gian thỏa thuận. Anh T yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc là 200.000.000đồng và chịu phạt cọc là 50.000.000đồng. Xét yêu cầu hoàn trả tiền cọc và phạt cọc của anh T, Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà H không thể thực hiện đúng cam kết với anh T là do nguyên nhân khách quan, không phải lỗi của bà H nên bà H không phải chịu phạt tiền cọc là phù hợp với quy định tại Án lệ số 25/2018. Bà H đã nhận đủ số tiền 200.000.000đồng và sử dụng và việc di dời cây cối, phá nhà, chi tiêu sinh hoạt thì phải có trách nhiệm hoàn trả anh T số tiền này.

[2.2]. Đối với thời hạn trả tiền cọc: Quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa, anh T đều đồng ý cho bà H thời hạn 3 năm sau là đến ngày 03/11/2025 bà H phải hoàn trả tiền cho anh T. Xét việc yêu cầu của anh là tự nguyện, không vi phạm quy định của pháp luật, đạo đức xã hội nên cần được chấp nhận.

[2.4]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh T được chấp nhận một phần nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận. Bà H là đối tượng chính sách, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 116, Điều 117, Điều 328; Điều 357; Điều 468 BLDS năm 2015; khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 BLTTDS; Án lệ số 25/2018; Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25 tháng 11 năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Đoàn Văn T.

Buộc bà Bùi Thị H phải hoàn trả số tiền 200.000.000đồng cho anh Đoàn Văn T. Thời hạn trả tiền vào ngày 03/11/2025.

Sau ngày 03/11/2025, kể từ ngày anh T yêu cầu thi hành án, nếu bà H không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015.

- Về án phí: Anh Đoàn Văn T phải nộp 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ số tiền anh T đã nộp 10.000.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0004873 ngày 19/10/2022 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Kim Thành, tỉnh Hải Dương. Hoàn trả anh Đoàn Văn T số tiền 7.500.000đồng.

- Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, 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:

- VKSND huyện Kim Thành;
- Thi hành án dân sự huyện Kim Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Chu Thị Thu Hương