

Bản án số: 35/2020/DS-ST

Ngày: 14-9-2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Ngô Huỳnh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Việt Quốc

2. Bà Lê Thị Chói

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Mộng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2020/QĐST - DS ngày 27 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Hà X

Trú tại: ấp P, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của Bà X: Ông Mai Quang T (có mặt)

Trú tại: Số 171, ấp T, thị trấn M, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang

- Bị đơn: Bà Võ Thị C (có mặt)

Trú tại: ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của Bà C: Ông Lại Văn S (có mặt)

Trú tại: ấp L, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phùng H (có mặt)

Trú tại: ấp P, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

2/ Ông Nguyễn Văn H (có mặt)

Trú tại: ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Lại Văn S (có mặt)

Trú tại: ấp L, xã H, huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt)

Trú tại: ấp T, thị trấn N, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Hà X trình bày:

Tháng 02/2019 nguyên đơn và chồng là ông Phùng H có thỏa thuận đặt cọc mua đất của bà Võ Thị C. Đặt cọc 50.000.000 đồng, để chuyển nhượng 4913,4m². Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 23/02/2019. Giá chuyển nhượng đất là 730.000.000 đồng. Thỏa thuận trả tiền 02 đợt; đợt 1, vào ngày hợp đồng chuyển nhượng công chứng chứng thực (23/8/2019) ông H bà X sẽ trả 200.000.000 đồng; đợt 2, vào ngày giấy đất được chuyển tên sang bên người mua sẽ trả 480.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc, ông H bà X được sự cho phép của bà C, ngày 23/3/2019 nguyên đơn đem 1050 cây mít giống vào trồng trên đất và có thuê người trồng cây cải tại vườn, mỗi tháng là 3.000.000 đồng.

Đến đầu tháng 8/2019 (không nhớ cụ thể ngày nào) ông H có đến Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành để hỏi thủ tục sang nhượng thì được biết đất đang trong quá trình chuyển mục đích từ đất lúa lên cây lâu năm nên không chuyển nhượng được. Vợ chồng bà X nói với bà C đất hiện tại chưa chuyển nhượng được, vì đang chuyển mục đích sử dụng đất nên không thể đưa thêm 200.000.000 đồng.

Do bà C ban đầu có nói là phần đất có đường đi, nhưng hiện tại không có đường đi và đất chưa chuyển nhượng mua bán được do bà C không thực hiện chuyển mục đích sử dụng. Nên ông H bà X yêu cầu bà C trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc và trả lại tiền cây giống, nhưng bà C không đồng ý. Nay nguyên đơn yêu cầu bà C trả 50.000.000 đồng tiền cọc, và chịu phạt cọc 50.000.000 đồng. Và yêu cầu bà C bồi thường 1050 cây mít giống với số tiền 61.000.000 đồng và 23.000.000 đồng thuê người chăm sóc vườn từ ngày 23/3/2019 đến tháng 9 năm 2019. Và yêu cầu bà C trả tiền lãi chậm trả 10%/năm kể từ ngày 23/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 10%.

Tại các lời khai và đơn phản tố của bị đơn bà Võ Thị C trình bày:

Tháng 02/2019 ông H bà X có thỏa thuận đặt cọc mua đất của bà. Đặt cọc 50.000.000 đồng, để chuyển nhượng 4913,4m² đất. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 23/02/2019. Giá chuyển nhượng đất là 730.000.000 đồng. Thỏa thuận trả tiền 02 đợt; đợt 1, vào ngày hợp đồng chuyển nhượng công chứng chứng thực (23/8/2019) ông H bà X sẽ trả 200.000.000 đồng; đợt 2, vào ngày giấy đất được chuyển tên sang bên người mua sẽ trả 480.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng bà C đã nhiều lần liên hệ ông H bà X để ra công chứng, nhưng ông H bà X không đi công chứng và đồng thời kêu nhiều người xem đất để bán lại. Ngày 09/9/2019 quá hạn ra công chứng 14 ngày nên bà C đã gửi đơn đến Ủy ban xã P để giải quyết. Ngoài ra quá trình thực hiện hợp đồng ông H bà X còn đốn của bà 300 cây đu đủ vàng, khi đốn không nhớ ngày và không có lập biên bản. Nay bị đơn không đồng ý trả 50.000.000 đồng. Ông H bà X vi phạm hợp đồng nên phải mất cọc. Không đồng ý bồi thường số tiền như nguyên đơn yêu cầu. Bị đơn yêu cầu bà X ông H phải bồi thường 30.000.000 đồng của 300 cây đu đủ vàng mà bà X ông H đã đốn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Phùng H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.

Ông Bùi Văn H trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà được vợ chồng bà X ông H thuê chăm sóc vườn 01 tháng là 3.000.000 đồng, kể từ ngày 23/3/2019 đến ngày 23/8/2019. Tổng cộng 06 tháng là 18.000.000 đồng và tiền thuê nhân công làm vườn là 5.000.000 đồng. Đến tháng 8 năm 2019 thì gia đình bà C không cho vào đất canh tác nữa.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại về cây trồng, nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Giữa bà X và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo đó bà C sẽ chuyển nhượng cho bà X 4913,4m² đất do bà C đứng tên, đất tọa lạc tại ấp K, xã P, huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang, với giá 730.000.000

đồng. Để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết. Nên ngày 23/02/2019 bà X đặt cọc cho bà C số tiền 50.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc thể hiện thời hạn đặt cọc là 06 tháng, kể từ ngày 23/02/2019. Trong thời gian đặt cọc, bà C cam kết sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X. Vào ngày hợp đồng chuyển nhượng được cơ quan có thẩm quyền chứng thực bà X sẽ trả 200.000.000 đồng, khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển tên sang cho bà X, bà X sẽ trả 480.000.000 đồng. Nguyên đơn cho rằng do đất của bà C đang trong quá trình chuyển mục đích từ đất lúa lên cây lâu năm, nên không thể chuyển nhượng được, và đất của bà C không có lỗi đi vào đất canh tác. Bà C cho rằng do nguyên đơn bán đất cho người khác không được nên mới không tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng, chứ hợp đồng đặt cọc không đề cập đến những vấn đề mà bà X đưa ra như đất đang chuyển mục đích sử dụng và đất không có lỗi đi vào.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng; hợp đồng đặt cọc do vợ chồng bà X và vợ chồng bà C ký ngày 23/02/2019 được lập thành văn bản và nội dung của hợp đồng không trái luật, không trái đạo đức xã hội. Nên hợp đồng đặt cọc có giá trị thực hiện đối với các bên tham gia giao dịch. Hợp đồng đặt cọc thể hiện bà C sẽ chuyển nhượng cho bà X 4913,4m² loại đất chuyên trồng lúa nước, chứ không phải loại đất khác. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc cũng không có thỏa thuận nào ràng buộc đất phải có lỗi đi vào, và đất đang chuyển mục đích sử dụng nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Mặt khác, phía nguyên đơn cho rằng vào khoảng tháng 8/2019 anh H có đến Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành để hỏi về thủ tục sang nhượng, thì được biết là hồ sơ thửa đất này đang trong quá trình chuyển mục đích sử dụng nên không chuyển nhượng được, nên nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu thật sự nguyên đơn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải đến cơ quan công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên theo thỏa thuận, và sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định xong, thì đến cơ quan có thẩm quyền (Văn phòng đăng ký đất đai) để làm thủ tục sang tên theo quy định, nếu lúc này thủ tục sang tên không thực hiện được thì cơ quan có thẩm quyền trả lời là không thể làm thủ tục sang tên vì lý do gì. Để nguyên đơn có cơ sở không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Trong khi đó, nguyên đơn không đi làm thủ tục công chứng chứng thực hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận mà cho rằng đó là lỗi của bà C là không có căn cứ để chấp nhận. Trường hợp này bà C không có lỗi, Cho

nên bà Xuyên phải chịu mất cọc theo hợp đồng đã thỏa thuận và theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà X: Nguyên đơn cung cấp hóa đơn bán lẻ thể hiện có mua 1050 cây mít giống với số tiền 61.000.000 đồng và tờ khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị T cho rằng được nguyên đơn thuê chăm sóc vườn mỗi tháng 3.000.000 đồng, nhưng chứng cứ chứng minh thiệt hại của nguyên đơn là không có cơ sở vững chắc, bởi hóa đơn bán lẻ không có giá trị chứng minh, và lời khai của người làm chứng phải phù hợp với chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, trong khi bị đơn không thừa nhận việc vợ chồng nguyên đơn có đem 1050 cây mít giống lên đất để trồng. Và không có bất cứ một văn bản nào khác có giá trị chứng minh cho thiệt hại nêu trên. Ngoài ra, theo Văn bản của Phòng tài chính huyện Châu Thành ngày 08/9/2020, thì Mít giống có giá 30.000 đồng/cây, không phân biệt loại lớn hay loại nhỏ. Một yếu tố khác để xác định trách nhiệm bồi thường thiệt hại, đó là lỗi của ai để dẫn đến thiệt hại xảy ra (nếu có), các đương sự thừa nhận vợ chồng bà C lấy đất lại canh tác sau ngày 23/8/2020, anh H thừa nhận bà C lấy đất lại khoảng tháng 9/2020 (bút lục 26), tức lấy đất lại sau khi phía nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc. Và như đã phân tích ở mục [3] do phía nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị đơn mới lấy đất lại, và việc lấy đất lại là phù hợp, không trái luật và không trái với thỏa thuận đặt cọc trong thời hạn 06 tháng. Đặt trường hợp có thiệt hại xảy ra như nguyên đơn trình bày, thì cũng không thể buộc bị đơn phải bồi thường, vì khi vi phạm hợp đồng là sau ngày 23/8/2019, nhưng đến ngày 17/02/2020 nguyên đơn mới làm đơn khởi kiện. Thời gian này nếu có trồng cây mít giống mà không chăm sóc thì cây cũng không thể nào phát triển được và bà C cho rằng cây trái của nguyên đơn trồng đã không còn là có cơ sở. Nguyên đơn cho rằng khi bị đơn lấy đất lại thì không cho nguyên đơn vào đất, nếu bảo vệ tài sản thì nguyên đơn phải có động thái báo với chính quyền địa phương để di dời cây từ khi bà C lấy đất lại, nhưng phía nguyên đơn lại bỏ mặc với tài sản của mình, và đến ngày 17/02/2020 thì làm đơn khởi kiện buộc bà C phải chịu trách nhiệm đối với toàn bộ cây mít giống mà nguyên đơn đã trồng là không đúng. Nguyên đơn không chứng minh được thiệt hại, không có hành vi trái pháp luật và lỗi của bị đơn nên không thể buộc bị đơn bồi thường.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông H, bà X phải bồi thường 30.000.000 đồng do khi nguyên đơn vào đất canh tác đã đốn của bị đơn 300 cây đu đủ vàng. Phía nguyên đơn không thừa nhận có chặt cây đu đủ của bị đơn. Mặt khác, bà C cho rằng khi ông T bà X vào đất của bà canh tác được sự đồng ý của bà, và

nếu trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc nếu trên đất có cây đu đủ vàng của bà đang trồng thì phải có giấy tờ thỏa thuận việc canh tác sử dụng cây đu đủ như thế nào. Hơn nữa, nếu có sự việc gây thiệt hại trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải có biên bản ghi nhận sự việc xảy ra thiệt hại như thế nào, thời gian tài sản bị thiệt hại. Và các lời khai của bà C trong hồ sơ thể hiện khi bà X ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà liên hệ để giải quyết vấn đề thực hiện hợp đồng như thế nào, chứ bà hoàn toàn không đề cập đến 300 cây đu đủ vàng, chỉ khi nguyên đơn khởi kiện, bà C mới đề cập có thiệt hại về tài sản là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Hà X phải chịu phần án phí có giá ngạch là $134.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 6.700.000 \text{ đồng}$.

Bà Võ Thị C phải chịu án phí là $30.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.500.000 \text{ đồng}$.

[7] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, và lên sổ đỏ thừa đất là 3.665.000 đồng, bà X, bà C phải chịu mỗi người 1.832.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng: Điều 328, Điều 589 của Bộ luật dân sự; 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Hà X.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Võ Thị C.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Hà X phải chịu 6.700.000 đồng. Chuyển 4.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001497 ngày 21/4/2020 bà X đã đóng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà Trần Thị Hà X còn phải nộp thêm 2.100.000 đồng.

Bà Võ Thị C phải chịu 1.500.000 đồng. Chuyển 750.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003994 ngày 28/5/2020 bà C đã đóng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà Võ Thị C còn phải nộp thêm 750.000 đồng.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thừa đất là 3.665.000 đồng. bà X, bà C mỗi người phải chịu 1.832.500 đồng. Bà Trần Thị Hà X đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng vào ngày 18/6/2020, Tòa án đã hoàn trả lại cho bà X 1.335.000

đồng vào ngày 27/8/2020. Như vậy bà C phải nộp 1.832.500 đồng để trả lại cho bà X.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND h. Châu Thành;
- THA h. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phan Ngô Huỳnh