

TIẾN NHÂN DÂN
HUYỆN CP
TỈNH AN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 148/2020/DS-ST
Ngày : 20 – 8 – 2020
“V/v tranh chấp hợp đồng dân
sự, đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CP, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến Anh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Hiến;
2. Ông Đỗ Sơn Hùng;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Quang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện CP.

Ngày 20 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng dân sự, đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 167/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông TVN, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: Số 444, tổ 6, ấp Bình Yên, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Ông TTN, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Ấp Bình Yên, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang.

Các đương sự có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18 tháng 5 năm 2020, nguyên đơn ông Nh trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:

Trước đây ông N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nh diện tích đất 1.430m² tọa lạc ấp Bình Yên, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng 75.000.000 đồng. Ông Nh đặt cọc trước 40.000.000 đồng, còn lại số tiền 35.000.000 đồng hai bên giao kết khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Nh sẽ giao đủ tiền cho ông N. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc, ông N hủy giao kết và từ chối làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nh. Nay ông Nh khởi kiện yêu cầu ông N phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nh số tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng. Đồng thời ông Nh yêu cầu ông N phải có nghĩa vụ bồi thường tiền đặt cọc do ông N vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Bị đơn ông N trình bày: Ông thống nhất có nhận số tiền đặt cọc 40.000.000đ của ông Nh để chuyển nhượng cho ông Nh diện tích đất 1.430m², thửa số 178, tờ bản đồ số 78, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06696 do UBND huyện CP cấp cho ông vào ngày 08/8/2019, đất tọa lạc tại ấp Bình Yên, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang. Giá chuyển nhượng tổng diện tích đất trên là 75.000.000đ, ông Nh đặt cọc trước 40.000.000đ, còn 35.000.000đ còn lại sau khi hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ông Nh sẽ giao đủ cho ông. Ông thống nhất giao cho ông Nh đi làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất và ông thừa nhận từ chối sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nh và có yêu cầu trả lại tiền đặt cọc. Lý do ông không sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nh là do sau khi nhận tiền đặt cọc của ông Nh thì gia đình ông không đồng ý cho ông chuyển nhượng đất nên 04 ngày sau kể từ ngày nhận tiền đặt cọc của ông Nh thì ông có đến gặp ông Nh để yêu cầu được trả lại tiền đặt cọc nhưng ông Nh không đồng ý nhận. Nay ông Nh khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền đặt cọc là 40.000.000đ thì ông đồng ý, còn đối với yêu cầu bồi thường thiệt do ông vi phạm nghĩa vụ trong giao kết hợp đồng đặt cọc là 20.000.000đ thì ông không đồng ý. Ông thống nhất theo thông lệ mua bán giữa người dân với nhau nếu người bán vi phạm nghĩa vụ đặt cọc thì người bán vừa phải trả lại tiền đặt cọc và vừa phải bồi thường thiệt hại tương đương với số tiền đã nhận đặt cọc. Tuy nhiên, hiện hoàn cảnh ông đang gặp khó khăn ngoài diện tích đất trên thì ông không còn diện tích đất nào khác, nguồn thu nhập chính của ông là làm thuê, thu nhập không cao, ông chỉ đồng ý bồi thường tiền đặt cọc cho ông Nh từ 2.000.000đ trở lại.

Tại phiên tòa:

- Ông Nh trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông N trả lại 40.000.000 đồng tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường 15.000.000 đồng.

- Bị đơn ông N trình bày: Thống nhất trả lại khoản tiền đặt cọc, chỉ đồng ý bồi thường 2.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Hội đồng xét xử căn cứ vào 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, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện CP.

[1.2] Quan hệ pháp luật tranh chấp và áp dụng pháp luật giải quyết tranh chấp: Các bên đương sự thỏa thuận đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định là hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông N trả lại tiền đặt cọc và bồi thường 20.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ đặt cọc.

Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TVN và anh TTN như sau:

- Căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và lời khai của các đương sự có đủ cơ sở để xác định: Ngày 8/3/2020 ông Nh và ông N có thỏa thuận việc ông N chuyển nhượng cho ông Nh diện tích đất 1.430m², thửa số 178, tờ bản đồ số 78, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06696 do UBND huyện CP cấp cho ông N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Bình Yên, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang.

- Quá trình giải quyết vụ án, hai bên đều xác định đưa trước 40.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có làm biên nhận viết tay ngày 8/3/2020, các bên thống nhất đây là tiền đặt cọc. Nội dung hợp đồng có ghi: “Ông N có nhận của ông Nh 40.000.000 đồng là tiền đưa trước cho việc sang nhượng đất. Số còn lại là 35.000.000 đồng chừng nào làm giấy tờ xong và giao cho ông Nh, ông Nh sẽ đưa đủ tiền một lần cho ông N”. Ông N thừa nhận có giao cho ông Nh đi làm các thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất và ông N có từ chối sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nh và có đề nghị trả lại tiền đặt cọc. Sau khi thỏa thuận và giao số tiền 40.000.000 đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nh và ông N đều thừa nhận nhưng ông N vẫn chưa làm hợp đồng mua bán công chứng, làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nh là vi phạm hợp đồng. Nhiều lần ông Nh đến gặp ông N yêu cầu làm thủ tục nhưng ông N không đồng ý. Ông Nh yêu cầu trả số tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường 15.000.000 đồng nhưng ông N chỉ đồng ý trả tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và 2.000.000 đồng tiền bồi thường. Đây là các tình tiết được các đương sự đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

- Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Xét hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/3/2020 giữa ông TVN và ông TTN về hình thức và nội dung là phù hợp với quy định tại Điều 116 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Xét thấy việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 1.430m², thửa số 178, tờ bản đồ số 78, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS06696 do UBND huyện CP đất tọa lạc tại ấp Bình Yên, xã BT, huyện CP, tỉnh An Giang. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Nh và anh N đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc, các đương sự có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Đối tượng của hợp đồng là có thật, hai bên đã thỏa thuận làm thủ tục sang tên xong thì ông Nh trả đủ tiền. Tuy nhiên, ông Nh liên hệ ông N làm thủ tục sang tên thì ông N từ chối

chuyển nhượng. Như vậy nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội là căn cứ pháp lý, có hiệu lực để các bên thực hiện hợp đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông N đã nhận số tiền đặt cọc 40.000.000đ của ông Nh nhưng ông N không thực hiện đúng theo thỏa thuận đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Ông N đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận mà hai bên đã ký kết, lỗi thuộc về ông N nên ông N phải chịu khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đặt cọc là 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nh chỉ yêu cầu bồi thường 15.000.000 đồng là có lợi cho anh N. Do đó yêu cầu trả tiền cọc và bồi thường 15.000.000 đồng của ông Nh là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí sơ thẩm:

[3.1] Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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 và lệ phí Tòa án. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273, Điều 278 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 119, 280, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 6, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Xử:

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu đối với số tiền bồi thường 5.000.000 đồng do ông N vi phạm nghĩa vụ.
- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông TVN đối với số tiền đặt cọc 40.000.000 đồng và một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với số tiền 15.000.000 đồng.
- Buộc bị đơn ông TTN có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông TVN tổng số tiền 55.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông TTN chịu 2.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.
- Nguyên đơn ông TVN được nhận lại 1.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: TU/2019/0003414 ngày 18 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CP.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 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.AG;
- VKSND huyện CP;
- THA huyện CP;
- Đương sự (Để thi hành);
- Lưu: hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Yến Anh

