TAND HUYỆN LỤC NAM **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2022/DS-ST
Ngày 30 – 5 - 2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại GCNQSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lự.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hoan, ông Nguyễn Văn Chấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thẩm thụ L số: 85/2021/TLST-DSTC ngày 19 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại GCNQSD đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2022/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 3 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2022/QĐST- DSTC ngày 30/3/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2022/QĐST- DSTC ngày 28/4/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1971

Địa chỉ: phố Thanh Tân, TT Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Ngô G, sinh năm 1983 và ông Phùng Quang H, sinh năm 1998. Cùng địa chỉ: Số 329 đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (có mặt)

Bị đơn: Chị Bùi Thị L, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: Bình An, xã Chu Điện, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 03/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung và bản tự khai, biên bản lấy lời khai tại phiên tòa anh Nguyễn Văn K trình bày. Ngày 10/9/2021 anh có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với chị Nguyễn Thị L ở thôn Bình An, xã Chu Điện, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Về nội dung của hợp đồng thì bên anh K nhận tiền đặt cọc của chị L là 100.000.000 đồng để chuyển nhượng 1176,7m2 đất tại thửa đất số 159, tờ bản đồ số 10, thôn Hồ, xã Thanh Lâm, huyện, Lục Nam, tỉnh Bắc Giang với giá chuyển nhượng là 690.000.000 đồng thời hạn đặt

cọc cuối cùng là ngày 30/9/2022. Việc lập hợp đồng đặt cọc là do anh K chị L thống nhất toàn bộ nội dung có cả nội dung đánh máy và nội dung viết tay như trong bản hợp đồng anh và chị L đã nộp cho Tòa án. Sau khi lập hợp đồng ngày 10/9/2021. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc anh và vợ anh Phạm Thị L cùng các con anh là Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D đã bàn bạc thống nhất anh sẽ đại diện cho gia đình ký hợp đồng đặt cọc còn khi nào làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các thành viên trong hộ gia đình sẽ ký đầy đủ các thủ tục giấy tờ. Ngày 22/9/2021 chị L đến mượn GCNQSD đất (sổ gốc) của gia đình anh để đi đo đạc thửa đất để làm hồ sơ chuyển nhượng, anh đã đưa cho chị L các giấy tờ liên quan để chị L đi làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó chị L không tiếp tục thực hiện việc mua đất nên chị L yêu cầu anh trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì mới trả anh GCNQSD đất. Tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc có ghi " Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 10/9/2022" và phần cuối của hợp đồng đặt cọc nêu rõ " Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B, thì bên A phải hoàn trả số tiền đặt cọc mà bên B đã đặt cọc cho bên A, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc trên". Chị L có đơn phản tố yêu cầu anh phải trả cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng anh không đồng ý. Nay anh khởi kiện yêu cầu chị L phải có trách nhiệm trả anh GCNQSD đất số Y247383, số vào sổ cấp GCN 00372QSD/QĐSố 648 QĐ – CT do UBND huyện Lục Nam cấp ngày 27/6/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn K và yêu cầu Tòa án buộc chị L mất số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền ông Hào và ông Giang có mặt trình bày và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Chị Phạm Thị L vợ anh Nguyễn Văn K cùng các con anh Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị D trình bày chị L và các con anh thống nhất để anh Nguyễn Văn K ký kết hợp đồng đặt cọc với chị L để chuyển nhượng mảnh đất 1176,7m2 đất tại Thôn Hồ, xã Thanh Lâm và khi nào làm các thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước thì chị và các cháu sẽ hoàn tất mọi thủ tục. Nay do công việc bận nên đề nghị Tòa án không đưa chị và các con chị là cháu D và cháu Dũng vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại văn bản nêu ý kiến về việc khởi kiện và biên bản lấy lời khai bị đơn Bùi Thị L trình bày: Ngày 10/9/2021, chị và anh Nguyễn Văn K ký kết hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 59 tờ bản đồ số 10 tại thôn Hồ, xã Thanh Lâm, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 247383, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00372 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K ngày 27/6/2003 với diện tích 1176,7m2 (trong đó đất ở 400m2, đất vườn 776,7m2) với giá là: 690.000.000đ (sáu trăm chín mươi triệu đồng). Hai bên thống nhất bên nhận chuyển nhượng phải chịu chi phí sang tên và làm thủ tục để đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Trong quá trình đặt cọc và nhận tiền cọc anh K có nói và viết cam kết đất có đường vào và chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất kèm theo nhà cấp 4. Anh K còn cam kết với chị rằng cái đường anh đưa chị vào xem đất sau sẽ phá đi và làm rộng ra 4m, nếu có tranh chấp gì anh sẽ đứng ra đảm bảo.

Ngày 22/9/2021 anh K đưa cho chị Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) và giấy tờ pháp L bản phô tô hộ nhà anh K để chị đi làm hồ sơ đo đạc xin trích lục và cấp lại sổ mới. Trong quá trình làm thủ tục, chị phát hiện ra thửa đất anh K nhận đặt cọc của chị bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 80m2. Hình dạng thửa đất khuyết góc không giống như trong sơ đồ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất không có lối đi vào. Lối đi hiện tại là đi nhờ qua đất của người khác. Do đó, thửa đất không đủ điều kiện để chị làm thủ tục chuyển nhượng sang tên theo quy định của pháp luật. Thực tế, lối đi vào thửa đất chỉ là lối đi nhờ trên đất thổ cư của hai người em anh K là nhà anh Nguyễn Văn Cường và Nguyễn Văn Hùng. Hiện tại hai người em của anh K đều đi nước ngoài, không có nhà. Như vậy chị thấy rằng mảnh đất chị mua không có lối đi vào. Khi chị biết sự việc như vậy chị yêu cầu anh K gửi lại chị tiền đặt cọc chị gửi lại anh K hồ sơ bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) nhưng anh K không nhất trí. Sau đó anh K khởi kiện ra tòa án nhân dân huyện Lục Nam yêu cầu buộc chị phải mất số tiền cọc 100.000.000 đồng và buộc chị phải trả anh GCNQSD đất bản gốc. Ngày 06/12/2021 chị có làm đơn phản tố đề nghị Tòa án buộc anh Nguyễn Văn K phải trả chị số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc là: 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tại phiên tòa chị thay đổi yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021 vô hiệu và chị đề nghị Tòa án buộc anh K trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng, chị không yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng nữa ngoài ra tiền thẩm định mảnh đất chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn anh K, đại diện nguyên đơn chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn chị L chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 351 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K: Buộc chị Bùi Thị L phải trả anh Nguyễn Văn K 01 GCNQSD đất (bản gốc) số Y247383, số vào sổ cấp GCN 00372QSD/QĐSố 648 QĐ – CT do UBND huyện Lục Nam cấp ngày 27/6/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn K

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K về việc buộc chị Bùi Thị L phải mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Bùi Thị L: Buộc anh Nguyễn Văn K phải trả chị Bùi Thị L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng

Về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại GCNQSD đất giữa anh Nguyễn Văn K và chị Bùi Thị L thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Bùi Thị L có nơi cư trú xã Chu Điện, huyện Lục Nam nên Tòa án nhân dân huyện Lục Nam thụ L và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Về tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn K ủy quyền cho ông Dương Ngô Giang và ông Phùng Quang Hào theo giấy ủy quyền được UBNDTT Đồi Ngô công chứng vào ngày 30/11/2021 là đúng theo quy định của pháp luật. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử theo quy định của pháp luật.

3. Về quan hệ pháp luật: Anh Nguyễn Văn K có đơn khởi kiện yêu cầu chị Bùi Thị L mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và trả anh GCNQSD đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn K theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 10/9/2021 được xác định là quan hệ " Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và đòi lại GCNQSD đất" theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

4. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn K, Hội đồng xét xử thấy: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/9/2021giữa anh Nguyễn Văn K và chị Bùi Thị L là có thật và đã được thống nhất giữa các thành viên trong gia đình gồm vợ anh là chị Nguyễn Thị L và các con anh là Nguyễn Văn Dũng và Nguyễn Thị D để cho anh đại diện gia đình ký kết hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSD đất vào ngày tháng năm trên. Việc ký hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các đương sự đã thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng là đúng như hai bên đã thỏa thuận và cam kết. Việc viết thêm vào hợp đồng đặt cọc là có sự thống nhất giữa 2 bên. Ngày 22/9/2021 chị L đã cầm GCNQSD đất của anh K để đi đo đạc thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó chị L giữ luôn GCNQSD đất của anh nay anh khởi kiên đề nghị chị L trả lại anh GCNQSD đất là có căn cứ.

Đối với yêu cầu về việc buộc chị Bùi Thị L phải mất số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng. Theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022. Mảnh đất của anh Nguyễn Văn K có đường cũ theo bản đồ địa chính đã xây vành lao vây kín và không đi được, hiện nay đang đi qua đất của hai nhà Nguyễn Văn Hùng và Nguyễn Văn Cường là em trai ruột anh Nguyễn Văn K. Tại biên bản xác minh ngày 21/4/2022 với UBND xã Thanh Lâm thì năm 2020 theo chính sách của Nhà nước, địa phương tiến hành đo đạc lại bản đồ địa chính và cấp lại GCNQSD đất cho các hộ dân nhưng đến thời điểm hiện tại hộ ông Nguyễn Văn K chưa được cấp lại GCNQSD đất mà vẫn sử dụng GCNQSD đất cũ. Theo quy định nếu muốn mở đường đi qua diện tích đất hộ liền kề phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng và phải có chữ ký của các hộ có đất. Tại thời điểm hiện tại thì hộ ông Nguyễn Văn K chưa làm các thủ tục chuyển mục đích sử dụng và các em của anh K hiện đi nước ngoài không có mặt ở địa phương.

Như vậy không làm được các thủ tục sang tên chuyển nhượng và cũng không thể mở đường theo lối đi như anh K đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. HĐXX xét thấy phần lỗi của anh K là anh hiểu nhầm về việc gia đình anh đã được đo đạc để làm đường đi qua bất động sản của người khác nhưng trên thực tế gia đình anh chưa được cấp lại GNCQSD đất mà vẫn sử dụng GCNQSD đất cũ như vậy anh K có lỗi 50% nên yêu cầu buộc chị L mất cọc 100.000.000 đồng không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của chị Bùi Thị L: Sau khi đặt cọc 100.000.000 đồng cho anh K chị L cầm GCNQSD đất của anh K để đi làm các thủ tục chuyển nhượng nhưng không làm được các thủ tục vì thửa đất của hộ anh K không có đường đi vào như anh K đã cam kết nên chị L không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nữa. Trong phần Thỏa thuận khác của hợp đồng đặt cọc có ghi

" Bên bán cam kết đất không có tranh chấp và bàn giao thực địa, chỉ mốc danh giới đường, cắm đường cho bên mua trước khi trả hết tiền. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc của chị L là tự nguyện nhưng chị không xem xét thực tế cụ thể lối đi vào mảnh đất. Như vậy HĐXX xác định chị L có một phần lỗi nên yêu cầu đòi cọc 100.000.000 đồng được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phạt cọc của chị L tại phiên tòa chị thay đổi không đề nghị phạt cọc 100.000.000 đồng và đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu các bên trả cho nhau những gì đã nhận. HĐXX xét thấy việc thay đổi yêu cầu phapr tố tại phiên tòa không vượt quá quá yêu cầu ban đầu nên HĐXX chấp nhận yêu cầu của chị L không phạt cọc 100.000.000đ. Còn về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ vì về hình thức và nội dung của hợp đồng là đúng quy định của pháp luật.

5. Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa đương sự không yêu cầu nên HĐXX không xem xét giải quyết.

6. Về án phí và chi phí tố tụng khác: Chị L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật HĐXX xác định tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng chị L đã nộp. Buộc anh K chịu 1 nửa là 1.000.000 đồng.

Do yêu cầu của chị L được chấp nhận nên anh K phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí anh K phải chịu là: 5.000.000 đồng. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng tại biên lai thu số 0013398 ngày 19/11/2021 tại Chi cục THA dân sự huyện Lục Nam. Anh Nguyễn Văn K còn phải nộp 2.500.000 đồng.

Trả lại chị L 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0013436 ngày 06/12/2022.

7. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328;

điều 351 của Bộ luật dân sự. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K: Buộc chị Bùi Thị L phải trả anh Nguyễn Văn K 01 GCNQSD đất (bản gốc) số Y247383, số vào sổ cấp GCN 00372QSD/QĐSố 648 QĐ – CT do UBND huyện Lục Nam cấp ngày 27/6/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn K.

Bác yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K về việc buộc chị Bùi Thị L phải mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Bùi Thị L: Buộc anh Nguyễn Văn K phải trả chị Bùi Thị L số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Án phí, chi phí tố tụng: Chị L, anh K mỗi người chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh K phải trả chị L 1.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Văn K phải chịu 5.000.000 đồng án phí DSST. Trừ đi số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0013398 ngày 19/11/2021 tại Chi cục THA dân sự huyện Lục Nam. Anh Nguyễn Văn K còn phải nộp 2.500.000 đồng.

Hoàn trả chị L 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0013436 ngày 06/12/2022.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 9 của 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Thị Lự