

Bản án số: 07/2024/DS-ST

Ngày: 22-5-2024

“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TƯ NGHĨA, TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hậu

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Sơn; ông Võ Văn Nhân.

Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Thanh, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tài, Kiểm sát viên.

Ngày 22/5/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2023/TLST-DS, ngày 07/11/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2024/QĐST-DS ngày 24/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2024/QĐST-DS, ngày 10/5/2024, giữa các đương sự;

Nguyên đơn: Ông Huỳnh Đức L, sinh năm 1983; bà Lâm Thị Mỹ S, sinh năm 1988.

Cùng trú tại: Đ, thôn B, xã N, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

Bị đơn: Ông Nguyễn B, sinh năm 1929; ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972.

Cùng trú tại: Số nhà F L, tổ dân phố S, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi.

(tại phiên tòa nguyên đơn có mặt; bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S trình bày;

Ngày 15/10/2019 vợ chồng ông Huỳnh Đức L và bà Lâm Thị Mỹ S thỏa thuận với ông Nguyễn B, Nguyễn Văn Đ (ông B, ông Đ là quan hệ cha-con) để chuyển nhượng nhà và đất tại số F L, thuộc tổ dân phố S, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi. Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2010 thuộc thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S, diện tích 142m²; trên đất có ngôi nhà cấp 4 có kết cấu; nền xi măng, tường xây gạch, có tô trát xi măng, mái bê tông xi măng cốt thép, không lợp chống thấm. Giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng (bảy trăm ba mươi triệu đồng).

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất 733, tờ bản đồ số 14 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên thỏa thuận bên bán chịu trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông

Nguyễn B, sau đó hai bên làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì ông L, bà S đã giao tiền cho ông B và ông Đ nhận:

Ngày 15/10/2019 giao cho ông B, ông Đ nhận 50.000.000 đồng, giấy nhận tiền có chứng thực của thị trấn S; ngày 15/01/2020 giao ông Đ nhận 90.000.000 đồng; ngày 06/7/2020 ông Đ nhận thêm 60.000.000 đồng; ngày 05/10/2020 ông Đ nhận thêm 30.000.000 đồng. Tổng cộng vợ chồng ông L, bà S đã giao là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Ngày 20/11/2020 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S, huyện T diện tích 142m² đứng tên người sử dụng Nguyễn B (là thửa đất hai bên lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng). Tuy nhiên, bị đơn không lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho nguyên đơn theo thỏa thuận mà viện lý do các con của nguyên đơn có tranh chấp thửa đất 733. Ông L, bà S nhiều lần yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông B, ông Đ từ chối, lẩn tránh, không hợp tác và không trả lại tiền đã nhận cho nguyên đơn.

Nay nguyên đơn ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn B, ông Nguyễn Văn Đ phải liên đới trả lại cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là 230.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu phạt cọc với số tiền tương đương tiền đặt cọc là 230.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc mà yêu cầu bị đơn phải trả lãi của số tiền 230.000.000 đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đã nhận tính từ ngày 25/12/2020 (ngày ông B có giấy hẹn của cơ quan có thẩm quyền để nhận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) đến ngày xét xử sơ thẩm là 40 tháng 27 ngày, nguyên đơn tự nguyện làm tròn 40 tháng theo mức lãi 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 76.360.000 đồng.

Đối với mái hiên có kết cấu đà gỗ, sắt, lợp tôn có diện tích xây dựng khoảng 15m² do nguyên đơn xây dựng trên thửa đất 733 để sử dụng làm nơi buôn bán, do việc chuyển nhượng đất xảy ra tranh chấp nên nguyên đơn đã tự tháo dỡ dọn xong. Do đó, nguyên đơn rút phần nội dung khởi kiện này, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn Nguyễn B và ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Nguyễn B là chủ sử dụng thửa đất tại địa chỉ số F đường L, T, huyện T có diện tích 142m², (theo bản đồ địa chính năm 2010 là thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S) trên đất có ngôi nhà cấp 4. Nguồn gốc đất và tài sản trên đất của vợ chồng ông Nguyễn B, bà Võ Thị C) tạo lập; bà C chết năm 2018. Thửa đất này vợ chồng ông B sử dụng từ trước năm 1975, làm nhà ở ổn định nhưng chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Các con ông B có vợ, có chồng ở riêng. Ngôi nhà và thửa đất 733 hiện nay ông và con trai Nguyễn Văn Đ ở.

Ngày 15/10/2019 giữa ông Nguyễn B, ông Nguyễn Văn Đ với vợ chồng

ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S lập giấy thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà và thửa đất 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S với giá 730.000.000 đồng. Thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi mua bán có thỏa thuận bị đơn có nghĩa vụ làm hoàn tất thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Bị đơn đã nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn vào các lần như nguyên đơn trình bày là đúng với tổng số tiền đã nhận là 230.000.000 đồng.

Ngày 20/11/2020 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Nguyễn B đứng tên. Tuy nhiên, bị đơn không làm thủ tục qua Văn phòng công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã để chuyển nhượng thửa đất này cho nguyên đơn vì các con bị đơn không đồng ý bán, trừ ông Nguyễn Văn Đ.

Nay theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn ông B và ông Đ đồng ý trả lại số tiền 230.000.000 đồng đã nhận của nguyên đơn và đồng ý trả lãi cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Ý kiến về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không có mặt tại phiên tòa.

2. Ý kiến về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông B, ông Đ phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận 230.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền tính từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn 40 tháng (theo ý kiến tự nguyện của nguyên đơn) theo mức lãi 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 76.360.000 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về nội dung tháo dỡ mái hiên có kết cấu đá gỗ, sắt, lợp tôn do nguyên đơn xây dựng trên thửa đất 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện ý kiến trình bày của đương sự; ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền thụ lý giải quyết: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp về tiền đặt cọc để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thị trấn S, huyện T, nên có căn cứ xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn ông Nguyễn B và ông Nguyễn Văn Đ đã nhận các thông báo và giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Tư Nghĩa nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung, nguyên đơn yêu cầu phạt cọc với số tiền tương đương tiền đặt cọc. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc mà yêu cầu bị đơn trả lãi của số tiền đã nhận. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu theo quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn B, ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 230.000.000 đồng để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại số F L, thuộc tổ dân phố S, thị trấn S, huyện T, tỉnh Quảng Ngãi, theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2010 xác định là thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S; đồng thời yêu cầu bị đơn trả lãi của số tiền đã nhận tính từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc ngôi nhà và thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S:

Ngôi nhà cấp 4 tọa lạc tại địa chỉ số F đường L, T, huyện T có diện tích 142m² thuộc thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S (gọi tắt là thửa số 733) có nguồn gốc của vợ chồng ông Nguyễn B, bà Võ Thị C tạo lập (bà Võ Thị C chết năm 2018). Vợ chồng ông B, bà C sử dụng từ trước năm 1975 làm nhà ở ổn định lâu dài, không ai tranh chấp nhưng chưa làm thủ tục để Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngôi nhà và đất hiện ông B và ông Nguyễn Văn Đ ở, quản lý, sử dụng.

[2.2] Quá trình đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng:

Ngày 15/10/2019 giữa ông B, ông Đ với vợ chồng ông L, bà S lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại số F đường L, T, huyện T diện tích 142m² theo bản đồ địa chính năm 2010 thuộc thửa đất số 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S (gọi tắt là thửa số 733) với giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng; theo đó, bên mua đã giao cho bên bán nhận nhiều lần với tổng số tiền là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng), mục đích giao tiền là để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Ngày 20/11/2020 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 733 cho ông Nguyễn B, nhưng ông B và ông Đ không làm thủ tục để chuyển nhượng cho vợ chồng ông L, bà S theo thỏa thuận mà cho rằng đất có tranh chấp. Do đó, việc không chuyển nhượng được thửa đất 733 là do lỗi của bên bán nên buộc bên bán phải liên đới trả lại tiền cọc cho bên mua là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

[2.3] Ngày 13/3/2024 vợ chồng ông L, bà S và ông Đ có lập giấy thỏa thuận về việc giải quyết trả lại tiền cọc và tiền lãi của số tiền đã nhận cho bên bán tính từ ngày 20/11/2020 (ngày UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng không thỏa thuận được mức lãi phải trả, thỏa thuận ngày 13/3/2024 cũng phù hợp với ý kiến của ông Nguyễn B tại biên bản làm việc ngày 09/5/2024. Tuy nhiên tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu trả lãi tính từ ngày 25/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm (22/5/2024) và tự nguyện tính tròn 40 tháng theo mức lãi suất quy định của pháp luật; việc thay đổi thời gian tính lãi của nguyên đơn có lợi cho bị đơn. Như vậy, có căn cứ xác định giữa các bên có thỏa thuận trả lãi của số tiền chậm trả nhưng không xác định rõ mức lãi cụ thể nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015, buộc bị đơn ông B, ông Đ phải liên đới trả tiền lãi của số tiền đã nhận theo mức lãi là 10%/năm tương đương 0,83%/tháng, thành tiền lãi là 230.000.000 đồng x 0,83% x 40 tháng = 76.360.000 đồng cho vợ chồng ông L, bà S nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là (230.000.000 đồng + 76.360.000 đồng) x 5% = 15.318.000 đồng; trong đó, ông Nguyễn B phải chịu ½ là 7.659.000 đồng nhưng ông B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu là 7.659.000 đồng. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

[4] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung tháo dỡ mái hiên có kết cấu đà gỗ, sắt, lợp tôn do nguyên đơn xây dựng trên thửa đất 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S.

[5] Xét ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 147; Điều 227, 235, 244, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 288; 328; 357; 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 28 Luật hôn nhân gia đình năm 2014.

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S.

2. Buộc ông Nguyễn B, ông Nguyễn Văn Đ phải liên đới có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S số tiền đặt cọc là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng) và tiền lãi 76.360.000 đồng (bảy mươi sáu triệu, ba trăm sáu mươi nghìn 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 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung tháo dỡ mái hiên có kết cấu đà gỗ, sắt, lợp tôn do nguyên đơn xây dựng trên thửa đất 733, tờ bản đồ số 14 thị trấn S.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn B, ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.318.000 đồng : 2 = 7.659.000 đồng; trong đó, ông Nguyễn B phải chịu 7.659.000 đồng nhưng ông B là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 7.659.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Đức L và bà Lâm Thị Mỹ S tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001858, ngày 14/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn ông Huỳnh Đức L, bà Lâm Thị Mỹ S có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; Bị đơn ông Nguyễn B, ông Nguyễn Văn Đ vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 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 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND huyện Tư Nghĩa;
- Chi Cục THADS huyện Tư Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Văn Hậu