

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ST
TỈNH SÓC TRĂNG

Bản án số: 55/2024/DS-ST

Ngày: 25-4-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ST, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thanh Loan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Khel

2. Ông Hà Văn Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Ý, thư ký Tòa án nhân dân thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố ST tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thúy Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2024/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 194/2024/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn T**, sinh năm 19XX (có mặt). Địa chỉ: Ấp A, xã A1, huyện A2, tỉnh Sóc Trăng.

2. **Bị đơn:**

2.1 Ông **Nguyễn Minh D**, sinh năm 19 (có mặt). Địa chỉ: Số B, đường B1, Khóm B2, Phường B3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

2.2 Bà **Nhâm Mỹ H**, sinh năm 19XX (vắng mặt). Địa chỉ: Số B, đường B1, Khóm B2, Phường B3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

2.3 Ông **Nguyễn Minh N**, sinh năm 19XX (vắng mặt). Địa chỉ: Số B, đường B1, Khóm B2, Phường B3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/01/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Trần Văn T** trình bày:

Vào ngày 20/10/2023, ông **Trần Văn T** cùng hộ ông **Nguyễn Minh D**, bà

Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N có thống nhất thỏa thuận mua bán 01 thửa đất số 59, có diện tích 171,6 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 4, phường 8, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất là 700.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc thửa đất trên, ông Trần Văn T đã đặt cọc cho hộ ông Nguyễn Minh D với số tiền cọc là 500.000.000 đồng, phương thức thỏa thuận như sau: Thứ nhất: bên mua đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng cho bên bán và bên bán giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua để bên mua thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thứ 2: đến khi thực hiện xong thủ tục ký tên sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, thì bên mua là ông T sẽ thanh toán thêm số tiền 100.000.000 đồng cho bên bán; Thứ 3: khi đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của bên mua, thì bên bán có nghĩa vụ giao toàn bộ đất và tài sản trên đất cho bên mua và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 100.000.000 đồng cho bên bán. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì buộc hoàn lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt bồi thường vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng và việc thỏa thuận có sự chứng kiến của ông Trần Văn T1.

Tuy nhiên, từ sau ngày 20/10/2023 đến ngày 21/12/2023 ông Trần Văn T và ông D, bà H thỏa thuận việc chuyển nhượng đất không thành, nên đến ngày 21/12/2023 hai bên thống nhất lập Hợp đồng thỏa thuận là hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/2023 và ông D, bà H có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn T số tiền cọc là 500.000.000 đồng và ông Trần Văn T sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà H, theo nội dung của Hợp đồng thỏa thuận này thì trong thời hạn 15 ngày (kể từ ngày 21/12/2023 đến ngày 05/01/2024). Nhưng đến nay ông D, bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Theo đơn khởi kiện ông Trần Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N trả lại cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông T rút lại một phần tiền lãi. Cụ thể là chỉ yêu cầu mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, kể từ ngày 25/01/2024 cho đến ngày 25/4/2024 với số tiền lãi là 12.450.000 đồng.

*** Bị đơn ông Nguyễn Minh D trình bày:**

Ông D thừa nhận: Vào ngày 20/10/2023, ông Trần Văn T cùng hộ ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N có thống nhất thỏa thuận mua bán 01 thửa đất số 59, có diện tích 171,6 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 4, phường 8, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất là 700.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc thửa đất trên, ông Trần Văn T đã đặt cọc cho hộ ông Nguyễn Minh D với số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Gia đình ông D có nhận tiền cọc 500.000.000 đồng, nhưng do vợ chồng ông D, bà H trước đây có nợ tiền của ông T khi nhận tiền cọc 500.000.000 đồng thì đã trả cho ông T số tiền 250.000.000 đồng, số tiền còn lại ông D, bà H đã sử dụng hết.

Nay vợ chồng ông D, bà H cũng thống nhất là không bán phần đất nêu trên

cho ông T nữa và đồng ý trả số tiền cọc 500.000.000 đồng lại cho ông T, nhưng do hiện nay không có tiền vì chưa bán được đất cho người khác nên xin ông T trong thời hạn 03 tháng vợ chồng ông D, bà H sẽ trả đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T. Đối với số tiền lãi 50.000.000 đồng thì ông D, bà H xin ông T bỏ không tính lãi.

*** Bị đơn bà Nhâm Mỹ H trình bày:**

Bà H cũng thống nhất với lời trình bày của ông D. Nay vợ chồng bà H, ông D cũng thống nhất là không bán phần đất nêu trên cho ông T nữa và đồng ý trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T, nhưng do hiện nay không có tiền vì chưa bán được đất cho người khác nên xin ông T trong thời hạn 03 tháng vợ chồng bà H, ông D cùng con trai sẽ trả đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T và xin ông T bỏ số tiền lãi.

*** Bị đơn ông Nguyễn Minh N trình bày:**

Ông N cũng thống nhất với lời trình bày của cha mẹ ông N là bà H và ông D. Ông N không có ý kiến gì khác.

*** Nguyên đơn ông T trình bày:** Ông T không đồng ý với phương thức trả của vợ chồng ông D, bà H và ông N. Ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Ý kiến của kiểm sát viên: Trong quá trình giải quyết, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Văn T khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H, ông Nguyễn Minh N có cùng địa chỉ: Địa chỉ: Số B, đường B1, Khóm B2, Phường B3, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khoản tiền mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả là số tiền phát sinh từ việc phía bị đơn nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn. Do đó Tòa án xác định đây là vụ án dân sự, quan hệ pháp luật để giải quyết là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố ST theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn T thay đổi là rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền lãi. Cụ thể là chỉ yêu cầu mức lãi suất 0,83%/tháng trên số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, kể từ ngày 25/01/2024 cho đến ngày

25/4/2024 với số tiền lãi là 12.450.000 đồng. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, thấy rằng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông D, bà H và ông N đều thừa nhận: Vào ngày 20/10/2023, ông Trần Văn T cùng hộ ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N có thống nhất thỏa thuận mua bán 01 thửa đất số 59, có diện tích 171,6 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm 4, phường 8, thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất là 700.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc thửa đất trên, ông Trần Văn T đã đặt cọc cho hộ ông Nguyễn Minh D với số tiền cọc là 500.000.000 đồng và tại phiên Tòa ông T yêu cầu ông D, bà H và ông N trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật.

Như vậy, trên thực tế giữa ông T, ông D, bà H và ông N có giao kết hợp đồng đặt cọc. Các bên tiến hành giao kết trên nguyên tắc tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, do đó hợp đồng trên được pháp luật bảo vệ và buộc các bên phải thực hiện theo đúng hợp đồng. Xét thấy, ông D, bà H và ông N đã nhận tiền đặt cọc của ông T số tiền 500.000.000 đồng theo “Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/10/2023”. Đồng thời tại phiên hòa giải ngày 18/3/2024 và tại phiên tòa các bị đơn ông D, bà H và ông N cũng thừa nhận đến ngày 21/12/2023 thì giữa ông T và ông D làm 01 hợp đồng thỏa thuận hai bên tự nguyện hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2023 do các bên không còn đạt được thỏa thuận ban đầu và bên A (là ông D) có trách nhiệm hoàn trả lại cho bên B (là ông T) số tiền là 500.000.000 đồng trong vòng 15 ngày (từ ngày 21/12/2023 đến ngày 05/01/2024) nhưng đến nay chưa trả là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Do đó, ông T yêu cầu các bị đơn ông D, bà H, ông N trả số tiền đặt cọc nêu trên là có căn cứ. Hội đồng xét xử xác định số tiền đặt cọc ông D, bà H và ông N còn nợ ông T là 500.000.000 đồng.

Đối với các bị đơn ông D, bà H và ông N cũng thống nhất là không bán phần đất nêu trên cho ông T nữa và đồng ý trả lại cho ông T số tiền cọc 500.000.000 đồng, nhưng do hiện nay không có tiền vì chưa bán được đất cho người khác nên xin ông T cho khoảng thời gian là trong thời hạn 03 tháng vợ chồng bà H, ông D cùng con là ông N sẽ trả đủ số tiền cọc 500.000.000 đồng cho ông T. Do phía nguyên đơn ông T không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét về số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu, thấy rằng:

Ông T yêu cầu ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N trả lãi suất cho ông Trần Văn T theo mức lãi suất là 0,83%/tháng trên số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, kể từ ngày 25/01/2024 cho đến ngày 25/4/2024 với số tiền

lãi là 12.450.000 đồng là phù hợp với khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Như vậy, tổng số tiền mà các bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N phải trả cho nguyên đơn ông Trần Văn T là 512.450.000 đồng (trong đó, tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 12.450.000 đồng).

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Từ những phân tích, nhận định trên nên đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 328; Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn T: Buộc bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N phải trả cho nguyên đơn ông Trần Văn T tổng số tiền là 512.450.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, tiền lãi là 12.450.000 đồng).

Kể từ ngày ông Trần Văn T có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N còn phải trả lãi cho ông Trần Văn T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với số tiền vốn chưa thanh toán.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Trần Văn T khi bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ thì nguyên đơn ông Trần Văn T trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 59, tờ bản đồ số 42, diện tích 171,6m² cho bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Minh D, bà Nhâm Mỹ H và ông Nguyễn Minh N phải chịu số tiền là 24.498.000 đồng.

Nguyên đơn ông Trần Văn T không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho nguyên đơn ông Trần Văn T số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 13.000.000

đồng theo biên lai số 0001451 ngày 29/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố ST, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND - TPST;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Thi hành án DS - TPST;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Phan Thanh Loan

