

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C
TỈNH G**

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

Bản án số: 06 /2021/DS-ST

Ngày: 04-5-2021

V/v Tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH G

T phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- ***Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nay Lu Vinh.

- ***Các Hội thẩm nhân dân:***

1. Bà Đỗ Thị Giang.

2. Ông Siu Tơ Lul.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Cao Thị Hiền - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh G tham gia phiên tòa:***
Bà Đậu Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 5 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 55/2020/TLST-DS ngày 24 tháng 4 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2021/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1974 và ông Hỏa Văn T, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Dun Bêu, thị trấn C, huyện C, tỉnh G.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hỏa Văn T: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn Dun Bêu, thị trấn C, huyện C, tỉnh G (Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2020). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đồng Thị C, sinh năm 1978 và ông Trần Kim T, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Đoàn Kết, xã Ia Pal, huyện C, tỉnh G. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 09-3-2020, bản khai đề ngày 24-4-2020 và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T trình bày:

Ngày 05 tháng 11 năm 2019, vợ chồng bà Đồng Thị C và ông Trần Kim T bán cho vợ chồng tôi 01 mảnh đất, gồm có 02 thửa đất (thửa đất 151 chưa được giấy chứng nhận, thửa 152 đã được cấp giấy chứng nhận nhưng đang thế chấp

Ngân hàng), tổng diện tích 308m² tại thôn Greo Seck, xã Dun, huyện C, tỉnh G với số tiền 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng mua bán đất, ngày 05/11/2019 vợ chồng tôi đặt cọc trước cho ông T, bà C số tiền 20.000.000 đồng, ngày 09/11/2019 đặt cọc thêm số tiền 15.000.000 đồng và ngày 22/11/2019 vợ chồng tôi đặt cọc thêm số tiền 65.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc mà ông T, bà C đã nhận của vợ chồng tôi là 100.000.000 đồng, số tiền mua đất còn lại là 300.000.000 đồng, vợ chồng tôi sẽ trả hết cho ông T và bà C khi ông T, bà C hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất chưa được cấp giấy chứng nhận và vợ chồng tôi đưa tiền cho ông T và bà C trả cho Ngân hàng, thì ông T, bà C sẽ làm thủ tục sang tên cho tôi đối với thửa đất 151, 152 tại thôn Greo Seck, xã Dun, huyện C, tỉnh G, nhưng sau đó ông T, bà C không hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng thửa đất 151 cho tôi, tôi liên hệ để đưa tiền cho ông T và bà C trả nợ cho Ngân hàng để họ xóa thế chấp và sang tên thửa đất 152 sang cho vợ chồng tôi nhưng họ trốn tránh, không hợp tác cùng chúng tôi. Sự việc kéo dài trong nhiều tháng nhưng ông T và bà C vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất 151, 152 cho vợ chồng tôi. Hiện tại, theo tôi được biết thửa đất 151 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 152 vẫn đang thế chấp Ngân hàng. Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đồng Thị C và ông Trần Kim T trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, vợ chồng tôi yêu cầu ông Trần Kim T và bà Đồng Thị C trả cho vợ chồng tôi số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng. Chúng tôi xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó chúng tôi yêu cầu ông T, bà C trả lãi với mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước, thời hạn trả lãi từ ngày 23/11/2019 cho đến tới thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 04/5/2021. Chúng tôi không yêu cầu ông Trần Kim T và bà Đồng Thị C trả cho vợ chồng tôi số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

2. Tại bản khai đề ngày 22-5-2020 bị đơn là ông Trần Kim T và bà Đồng Thị C trình bày:

Trước đây vợ chồng tôi có thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị K 01 lô đất, gồm có 02 thửa đất gồm thửa đất số 151 và 152, tờ bản đồ số 79; địa chỉ thửa đất tại Thôn Greo Sek, xã Dun, huyện C, tỉnh G với số tiền 400.000.000 đồng, tài sản này vợ chồng tôi đang thế chấp Ngân hàng với số tiền 250.000.000 đồng, hai bên thống nhất bà K có trách nhiệm trả nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng, sau đó vợ chồng tôi sẽ làm thủ tục sang tên cho bà K, bà K có trách nhiệm thanh toán hết số tiền còn lại, bà K có đưa trước cho vợ chồng tôi 03 lần tiền với tổng số tiền là 100.000.000 đồng để vợ chồng tôi xây nhà. Tuy nhiên, sau đó đất tôi bán cho bà K nằm trong diện quy hoạch nên không chuyển nhượng được cho bà K. Vì vậy, việc bà K khởi kiện yêu cầu trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, vợ chồng tôi đồng ý. Vợ chồng tôi không chấp nhận trả cho bà K số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, mà chỉ trả lãi cho bà K theo lãi suất Ngân hàng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T; buộc ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, chấp nhận yêu cầu thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T, buộc ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C phải trả lãi cho bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T với mức lãi suất 09%/năm, kể từ ngày 23/11/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm; ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C. Ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C có nơi cư trú tại Thôn Đoàn Kết, xã Ia Pal, huyện C, tỉnh G nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh G.

Bị đơn là ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 05 tháng 11 năm 2019, bà Đồng Thị C và ông Trần Kim T có bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T (do bà K đứng ra giao dịch mua bán đất) 01 mảnh đất, gồm có 02 thửa đất (thửa đất 151 chưa được giấy chứng nhận, thửa 152 đã được cấp giấy chứng nhận nhưng đang thế chấp Ngân hàng), tổng diện tích 308m² tại thôn Greo Seck, xã Dun, huyện C, tỉnh G với số tiền 400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng mua bán đất, ngày 05/11/2019 bà K đặt cọc trước cho ông T, bà C số tiền 20.000.000 đồng, ngày 09/11/2019 bà K đặt cọc thêm số tiền 15.000.000 đồng và ngày 22/11/2019 bà K đặt cọc thêm số tiền 65.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc mà ông T, bà C đã nhận của bà K là 100.000.000 đồng tại “Giấy nhận tiền cọc”. Do bà C, ông T vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán đất nên bà K và ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C và ông T trả số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Khi xác lập giao dịch đặt cọc, các đương sự là những người có năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch đặt cọc; các đương sự tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của giao dịch đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; việc đặt cọc được các bên lập T văn bản, phù hợp với Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, giao dịch này có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc tại “Giấy nhận tiền cọc”, bên nhận tiền cọc đồng ý trả lại cho bên đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà K

và ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C, ông T trả số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại phiên tòa, bà K (cũng là người đại diện theo ủy quyền của ông T) thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó bà chỉ yêu cầu ông T, bà C trả lãi đối với số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, với mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước là 09%/năm. Thời điểm tính lãi từ ngày 23/11/2019 đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm (ngày 04/5/2021). Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà K là có lợi cho ông T, bà C. Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà C đồng ý trả lãi cho bà K theo mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước nên việc bà K thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử sẽ xử buộc bà Đồng Thị C, ông Trần Kim T phải trả cho bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, trả lãi suất 09%/năm (tương đương 0,75%/tháng), thời gian trả lãi là từ ngày 23/11/2019 đến khi kết thúc phiên tòa sơ ngày 04/5/2021 với số tiền lãi là 13.050.000 đồng.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu 5.652.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 244, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- [Nghi 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T đối với bị đơn ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

2. Buộc ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T số tiền 113.050.000 đồng (Trong đó có 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 13.050.000 đồng tiền lãi.

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.652.500 đồng.

- Bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002829 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh G.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bà Nguyễn Thị K, ông Hỏa Văn T có quyền kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh G xét xử phúc thẩm. Riêng ông Trần Kim T, bà Đồng Thị C vắng mặt tại phiên toà, nên có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết công khai.

5. 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 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 6,7 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:

- Toà án nhân dân tỉnh G;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện C;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nay Lu Vinh