TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DUY XUYÊN** **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 90/2023/DSST Ngày 22 - 8 – 2023 *V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DUY XUYÊN, TỈNH QUẢNG NAM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Tám.

- Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Minh Phúc và bà L Thị Vỹ.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thị Thanh Bình, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa:*** Ông Lê Kim Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên tỉnh Quảng Nam, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 36/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2023/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 114, đường số 1, thôn QH, xã ĐH, thị xã ĐB, tỉnh Quảng Nam.

- Bị đơn: Ông Võ Văn T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: thôn MS, xã DP, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện lập ngày 03/02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Hồng L trình bày:

Ngày 09 tháng 11 năm 2020, ông và ông Võ Văn T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất của ông T đứng tên chủ hộ, đối với thửa đất số 813, tờ bản đồ số 09a, diện tích 3.635m^2, tại thôn Mỹ Sơn, xã Duy Phú, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam, với giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông đã giao tiền đặt cọc cho ông T 400.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày ông T có nghĩa vụ lập các thủ tục về giấy tờ đất đai rồi hai bên ra công chứng chuyển nhượng, ông sẽ giao đủ số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký

hợp đồng đặt cọc, ông T thông báo với ông là chưa lập thủ tục sổ đỏ xong. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng dất của ông T là sổ chung đất thổ cư và đất lúa và được cấp năm 1995 nên hiện nay muốn lập thủ tục chuyển nhượng phải nhờ cơ quan đất đai đo đạc lại diện tích thực tế sử dụng, vấn đề này ông thống nhất với ông T, ông cũng thống nhất trong hợp đồng đặt cọc là nhận chuyển nhượng theo diện tích mà Văn phòng đăng ký có trích đo diện tích đất sử dụng thực tế hiện nay. Đồng thời ông cũng đồng ý gia hạn cho ông T có thời gian làm thủ tục giấy tờ. Đến khoảng đầu tháng 02/2021, ông có liên hệ ông T hỏi tình hình giấy tờ, thi ông T nói chưa xong và chờ thêm ít ngày, ông T có yêu cầu ông dặt cọc thêm tiền thì ông đồng ý. Tuy nhiên, trong giai đoạn này đang bị phong tỏa do dịch Covid 19 nên việc đi lại chưa được, khoảng đầu tháng 7/2021 ông T có nói giấy tờ gần xong nên đến ngày 30/7/2021, khi tình hình dịch bệnh tạm ổn, ông có gặp ông T và đặt cọc thêm số tiền 170.000.000 đồng và hai bên thống nhất 01 tháng sau sẽ lập thủ tục công chứng chuyển nhượng. Như vậy, tổng số tiền ông đã đặt cọc cho ông T là 570.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó ông T thông báo với ông là vẫn không làm xong thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng đất cho ông và đến ngày 21/3/2022 ông yêu cầu ông T đã trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc là 570.000.000 đồng, ông T đồng ý và đã trả được cho ông 280.000.000 đồng vào các ngày 20/3/2022 và ngày 22/9/2022. Số tiền nhận cọc còn lại là 290.000.000đ hiện nay ông T vẫn chưa trả cho ông.

Ông L yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn T phải trả cho ông số tiền đã nhận cọc còn lại chưa trả là 290.000.000 đồng và số tiền lãi tổng cộng là 53.478.600 đồng. Trong đó, lãi tính trên số tiền 370.000.000 đồng tính từ ngày 03/8 2021 đến ngày 03/11/2022 là 46.231.500 đồng (370.000.000 đồng x 0,833% tháng x 15 tháng) và tính trên số tiền 290.000.000 tính từ ngày 03/11/2022 đến ngày 03/02/2023 là 7.247.100 đồng (290.000.000 đồng x 0,833%/ tháng x 15 tháng). Đồng thời tiếp tục trả lãi với lãi suất 10%/năm cho đến khi trả xong số tiền gốc là 290.000.000 đồng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/3/2023, các văn bản có tại hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Võ Văn T trình bày:

Ông thừa nhận lời trình bày của ông L về thời gian các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc, việc thỏa thuận chuyển nhượng và số tiền đặt cọc là đúng. Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận nếu sau 30 ngày không ra công chúng được thì trả lại tiền cọc, không đền bù. Sau khi thỏa thuận mua bán và đặt cọc thì ông Nguyễn Hồng L là người đi thực hiện thủ tục với nhà nước để tiến tới lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng dất. Nhưng do khi lập thủ tục thì ông L vẽ con đường trong đất của ông, con đường này không có trong sơ đồ địa chính mà nhà nước quản lý nên không lập được thủ tục.

Do không lập được thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên thống nhất trả lại tiền đặt cọc vào tháng 3/2022 và ông đã trả lại tiền nhận cọc cho

ông Nguyễn Hồng L được tổng cộng 280.000.000 đồng, số tiền còn lại là 290.000.000đ ông chưa trả.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông đồng ý trả lại cho ông L số tiền đã nhận cọc còn lại chưa trả là 290.000.000 đồng trong thời hạn 01 tháng, trường hợp bán được đất sớm hơn thì ông sẽ trả sớm hơn nếu ông L rút đơn khởi kiện tại Tòa án; ông không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của ông L là 53.478.600 đồng vì đây không phải là tiền vay nên ông không chấp nhận trả lãi cho ông L.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

***Ý kiến của kiểm sát viên*:**

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định. Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng các quy định pháp luật về tố tụng đân sự.

- Về nội dung: Sau khi xem xét, đánh giá chứng cứ toàn diện nội dung vụ án; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng L, buộc ông Võ Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông L số tiền nhận cọc còn lại là 290.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông Nguyễn Hồng L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp::

Ông Nguyễn Hồng L khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn T trả lại số tiền còn nợ do vi phạm hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam; căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam.

[2] **Xét yêu cầu của nguyên đơn**:

Tại hồ sơ và tại phiên tòa thể hiện: Vào ngày 09 tháng 11 năm 2020, ông Nguyễn Hồng L và ông Võ Văn T có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số 813, tờ bản đồ số 09a, diện tích 3.635m^2, tại thôn Mỹ Sơn, xã Duy Phú, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam do ông T đứng tên chủ hộ, với giá chuyển nhượng

là 1.850.000.000 đồng. Ông L đã giao tiền đặt cọc cho ông T nhiều lần với số tiền 570.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì sau 30 ngày không ra công chứng được thì bên A trả đủ lại tiền cọc cho bên B và không đền cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bên phía ông L (do bà Nguyễn Thị Kiều Tnh) đã nhận hồ sơ của ông Võ Văn T để đi làm giấy tờ. Đến tháng 02/2021 UBND xã Duy Phú đã có văn bản đề nghị Phòng kinh tế hạ tầng huyện Duy Xuyên kiểm tra, xác nhận thông tin quy hoạch để địa phương lập hồ sơ công nhận lại hạn mức đất ở cho ông T. Nhưng do thửa đất của ông T không đúng với hiện trạng và quy hoạch nông thôn mới của địa phương nên không thực hiện được các thủ tục giấy tờ theo quy định.

Các đương sự thống nhất do không hoàn tất được thủ tục giấy tờ để tiến đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên ông T đồng ý trả lại số tiền cọc cho ông L.

Ngày 21/3/2022 và ngày 22/9/2022 ông Võ Văn T đã trả lại cho ông L số tiền nhận cọc là 280.000.000đ (Hai trăm tám mươi Tệu đồng), còn lại là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi Tệu đồng).

Đối với yêu cầu tính lãi số tiền do ông T chậm trả 53.478.600 đồng thì thấy: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận không phạt cọc, mất cọc, không thỏa thuận việc trả lãi chậm trả nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu tính lãi chậm trả đối với số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn.

Vì vậy HĐXX có đủ căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng L, buộc ông Võ Văn T có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận đặt cọc còn lại cho ông Nguyễn Hồng L là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi Tệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu tính lãi chậm trả số tiền 53.478.600đ (Năm mươi ba Tệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm đồng)

[3] Về án phí: Ông Võ Văn T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần không được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

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 147, Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Võ Văn T có nghĩa vụ hoàn trả số tiền nhận đặt cọc còn lại cho ông Nguyễn Hồng L là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi Tệu đồng).

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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng L về việc buộc ông Võ Văn T trả số tiền lãi chậm trả là 53.478.600đ (Năm mươi ba Tệu bốn trăm bảy mươi tám ngàn sáu trăm đồng)

2- Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm ông Võ Văn T được miễn.

Ông Nguyễn Hồng L phải chịu án phí số tiền 2.673.930đ (Làm tròn số 2.674.000đ) (Hai Tệu sáu trăm bảy mươi bốn ngàn đồng). Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 8.587.000đ ông L đã nộp theo biên lai thu số 2408 ngày 16/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên. Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng L số tiền 5.913.000đ (Năm Tệu chín trăm mười ba ngàn đồng)

3- Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 22/8/2023).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
-TAND tỉnh QNam
-VKSND Duy Xuyên
-THADS Duy Xuyên.
-Các đương sự
-Lưu HS,AV

Võ Thị Tám