

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHỤNG HIỆP
TỈNH HẬU GIANG**

Bản án số:05/2022/DS-ST

Ngày: 24 - 01 - 2022

V/v “Tranh chấp về giao dịch dân
sự, hợp đồng dân sự (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 HUYỆN PHỤNG HIỆP, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Liêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

- 1.Ông: Bùi Văn Phục;
- 2.Ông: Phan Công Điện.

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Công Trận – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 184/2021/TLST-DS, ngày 03 tháng 11 năm 2021 về việc “ Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (Đặt cọc)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2022/QĐXX-ST, ngày 04 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: **Nguyễn Đình H**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu vực 2, Phường 4, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Chỗ ở: ấp L, thị trấn D, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1972 và **Nguyễn Kim T**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: ấp C, xã H, huyện H, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Huỳnh Thanh T, địa chỉ: Khu vực 2, phường T, TP B, tỉnh Hậu Giang là đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 09 tháng 12 năm 2021).

Các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Đình H trình bày:

Ngày 28.8.2020 bị đơn Nguyễn Văn K và Nguyễn Kim T có đồng ý bán cho nguyên đơn phần đất như sau:

- Đất bờ xáng cặp tỉnh lộ 927: Ngang 6m x dài 50m, tổng diện tích 300m² (Có 200 m² thổ cư);

- Đất ven sông cặp tỉnh lộ 927 tính từ giáp ranh Nguyễn Thanh P tới giáp dốc cầu kênh T82 (khoảng 30m ngang).

Tổng số tiền chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay do hai bên cùng ký tên. Nguyên đơn đưa cọc cho bị đơn 50.000.000 đồng. Số còn lại thỏa thuận: Khi nào làm giấy xong cho nguyên đơn đứng tên thì sẽ trả đủ. Ngoài ra, bị đơn còn cam kết trong 30 ngày tính từ ngày 28.8.2020 là giao đất cho nguyên đơn, nếu không giao phải bồi thường gấp đôi.

Sau đó phía bị đơn không thực hiện việc làm giấy và giao đất mà lại bán cho người khác với giá 350.000.000 đồng. Do phía bị đơn đã vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết: Buộc phía bị đơn là ông K, bà T phải trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 50.000.000 đồng do bị đơn vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền yêu cầu bị đơn trả và bồi thường là 100.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng bị đơn và Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thừa nhận có bán phần đất cho nguyên đơn như nguyên đơn trình bày là đúng, giá bán là 225.000.000 đồng, thừa nhận đã nhận cọc 50.000.000 đồng từ nguyên đơn nhưng do đất là của cha, mẹ nên sau khi bán anh chị em trong nhà không đồng ý nên không thực hiện được hợp đồng với nguyên đơn. Nay phía bị đơn đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc và lãi suất theo quy định pháp luật từ ngày nguyên đơn giao tiền đến nay.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không đồng ý tính lãi theo quy định mà yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc và phải bồi thường theo cam kết.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (Đặt cọc) được quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày phía bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền đặt cọc bị đơn nhận từ nguyên

đơn 50.000.000 đồng là thật, bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc và chịu lãi suất theo quy định. Xét các bên đều có lời trình bày phù hợp nhau nên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự và không cần thiết phải đưa các người ký tên vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ án. Qua lời trình bày của các bên thì không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 50.000.000 đồng đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu thứ hai của nguyên đơn: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 50.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại Tờ bán đất lập ngày 28.8.2020, đoạn cuối có cam kết trong vòng 30 ngày kể từ ngày 28.8.2020 mà không giao đất thì phải bồi thường gấp đôi. Sở dĩ, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này không thực hiện được là do lỗi phía bị đơn: Thứ nhất bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác; Thứ hai, theo phía bị đơn trình bày đất của cha mẹ nên gia đình không đồng ý. Do xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015: “.....*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Trường hợp này các bên có thỏa thuận khác nên phải thực hiện theo sự thỏa thuận của các bên. Từ đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường do vi phạm hợp đồng là 50.000.000 đồng.

[4] Qua phân tích đánh giá toàn bộ chứng cứ, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại nguyên đơn tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bồi thường 50.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ đối với nguyên đơn là 100.000.000 đồng.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ Luật Tổ tụng dân sự năm 2015. Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Nguyễn Văn K và Nguyễn Kim T có nghĩa vụ trả cho Nguyễn Đình H số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Án phí dân sự sơ thẩm: ông ông Nguyễn Văn Khởi và Nguyễn Kim Tươi phải nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Nguyễn Đình H được nhận lại 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007551, ngày 03 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HG;
- VKSND huyện PH;
- THA huyện PH;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Liêm