

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **106/2023/DS-ST**

Ngày: 29/6/2023

V/v “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Bà NGUYỄN KIM NGỌC.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông HUỖNH VĂN THANH

2. Bà NGUYỄN THỊ KIM HẠNH

- Thư ký phiên tòa: Ông CHIÊM HẢI ÂN – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lay.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lay xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông TRẦN VĂN S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp H T, xã L K, thị xã C L, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số , đường, khu phố , phường , thị xã C L, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: 1. Ông HUỖNH VĂN C, sinh năm 1955. (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B T, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang

2. Bà NGUYỄN THỊ V, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B H, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai ghi ngày 16/02/2023 và tại phiên tòa hôm nay đại diện ủy quyền của nguyên đơn bà Tạ Kim T trình bày:** Vào ngày 04/01/2022 ông TRẦN VĂN S thỏa thuận mua thửa đất số 109, diện tích 1.933,1m² tại Khu phố B H, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang với giá 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng), đất do ông HUỖNH VĂN C đứng tên, hai bên làm biên nhận đặt cọc, thỏa thuận, cùng ngày trả

300.000.000đ, số tiền còn lại trả sau khi sang tên chuyển quyền qua ông S xong, nếu bên mua không mua thì bỏ tiền cọc, bên bán không bán thì hoàn lại gấp 3 lần, ông C, bà V đã nhận đủ 300.000.000đ. Khi làm thủ tục sang tên, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C bị mất trang phụ kèm theo nên không làm thủ tục sang tên được, ông C, bà V nhiều lần hứa hẹn nhưng vẫn không làm thủ tục sang tên và cũng không trả tiền cọc đã nhận cho ông S.

Nay ông TRẦN VĂN S yêu cầu ông HUỖNH VĂN C và bà NGUYỄN THỊ V trả số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cùng lãi suất 01% trên tháng tính từ tháng 01 năm 2022 đến ngày xét xử làm tròn 17 tháng số tiền 51.000.000đ, tổng cộng ông C, bà V phải trả 351.000.000đ (ba trăm năm mươi một triệu đồng) làm một lần.

**** Theo tờ tường trình ngày 22/3/2023 và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông HUỖNH VĂN C, bà NGUYỄN THỊ V trình bày:***

Vợ chồng ông HUỖNH VĂN C, bà NGUYỄN THỊ V có vay của ông TRẦN VĂN S số tiền 500.000.000đ, phía ông S yêu cầu sang tên thửa đất số 109 diện tích 1.933,1m² tại Khu phố B H, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang do ông HUỖNH VĂN C đứng tên qua tên ông S để làm tin, ngày 04/01/2022 vợ chồng ông C, bà V có ký tên vào biên nhận nhận tiền đặt cọc của ông S 300.000.000đ, thỏa thuận khi làm xong thủ tục sang tên thì ông S đưa tiếp 200.000.000đ, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất trang phụ kèm theo nên không làm thủ tục được, ngày 10/01/2022 vợ chồng ông C, bà V đã trả lại cho ông S 300.000.000đ và ông S đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc đó vợ chồng ông, bà không lấy lại biên nhận nhận tiền đặt cọc và trong ngày trả số tiền 300.000.000đ cho ông S, vợ chồng ông C, bà V có vay lại 50.000.000đ, thỏa thuận lãi suất mỗi tháng 3.500.000đ, khi vay không làm biên nhận, có trả lãi đầy đủ, đến dịch bệnh thì ngưng, đã trả được 40.000.000đ vốn còn nợ 10.000.000đ.

Nay ông HUỖNH VĂN C, bà NGUYỄN THỊ V không đồng ý theo yêu cầu của ông TRẦN VĂN S vì đã trả số tiền 300.000.000đ cho ông S xong, hiện nay chỉ còn nợ 10.000.000đ.

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:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án của Tòa án: Bị đơn ông HUỖNH VĂN C và bà NGUYỄN THỊ V cư trú tại thị trấn Bình Phú, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Do đó, tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải

quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn trình bày, vào ngày 04/01/2022 ông S thỏa thuận mua thửa đất số 109, diện tích 1933,1m² tại Khu phố B H, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang do ông HUỖNH VĂN C đứng tên với giá 500.000.000đ, hai bên làm biên nhận đặt cọc có nội dung, ông C nhận tiền đặt cọc 300.000.000đ, khi nào làm xong thủ tục giấy tờ thì nhận đủ số tiền còn lại, nếu bên mua không mua thì bỏ tiền cọc, bên bán không bán thì hoàn tiền lại gấp 3 lần, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu trang phụ kèm theo không làm thủ tục được, ông C, bà V nhiều lần hứa hẹn nhưng đến nay không thực hiện sang tên và không trả lại tiền cọc. Còn bị đơn ông HUỖNH VĂN C, bà NGUYỄN THỊ V trình bày, vợ chồng ông C, bà V có vay của ông TRẦN VĂN S số tiền 500.000.000đ, ông S yêu cầu phải sang tên thửa đất số 109 diện tích 1.933,1m² tại Khu phố B H, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang do ông C đứng tên qua tên ông S để làm tin, ngày 04/01/2022 vợ chồng ông C, bà V có ký tên vào biên nhận nhận tiền đặt cọc 300.000.000đ của ông S và thỏa thuận khi làm xong thủ tục sang tên thì đưa tiếp 200.000.000đ, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất trang phụ kèm theo nên không làm thủ tục được, ngày 10/01/2022 vợ chồng ông C, bà V đã trả lại cho ông S 300.000.000đ và ông S đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lúc đó vợ chồng ông, bà không lấy lại biên nhận nhận tiền đặt cọc và trong ngày trả số tiền 300.000.000đ cho ông S, vợ chồng ông C, bà V có vay lại 50.000.000đ, thỏa thuận lãi suất mỗi tháng 3.500.000đ, khi vay không làm biên nhận, có trả lãi đầy đủ đến dịch bệnh thì ngưng, đến đã trả được 40.000.000đ vốn còn nợ 10.000.000đ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa đại diện phía nguyên đơn yêu cầu ông HUỖNH VĂN C và bà NGUYỄN THỊ V trả số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) cùng lãi suất 01% trên tháng tính từ ngày 4/01/2022 đến ngày xét xử làm tròn 17 tháng số tiền 51.000.000đ.

3.1 Đối với yêu cầu trả số tiền 300.000.000đ, xét thấy chứng cứ nguyên đơn cung cấp là biên nhận nhận tiền đặt cọc mua đất có nội dung “ Tôi tên HUỖNH VĂN C, sinh năm 1955, CMND số: 310811886, Hiện cư ngụ tại Ấp B T, xã B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 109, diện tích 1933,1 tại ấp B H, xã B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang với số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng chẵn) Nay tôi có nhận tiền đặt cọc bán thửa đất và tài sản gắn liền trên đất với số tiền là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng chẵn) khi nào làm thủ tục xong thì tôi nhận đủ số tiền còn lại...”

ông C và bà V cùng thừa nhận có ký tên và nhận đủ số tiền 300.000.000đ nhưng cho rằng vợ chồng ông, bà thỏa thuận vay của ông S số tiền 500.000.000đ ông S yêu cầu làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông S đứng tên để làm tin, do không làm thủ tục sang tên được nên ngày 10/01/2022 đã trả lại tiền cho ông S và vay lại 50.000.000đ lãi suất 3.500.000đ mỗi tháng, đã trả được 40.000.000đ chỉ còn nợ lại 10.000.000đ nhưng ông C, bà V không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, phía nguyên đơn không thừa nhận, ngoài ra ông C, bà V cho rằng khi trả lại số tiền 300.000.000đ cho ông S có ông Lê Thanh L chứng kiến, Tòa án đã quy định thời gian cho nguyên đơn và bị đơn cung cấp họ tên, năm sinh của ông Lê Thanh L, đây là nghĩa vụ chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích của các đương sự nhưng các đương sự không Cung cấp. Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông TRẦN VĂN S là có cơ sở nên được chấp nhận.

3.2 Đối với yêu cầu lãi suất 01% trên tháng tính từ ngày 04/ 01/2022 đến ngày xét xử là ngày 29/6/2023 làm tròn 17 tháng, số tiền 51.000.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy, theo biên nhận nhận tiền đặt cọc mua bán đất 04/01/2022 có nội dung thỏa thuận: *“Nếu bên nào làm sai hợp đồng mua bán này thì bên mua bỏ tiền đặt cọc, còn bên bán không bán thì hoàn tiền lại gấp 3 lần tiền đặt cọc”*, tại phiên Tòa hôm nay, ông C, bà V xác định thửa đất nêu trên đã sang bán cho người khác. Xét thấy, vợ chồng ông C, bà V sang bán đất cho người khác nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc cho ông S, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích của ông S, nay ông S yêu cầu tính lãi suất 1%/ tháng là có lợi cho bị đơn, do đó yêu cầu của ông S là có căn cứ nên được chấp nhận.

- Lãi suất được tính như sau: $300.000.000đ \times 1\%/tháng \times 17 \text{ tháng} = 51.000.000đ$

[5] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông HUỖNH VĂN C và bà NGUYỄN THỊ V phải chịu 17.550.000đ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; điều 2 Luật người cao tuổi năm 2009 thì ông C do là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn phần án phí của ông Tư là 8.775.000đ và buộc bà V phải chịu 8.775.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 468 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TRẦN VĂN S.

- Buộc ông HUỖNH VĂN C, bà NGUYỄN THỊ V trả cho ông TRẦN VĂN S 300.000.000đ và 51.000.000đ lãi suất, tổng công 351.000.000đ (ba trăm năm mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

- Ông HUỖNH VĂN C và bà NGUYỄN THỊ V phải chịu 17.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông C được miễn án phí nên bà V phải chịu 8.775.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông TRẦN VĂN S số tiền 8.475.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017298 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi Cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Kim Ngọc

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAI LẬY
TỈNH TIỀN GIANG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi.....giờ ngày 29 tháng 6 năm 2023.

Tại phòng nghị án Toà án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Với Hội đồng xét xử dân sự sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà NGUYỄN KIM NGỌC

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Văn Thanh

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 78/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị TRẦN VĂN S, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp H T, xã L K, thị xã C L, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số , đường, khu phố , phường , thị xã C L, tỉnh Tiền Giang.

- **Bị đơn:** 1. Ông HUỖNH VĂN C, sinh năm 1955. (... mặt)

2. Ông NGUYỄN THỊ V, sinh năm 1956 (... mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố B T, thị trấn B P, huyện C L, tỉnh Tiền Giang

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Sau khi xem xét các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử thảo luận về những vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án như sau:

I. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: - Kết quả biểu quyết: 3/3.

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

II. Về điều luật áp dụng: - Kết quả biểu quyết: 3/3.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 328 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

III. Về nội dung: - Kết quả biểu quyết: 3/3.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông TRẦN VĂN S.

- Buộc ông HUỖNH VĂN C, bà NGUYỄN THỊ V trả cho ông TRẦN VĂN S 300.000.000đ và 51.000.000đ lãi suất, tổng cộng 351.000.000đ (ba trăm năm mươi một triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

- Ông HUỖNH VĂN C và bà NGUYỄN THỊ V phải chịu 17.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông C được miễn án phí nên bà V phải chịu 8.775.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho ông TRẦN VĂN S số tiền 8.475.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017298 ngày 03/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

