TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2019/DS-ST
Ngày: 17/4/2019
"V/v tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Nhẫn**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Văn Ngư**

2. Ông **Lâm Ngọc Hà**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Phạm Thị Cẩm Vân**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng*** *tham gia phiên tòa*: Không tham gia.

Ngày 17 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2018/TLST-DS, ngày 17/12/2018 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐXX-ST, ngày 20/3/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Lâm Quốc K**, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Trà C A2, xã Thuận H, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

2. Bị đơn: Bà **Thị B**, sinh năm 1928 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Phước H, xã Phú T, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

3.*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông **Lý C**, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Phước H, xã Phú T, huyện Châu T, tỉnh Sóc T.

Các đương sự không yêu cầu người phiên dịch tiếng Khmer

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/12/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lâm Quốc K trình bày: Vào ngày 17/4/2011, ông và bà B cùng chồng là ông Lý C có thỏa thuận bán cho ông thửa đất thổ cư tại khu tái định cư thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng diện tích ngang 6 mét, dài 20 mét với số tiền 170.000.000 đồng, ông có đặt cọc

trước số tiền 30.000.000 đồng, vợ chồng bà B, ông C ký nhận, khi làm thủ tục sang tên xong thì ông trả đủ phần tiền còn lại cho bà B, ông C.

Khi ông làm thủ tục sang tên, thì ông phát hiện bà Thị B đã bán phần đất ông mua cho người khác. Sau đó, ông có đến nhà bà B để yêu cầu bà B trả lại tiền đặt cọc cho ông là 30.000.000 đồng, nhưng bà B không chịu trả mà cho rằng lúc ông C chồng của bà còn sống sao không đòi, nay ông C chết bà không có khả năng trả. Trong lúc nhận tiền thì cả hai vợ chồng bà B, ông C cùng nhận, nay ông C chết, thì bà B phải có trách nhiệm trả cho ông số tiền trên.

Nay ông Lâm Quốc K yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Sóc trăng, giải quyết buộc bà Thị B phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và tính lãi theo lãi suất Ngân hang từ thời điểm đặt cọc đến ngày ông khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Thị B trình bày: Vào ngày 17/4/2011, bà cùng chồng của bà là ông Lý C có thỏa thuận và đồng ý bán cho ông Lâm Quốc K một thửa đất tại khu tái định cư thị trấn Châu thành, huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 170.000.000 đồng, Bn ông K có đặt cọc trước cho vợ chồng bà số tiền 30.000.000 đồng, sau đó gia đình bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K để làm thủ tục sang tên, vì con cháu hứa đến khi sang tên thì sẽ đưa số tiền còn lại. Lúc đó, vợ chồng bà và ông K có làm giấy giao kèo hai bên đều ký tên. Bà đồng ý trả cho ông K số tiền 30.000.000 đồng nhưng bà nay đã già rồi không có khả năng để trả và ông C chồng bà chết, miếng đất mà vợ chồng bà định bán cho ông K, nay con dâu của bà đã bán cho người khác rồi.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý C trình bày: Vào ngày 17/4/2011, cha mẹ của ông là ông Lý C, mẹ là Thị B có làm tờ giao kèo bán miếng đất cho ông K và giao kèo tiền đặt cọc số tiền 30.000.000 đồng, ông không có liên quan, ông chỉ đi tới lui thăm cha mẹ chứ không có ở chung, hiện nay cha ông là ông Lý C bị bệnh chết, lúc giao kèo có nói là ông K không lại giao đủ tiền thì sẽ mất tiền cọc, khi ký tên giao kèo chỉ có cha ông là ông Lý C và ông Lâm Quốc K ký tên chứ ông không có ký, tờ giao kèo của ông K nộp là không đúng sự thật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

** Về tố tụng*:

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn đã thay đổi nội dung khởi kiện, cụ thể chỉ yêu cầu bị đơn bà Thị B trả số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng theo như nội dung biên bản hòa giải và không yêu cầu tính lãi. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại khoản 1, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

** Về quan hệ pháp luật và yêu cầu của đương sự*:

[2] Nguyên đơn ông Lâm Quốc K yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Thị B trả số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và trả một lần. Do đó, khi thụ lý đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Qua quá trình thu thập chứng cứ cũng như xem xét tại phiên tòa, cho nên xác định lại quan hệ pháp luật trong vụ án này là "*Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc*".

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa nguyên đơn và bị đơn đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thể hiện trong tờ giao kèo được lập bằng giấy tay trên cơ sở tự nguyện của hai Bn đều ký tên, không trái đạo đức xã hội.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn K thì thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đã có lập tờ giao kèo phía bị đơn bà B, ông C đồng ý bán miếng đất ngang 06 mét, dài 20 mét cho phía nguyên đơn là ông K số tiền 170.000.000 đồng và nguyên đơn đã đưa tiền cọc trước là 30.000.000 đồng cho phía bị đơn nhận, khi nào tách thửa sang tên, thì phía nguyên đơn đưa cho bị đơn đủ số tiền còn lại, nhưng phía bị đơn không thực hiện đúng theo tờ giao kèo là vi phạm nghĩa vụ đối với bị đơn.

[5] Xét thấy, trong vụ án này, phía bị đơn có lỗi. Lẽ ra, khi nhận tiền cọc của nguyên đơn, thì phía bị đơn cũng phải tranh thủ làm tục sang tên cho phía nguyên đơn mà lại đem miếng đất bán cho người khác là gây thiệt thòi đối với nguyên đơn. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 09/01/2019 và tại phiên tòa, bị đơn cũng đã thừa nhận có nhận tiền cọc của nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng và phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 20.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi, nhưng bị đơn không có khả năng trả. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, thiết nghĩ cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng là có căn cứ.

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên, do bị đơn, sinh năm 1928 thuộc đối tượng là người cao tuổi (hiện nay trên 60 tuổi), nên Hội đồng xét xử quyết định cho bị đơn được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0003822 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

* Về quyền kháng cáo bản án: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định tại các Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Thị B phải trả cho nguyên đơn ông Lâm Quốc K số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng .

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông K có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng bà B còn phải trả lãi cho ông K theo mức lãi suất 10%/năm , đối với số tiền gốc chậm thi hành án.

2.Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0003822 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Sóc Trăng theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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*:**
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Nhẫn