

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 104/2023/DS-ST

Ngày 18 – 5 – 2023

V/v tranh chấp HĐ đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Hoài Ân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Sĩ Hùng

2. Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 182/2023/TLST-DS, ngày 17 tháng 4 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2023/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Bà Đ, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Minh K, sinh năm 1946; Địa chỉ: Ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án được bổ sung tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn H (nguyên đơn) trình bày:

Ngày 15/3/2019, giữa ông và ông Trần Minh K thỏa thuận với nhau về việc nhận chuyển nhượng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông K, phần đất tọa lạc tại ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có diện tích chiều ngang 06m, dài 36m với giá 300.000.000 đồng nhưng chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Đến ngày 03/5/2020 (âm lịch), ông đặt cọc cho ông K số tiền 50.000.000 đồng, ông K có viết biên nhận cùng ngày và các bên thỏa thuận bằng lời nói với nhau, khi nào chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất nuôi trồng thủy sản (thời hạn khoảng 01 tháng) sẽ đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông K đã nhận tiền cọc

chuyển nhượng phần đất có diện tích nêu trên cho ông Nguyễn Văn Tâm vào ngày 15/02/2020 mà không cho ông biết. Sau này, ông Tâm đưa cho ông tờ giấy đặt cọc thì ông mới biết nên lỗi không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông K. Vì vậy, ông yêu cầu ông K trả một lần hết số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng cùng lãi suất 1,5%/tháng tính từ ngày 03/4/2021 cho đến ngày xét xử ông tính tròn 25 tháng với số tiền là 18.750.000 đồng, tổng hai khoản ông H yêu cầu ông K trả với số tiền là 68.750.000 đồng (sáu mươi tám triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng). Ngoài ra, ông H không yêu cầu gì khác.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Minh K (bị đơn) trình bày:

Ông thừa nhận có việc thỏa thuận chuyển nhượng chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có diện tích chiều ngang 06m, dài 36m thuộc quyền sử dụng của ông cho ông Nguyễn Văn H, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 300.000.000 đồng nhưng việc thỏa thuận này, chỉ bằng lời nói, không lập thành văn bản. Đến ngày 03/5/2020 (âm lịch), ông viết biên nhận nhận của ông H số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Lúc này, hai bên có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là 03 ngày sau khi nhận cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại. Hết thời hạn thỏa thuận, nhưng không thấy ông H đến nên ông đã liên hệ với ông H nhiều lần để đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông H không đến, vì vậy ông đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho người khác còn phần đất ông thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền cọc của ông Tâm không nằm cùng vị trí đất đã thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền cọc của ông H. Do đó, ông xác định lỗi không ký được hợp đồng là do ông H nên ông không đồng ý trả lại số tiền 50.000.000 đồng cùng lãi suất theo yêu cầu của ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Tuy các đương sự không ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng giữa các đương sự thực tế có giao, nhận tiền với nhau và việc nhận tiền có làm biên nhận. Hơn nữa, quá trình xảy ra tranh chấp, từ khi Ủy ban nhân dân xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau hòa giải cho đến tại phiên tòa xét xử, các đương sự không ai có ý kiến phản đối số tiền được ghi nhận tại biên nhận ngày 03/5/2020 (âm lịch) không phải là số tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 216m² (ngang 6m, dài 36m) tọa lạc tại xã Lý Văn L nên tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2] Xét nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự là có, nhưng chỉ dừng lại ở việc các bên đương sự giao kết hợp đồng bằng lời nói, không lập thành hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định và để đảm bảo cho việc chuyển nhượng được thực hiện nên ngày 03/5/2020 (âm lịch), nguyên đơn đã giao số

tiền 50.000.000 đồng để đặt cọc, bị đơn đã nhận tiền cọc và các đương sự có làm biên nhận nhận tiền nhưng không lập thành hợp đồng đặt cọc để ghi nhận quyền, nghĩa vụ của các bên đều này được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh và biên nhận trên là chứng cứ để xem xét yêu cầu cũng như lời trình bày của các đương sự khi giải quyết tranh chấp.

[2.2] Mặc dù, nguyên đơn cho rằng ngay sau khi bị đơn nhận tiền cọc giữa các bên có thỏa thuận trong khoảng thời gian 01 tháng, bị đơn làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất nuôi trồng thủy sản thì giữa hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo thỏa thuận còn bị đơn lại xác định hai bên có thỏa thuận bằng lời nói với nhau là 03 ngày sau khi nhận cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại nhưng nguyên đơn không thực hiện trong khi đến hạn bị đơn đã nhiều lần liên hệ với nguyên đơn. Tuy nhiên, các đương sự chỉ đưa ra lý lẽ để trình bày mà không đưa ra được chứng cứ để chứng minh có việc thỏa thuận nêu trên trong khi Bộ luật tố tụng dân sự quy định đương sự là người có nghĩa vụ đưa ra các chứng cứ chứng minh cho yêu cầu cũng như lời trình bày của mình là có căn cứ và hợp pháp, việc các đương sự không cung cấp được chứng cứ chứng minh hoặc cung cấp không đầy đủ là tự từ bỏ quyền, nghĩa vụ của mình nên các đương sự phải tự gánh chịu hậu quả pháp lý của việc không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, theo giấy đặt cọc mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa thể hiện khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, bị đơn đã nhận cọc bán phần đất cho ông Nguyễn Thanh Lâm và ông Nguyễn Văn Tâm nhưng việc thỏa thuận chuyển nhượng, nhận cọc phần đất chuyển nhượng cho ông Lâm, ông Tâm và cho cả nguyên đơn không thể hiện được vị trí đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng ở đâu, có cùng vị trí hay không trong khi quyền sử dụng đất của bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp ngày 16/01/2019 có diện tích đến 3.342,0m² nên chưa có cơ sở để xác định phần đất bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn với phần đất mà bị đơn nhận tiền cọc chuyển nhượng cho ông Lâm, ông Tâm là cùng một vị trí và bị đơn cũng không thừa nhận việc này. Do đó, các bên đều có lỗi ngang nhau trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên cạnh đó, việc giao nhận tiền cọc giữa các đương sự chỉ dừng lại ở việc bị đơn nhận tiền, không lập thành hợp đồng và trong nội dung biên nhận đề ngày 03/5/2020 không thể hiện việc thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của bên đặt cọc, bên nhận cọc cũng như việc phạt cọc, việc bồi thường thiệt hại khi các bên xảy ra tranh chấp. Đồng thời, các đương sự cũng không ai đặt ra yêu cầu nên không có căn cứ để xem xét việc phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại.

[3] Với đánh giá tại các đoạn [1], [2], [2.1] và [2.2], Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là có căn cứ. Riêng khoản tiền lãi, nguyên đơn không được chấp nhận bởi lẽ số tiền nguyên đơn yêu cầu xuất phát từ quan hệ hợp đồng đặt cọc, không phải là nợ vay và từ khi nhận cọc cho đến ngày 18/5/2021 (ngày UBND xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau hòa giải)

đến nay, các đương sự không có bất kỳ thỏa thuận nào bằng lời nói hoặc bằng văn bản về việc tính lãi đối với số tiền cọc bị đơn đã nhận.

[4] Về thời gian thanh toán, giữa các đương sự không thỏa thuận được với nhau. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc thanh toán thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nên không đề cập xem xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, bị đơn phải chịu nhưng do bị đơn là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên không phải nộp. Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần tiền lãi không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 146, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H.

Buộc ông Trần Minh K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, ông Trần Minh K không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn H kiện đòi ông Trần Minh K số tiền lãi là 18.750.000 đồng (mười tám triệu bảy trăm năm chục nghìn đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Trần Minh K được miễn nộp tiền án phí theo quy định nên không phải chịu án phí.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí số tiền 937.500 đồng. Ngày 11/4/2023, ông H đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0003182 được đối trừ chuyển thu, sung vào ngân sách nhà nước số tiền số tiền 937.500 đồng, số tiền còn lại là 312.500 đồng (ba trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) được trả lại cho ông H.

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

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 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, 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)
Lâm Hoài Ân