TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN NINH KIỀU,** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **357**/2024/DS-ST
Ngày: 30-9-2024
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Đòi lại tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Dung
2. Bà Đỗ Thị Lệ Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thùy My – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thùy Ngân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 531/2023/TLST- DS ngày 03/10/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi lại tài sản, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 621/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Tăng Thị Thu T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: đường Ba Mươi Tháng T, phường Hưng L, quận N, TP. Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế Th.

Địa chỉ: Cách Mạng Tháng T, phường Cái Kh, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản ủy quyền ngày 17/8/2023. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Trịnh T X,** sinh năm 1964.

Bà **Nguyễn Thị Tuyết N**, sinh năm 1967.

Địa chỉ: đường Nguyễn Thị Minh Kh, P. Tân A, Q. N, TP. Cần Thơ.

Địa chỉ liên hệ của ông X: Số 190/5/22A, đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

(Bà N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông Xg vắng mặt không rõ lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, ông Nguyễn Thế Th đại diện nguyên đơn bà Tăng Thị Thu T trình bày và yêu cầu:

Vào ngày 06/11/2018, bà Tăng Thị Thu T và ông Trịnh T X có ký giấy đặt cọc (kiêm biên nhận tiền đặt cọc) với nội dung: Ông X chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 90,29m^2, đất tọa lạc tại 190/5/22A, đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với giá chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, sau khi ra công chứng xong bên mua sẽ trả hết số tiền 660.000.000 đồng còn lại.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Trịnh T X đã nhận tiền đặt cọc của bà T vào ngày 06/11/2018 là 600.000.000 đồng; sau đó vào ngày 14/5/2019 ông X có hỏi mượn thêm bà T 195.000.000 đồng và ngày 17/8/2019 ông X tiếp tục mượn thêm 30.000.000 đồng. Tổng cộng ông X đã nhận của bà T 825.000.000 đồng. Bà T đã nhiều lần gặp ông X yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo như thỏa thuận nhưng ông X cứ hứa hẹn rồi không thực hiện.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Trịnh T X và bà Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tăng Thị Thu T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 35/2004 ngày 30/11/2004 đã cấp cho ông X và bà N có tổng diện tích sử dụng là 90,29m^2; diện tích xây dựng 70,3m^2, diện tích nhà ở là 80,85m^2, thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại số 190/5/22A đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; bà T đồng ý sẽ tiếp tục trả cho ông X và bà N số tiền 435.000.000 đồng.

Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 28/6/2024, ông Nguyễn Thế Thành là người đại diện theo ủy quyền của bà Tăng Thị Thu T trình bày: Quá trình nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trịnh T X, bà Nguyễn Thị Tuyết N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho bà Tăng Thị Thu T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 35/2004 ngày 30/11/2004 đã cấp cho ông X và bà N thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại số 190/5/22A đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thì được biết năm 2020 giữa vợ chồng ông Trịnh T X và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã thỏa thuận phân chia tài sản chung và tài sản này

đã được chuyển dịch sang tên bà N. Do đó, nguyên đơn bà Tăng Thị Thu T xác định lại yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông Trịnh T X trả cho bà 600 triệu tiền đặt cọc và phạt cọc 600 triệu đồng; đối với số tiền 225.000.000 đồng ông X mượn thêm 02 lần, bà T yêu cầu ông X trả lại tiền cùng với lãi suất phát sinh kể từ ngày ông X nhận tiền đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm. Không yêu cầu trách nhiệm đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Bị đơn ông Trịnh T X tại bản tự khai ngày 15/9/2023 (BL 60) ông trình bày: Ông thống nhất với nội dung đơn yêu cầu của bà Tăng Thị Thu T. Ông xin cam kết trong vòng 10 ngày kể từ ngày hôm nay (tức 15/9/2023) ông sẽ hoàn thành Hợp đồng đặt cọc với bà T.

- Bà Nguyễn Thị Tuyết N tại bản tự khai ngày 27/8/2024 trình bày: Đối với yêu cầu của bà T trong đơn khởi kiện ngày 24/7/2023 bà hoàn toàn không đồng ý vì bà không biết gì về việc giao dịch giữa ông X và bà T, cho đến khi bà nhận được giấy triệu tập của Tòa án. Bà và ông X đã ly hôn theo quyết định số 130/2022/QĐST-HNGĐ ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều; đối với tài sản là nhà và đất tại số 190/5/22A đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều là tài sản riêng của bà đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX501794 cấp ngày 04/12/2020. Do không có liên quan gì đến vụ kiện này nên bà N yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa:

- Đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thế Th trình bày: Nguyên đơn bà Tăng Thị Thu T yêu cầu ông Trịnh T X trả cho bà 600 triệu tiền đặt cọc và phạt cọc 600 triệu đồng; đối với số tiền 225.000.000 đồng yêu cầu ông X trả lại tiền cùng với lãi suất phát sinh kể từ ngày ông X nhận tiền sau cùng đến khi xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm. Bà T không yêu cầu trách nhiệm trả tiền của bà Nguyễn Thị Tuyết N vì bà N không có ký bất cứ giao dịch nào với bà T.

- Bị đơn vắng mặt nên không ghi nhận được ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- Việc tuân theo pháp luật Tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trịnh T X trả cho bà Tăng Thị Thu T 600 triệu đồng tiền

cọc, 600 triệu tiền phạt cọc và số tiền 225.000.000 đồng cùng lãi suất 10%/năm kể từ ngày 17/8/2019 đến khi xét xử sơ thẩm do ông X đã vi phạm nghĩa vụ trong các giao dịch với bà T. Đề nghị đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Tăng Thị Thu T với bà Nguyễn Thị Tuyết N do nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục Tố tụng: bà Tăng Thị Thu T khởi kiện yêu cầu ông Trịnh T X trả lại cho bà số tiền 600.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cọc 600.000.000 đồng; yêu cầu ông Trịnh T X trả số tiền 225.000.000 đồng đã T toán thêm cho ông X với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 17/8/2019 đến khi xét xử sơ thẩm; quan hệ pháp luật được xác định trong vụ án này là tranh chấp Hợp đồng đặc cọc và đòi lại tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn có địa chỉ cư trú tại quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các bị đơn đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng; bà Nguyễn Thị Tuyết N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Trịnh T X vắng mặt không rõ lý do nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục đưa vụ kiện ra xét xử vắng mặt bị đơn.

Trong quá trình tố tụng, bà Tăng Thị Thu T xác định chỉ yêu cầu ông Trịnh T X thực hiện nghĩa vụ, không yêu cầu trách nhiệm của bà Nguyễn Thị Tuyết N như đơn khởi kiện ban đầu. Đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà N.

[2] Về nội dung vụ án, tại phiên tòa sau khi nghe ý kiến trình bày của các đương sự và xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy rằng: Ông Trịnh T X có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tăng Thị Thu T căn nhà và đất có tổng diện tích sử dụng là 90,29m^2; diện tích xây dựng 70,3m^2, diện tích nhà ở là 80,85m^2, thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại 190/5/22A, đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố cần Thơ với giá chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng. Ngày 06/11/2018 giữa ông X và bà T có làm GIẤY ĐẶT CỌC (kiêm biên nhận tiền đặt cọc) ông Trịnh T X đã nhận tiền đặt cọc của bà T 600.000.000 đồng, số tiền 660.000.000 đồng còn lại sẽ T toán sau khi ra công chứng; sau đó ông X có 02 lần đề nghị mượn thêm bà T số tiền 225.000.000 đồng. Tổng cộng ông X đã nhận của bà T 825.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông Xuẫn vẫn chưa hoàn tất thủ tục ra công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T

theo thỏa thuận.

Phía ông Trịnh T X tại bản tự khai ngày 15/9/2023 (BL 60) ông cũng thống nhất với nội dung đơn yêu cầu khởi kiện của bà Tăng Thị Thu T và xin 10 ngày để hoàn tất nghĩa vụ, sau đó thì vắng mặt cho đến nay.

* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đối với số tiền 600.000.000 đồng theo giấy đặt cọc (kiêm biên nhận tiền đặt cọc) ngày 06/11/2018: Đây là số tiền bà Tăng Thị Thu T đặt cọc cho ông X để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng căn nhà và đất tọa lạc tại 190/5/22A, đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố cần Thơ. Mặc dù giấy đặt cọc ngày 06/11/2018 không thể hiện thời hạn cuối để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên nhưng ngày 19/11/2020 ông Trịnh T X và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã tiến hành thỏa thuận phân chia tài sản chung theo đó căn nhà và đất tại số 190/5/22A đường 30/4, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều mà ông X đã đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T được xác định là tài sản riêng của bà N trong thời kỳ hôn nhân và bà Nguyễn Thị Tuyết N đã được Nhà nước công nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX501794 cấp ngày 04/12/2020 căn cứ trên thỏa thuận phân chia tài sản này. Do đó, có thể khẳng định ông Trịnh T X là người hoàn toàn có lỗi dẫn đến việc không thể giao kết hợp đồng theo nội dung thỏa thuận giữa ông và bà Tăng Thị Thu T nên bên cạnh số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng phải trả lại cho bà T thì ông X phải bồi thường một khoản tiền tương ứng với số tiền cọc đã nhận. Điều này cũng phù hợp với thỏa thuận giữa các bên theo nội dung giấy đặt cọc ngày 06/11/2018 và quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đối với số tiền 225.000.000 đồng bà T yêu cầu ông Trịnh T X trả lại cùng lãi suất 10%/năm kể từ ngày 17/8/2019 đến khi xét xử sơ thẩm: Thấy rằng, sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 14/5/2019 ông Trịnh T X có mượn của bà Tăng Thị Thu T số tiền 195.000.000 đồng; ngày 17/8/2019 ông X ứng tiếp tục mượn 30.000.000 đồng. Tổng cộng ông X đã tạm ứng của bà T thêm 02 lần với số tiền 225.000.000 đồng. Như đã nhận định ở trên, lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là hoàn toàn thuộc về ông X, ông X đã chiếm giữ tiền của bà T trong một thời gian dài, người bị thiệt hại trong giao dịch này là bà Tăng Thị Thu T. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần thiết bên cạnh việc phạt cọc thì ông Trịnh T X cần phải trả thêm cho bà Tăng Thị Thu T lãi suất 10%/năm đối với khoản tiền 225.000.000 đồng đã nhận thêm sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Tại phiên Tòa đại diện nguyên đơn yêu cầu được tính lãi từ ngày

17/8/2019 (ngày nhận tiền sau cùng), yêu cầu này của đại diện nguyên đơn là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận, số tiền lãi tạm tính từ ngày 17/8/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2024) là: 225.000.000 đồng X 61 tháng 13 ngày X10%/năm = 115.187.500 đồng.

Như vậy, ông Trịnh T X phải trả cho bà Tăng Thị Thu T tổng số tiền 1.540.187.500 đồng. Trong đó có 600.000.000 đồng tiền cọc, 600.000.000 đồng tiền phạt cọc, 225.000.000 đồng tiền bà T yêu cầu ông X trả lại và 115.187.500 đồng tiền lãi suất phát sinh tính từ ngày 17/8/2019 đến ngày 30/9/2024 của số tiền 225.000.000 đồng.

[3] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định trên số tiền nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Các Điều 166; Điều 280; Điều 328, Điều 351; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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, lệ phí tòa án,

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tăng Thị Thu T đối với ông Trịnh T X.

- Buộc ông Trịnh T X có trách nhiệm trả cho bà Tăng Thị Thu T tổng số tiền tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (30/9/2024) là 1.540.187.500 đồng (một tỷ, năm trăm bốn mươi triệu, một trăm tám mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại tài sản của bà Tăng Thị Thu T đối với bà Nguyễn Thị Tuyết N.

- Kể từ ngày bà Tăng Thị Thu T có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Trịnh T X chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bên cạnh số tiền phải trả, ông X còn phải chịu

lãi suất phát sinh với mức 10%/năm tương ứng với số tiền và thời giam chậm thi hành án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trịnh T X phải chịu 58.205.625 đồng, nguyên đơn bà Tăng Thị Thu T được nhận lại số tiền 11.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001435 ngày 02/8/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận **:**
- Các đương sự
- VKSND quận Ninh Kiều;
- TAND TP.CT;
- Chi cục THADS.Ninh Kiều;
- Lưu (HS – 2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Phạm Thị Bé Hiền