

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HƯƠNG THỦY
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày 31-7-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HƯƠNG THỦY, TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Duy Thao và bà Dương Thị Thu Hằng;

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án thị xã Hương Thủy.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hương Thủy tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thị Thảo Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh TTH xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Văn M, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số nhà X, đường NTT, Tổ 4, phường PB, thị xã HT, tỉnh TTH, có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Đ, sinh năm 1959 và bà Bùi Thị T, sinh năm 1947; Địa chỉ: Tổ X, phường TL, thị xã HT, tỉnh TTH; bà T, ông Đ đều có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Tôn Nữ Thị L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số X, đường NTT, Tổ X, phường PB, thị xã HT, tỉnh TTH, bà L ủy quyền cho ông M, ông M có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 17/5/2022, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Ông Lâm Văn M trình bày:

Ông Lâm Văn M và ông Dương Đ có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021 đối với thửa đất của ông Đ có diện tích 150m², trong đó 70m² đất thổ cư và 80m² đất hoa màu – tính từ mốc nhà nước cho phép xây dựng, chiều ngang 05 mét, chiều dài 30 mét ở địa chỉ Tổ 6, phường TL, thị xã HT, tỉnh TTH; với giá thỏa thuận là 7.300.000 đồng/m². Ông M đã đặt cọc cho vợ chồng

ông Đ, bà T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Khi ký kết hợp đồng, hai bên thỏa thuận giao cho ông M làm giấy tờ tách thửa trong thời hạn 60 ngày (tính từ ngày 05/7/2021 đến 05/9/2021) nếu ông M không ra được giấy tờ thì hợp đồng chấm dứt. Tuy nhiên vì lý do đất chuyển nhượng là đất thuộc diện quy hoạch cây xanh theo Công văn trả lời số 1493/VPĐK ngày 26/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã Hương Thủy, do đó thửa đất trên không tách thửa được nên hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng. Sau 2 đến 3 ngày kể từ ngày 28/7/2021 là ngày Trung tâm Hành chính công có văn bản trả hồ sơ thì ông M đã đến nhà ông Đ bà T để thanh lý Hợp đồng. Ông Đ và bà T đã thống nhất thanh lý hợp đồng và trả lại cho vợ chồng ông M số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Đ bà T chỉ mới trả cho ông M số tiền 180.000.000 đồng, đến nay ông Đ và bà T còn nợ lại vợ chồng ông M 20.000.000 đồng. Khi ông M và ông Đ ký hợp đồng đặt cọc thì có mặt vợ ông M là bà Tôn Nữ Thị L và vợ của ông Đ là bà Bùi Thị T chứng kiến. Số tiền 200.000.000 đồng mà ông M đã đặt cọc cho vợ chồng ông Đ, bà T là tiền chung của vợ chồng ông M và bà L. Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Đ và vợ là bà Bùi Thị T trả lại cho vợ chồng Ông Lâm Văn M và bà Tôn Nữ Thị L số tiền 20.000.000 đồng tiền cọc còn lại.

Đối với bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 ông M khai rằng không còn lưu giữ vì đã đưa lại cho ông Đ bà T khi nhận số tiền 180.000.000 đồng từ bị đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/02/2023 và ngày 30/5/2023, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Dương Đ và bà Bùi Thị T trình bày:

Ông Đ và bà T thừa nhận có sự việc ký hợp đồng đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng như ông M trình bày là đúng. Lý do hợp đồng đặt cọc chấm dứt vì đất chuyển nhượng là đất thuộc diện quy hoạch cây xanh, do đó không tách thửa được. Do đó vợ chồng ông Đ đã trả cho ông M số tiền đặt cọc 180.000.000 đồng và còn nợ lại ông M số tiền 20.000.000 đồng. Số tiền 20.000.000 đồng này vợ chồng ông Đ đã dùng vào việc đặt cọc mua gỗ để xây nhà nên hiện nay vợ chồng ông Đ, bà T không có tiền trả. Nay ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Đ và vợ là bà Bùi Thị T trả lại cho vợ chồng Ông Lâm Văn M và bà Tôn Nữ Thị L số tiền 20.000.000 đồng mà ông M đã đặt cọc, theo Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết thì ông Đ, bà T có ý kiến khi nào bán đất có tiền thì sẽ trả cho vợ chồng ông M số tiền 20.000.000 đồng còn nợ.

Đối với bản gốc Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021 thì ông Đ bà T khai đã xé bỏ vì Hợp đồng đã chấm dứt không thực hiện nữa nên không lưu giữ lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Thị L đã ủy quyền cho Ông Lâm Văn M tham gia phiên tòa và thống nhất với ý kiến trình bày của nguyên đơn Ông Lâm Văn M.

Tòa án đã nhiều lần tiến hành mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Dương Đ và vợ là bà Bùi Thị T trả lại cho vợ chồng Ông Lâm Văn M và bà Tôn Nữ Thị L số tiền 20.000.000 đồng.

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông Đ, bà T thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí. Do đó, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị miễn án phí cho ông Đ, bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án:

Ông Lâm Văn M khởi kiện yêu cầu ông Dương Đ và vợ là bà Bùi Thị T trả lại tiền đặt cọc còn thiếu theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/7/2021 do đó quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bị đơn ông Dương Đ và bà Bùi Thị T có nơi cư trú tại Tổ 6, phường TL, thị xã HT, tỉnh TTH nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh TTH theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về áp dụng pháp luật:

Quan hệ hợp đồng đặt cọc giữa ông M và ông Đ được giao kết vào ngày 05/7/2021, thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực pháp luật. Do đó, cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

[3] Về nội dung:

Căn cứ vào lời khai của các bên đương sự và tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên đơn Ông Lâm Văn M và bị đơn ông Dương Đ đều thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/7/2021. Số tiền cọc ông M đã chuyển cho vợ chồng ông Đ, bà T là 200.000.000 đồng. Do đất chuyển nhượng là đất thuộc diện quy hoạch cây xanh, nên không tách thửa được vì vậy hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng. Ông Đ và bà T đã trả lại cho vợ chồng ông M số tiền 180.000.000 đồng, còn nợ lại 20.000.000 đồng và hẹn lúc nào có tiền sẽ trả

lại. Sự kiện, tình tiết nêu trên đều được các bên thừa nhận, nên không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn ông Dương Đ và bà Bùi Thị T thừa nhận còn nợ Ông Lâm Văn M và bà Tôn Nữ Thị L số tiền 20.000.000 đồng là tiền cọc còn thiếu sau khi đã hoàn trả số tiền 180.000.000 đồng mà vợ chồng ông M đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2021. Ông Đ bà T có ý kiến đợi lúc nào ông bà bán được đất, có tiền mới trả cho ông M bà L tuy nhiên, nguyên đơn không chấp nhận đề nghị này của bị đơn. Do đó, cần buộc bị đơn phải trả số tiền 20.000.000 đồng tiền cọc còn lại cho phía nguyên đơn là có căn cứ, theo quy định tại Điều 274, 275, 278, 280, 328, 351, 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

Vì vậy, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lâm Văn M, buộc bị đơn ông Dương Đ và vợ là bà Bùi Thị T trả lại cho vợ chồng Ông Lâm Văn M và bà Tôn Nữ Thị L số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng chẵn).

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lâm Văn M được chấp nhận nên bị đơn ông Dương Đ và bà Bùi Thị T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Đ, bà T thuộc đối tượng người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí. Do đó, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, miễn án phí cho ông Đ, bà T.

Về tạm ứng án phí: Ông Lâm Văn M là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí, lệ phí tòa án nên thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 235, Điều 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 274, 275, 278, 280, 328, 351, 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lâm Văn M. Buộc ông Dương Đ và bà Bùi Thị T phải trả cho Ông Lâm Văn M và bà Tôn Nữ Thị L số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thoả 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Đ và bà Bùi Thị T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Dương Đ và bà Bùi Thị T.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TT.Huế;
- VKSND tỉnh TT.Huế;
- VKSND thị xã Hương Thủy;
- Chi cục THADS thị xã Hương Thủy;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án;
- Lưu án án.

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

Nguyễn Thị Quỳnh Châu