TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH THẠNH** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 31 - 05 - 2023
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 VĨNH THẠNH, TP. CẦN THƠ
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cương Lĩnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Văn Sang;

Ông Nguyễn Văn Dũng.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Lê Văn Hạnh - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp. Cần Thơ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, TP. Cần Thơ, tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Lễ – Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Tp. Cần Thơ công khai xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 87/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 04 năm 2023 về tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 05 năm 2023 giữa các đương sự

* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1982

Địa chỉ: ấp Q, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ.

* Bị đơn: Ông Trần Quốc H, sinh năm 1976; Bà Trần Kim O, sinh năm 1979.

Ông Trần Quốc H ủy quyền cho bà Trần Kim O, theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2013

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ

(Bà B, bà O có mặt; ông H vắng mặt, có đại diện ủy quyền là bà O có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà B trình bày và yêu cầu như sau:

Vào ngày 27/03/2022, bà B có đặt cọc nhận chuyển nhượng căn nhà, đất tại ssija chỉ số 2948, quốc lộ H, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, từ vợ chồng ông Trần Quốc H và bà Trần Kim O, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 250.000.000đ, bà B đưa cọc trước số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), có làm hợp đồng đặt cọc ngày 27/03/2022, hai bên thuận 60 ngày sau khi đặt cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, với điều kiện đất không tranh chấp, nếu tranh chấp phía ông H và bà O phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc.

Khi đến hạn chuyển nhượng, thì không thể thực hiện hợp đồng đặt cọc, do phần đất có tranh chấp với các hộ tứ cận. Bị đơn nhiều lần hứa trả lại tiền nhận cọc, thậm chí viết cam kết trả lại tiền đặt cọc, có hẹn đến ngày 29/5/2022 trả lại số tiền nhận cọc là 30.000.000đ, nhưng không trả. Dó đó, bà B yêu cầu bị đơn ông H và bà O phải trả lại tiền đặt cọc là 30.000.000đ và phải bồi thường số tiền 30.000.000đ phạt cọc.

Bị đơn: Thừa nhận có nhận 30.000.000đ đặt cọc chuyển nhượng đất, như nguyên đơn trình bày là đúng, nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc, lý bị đơn vẫn muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng, nếu nguyên đơn không tiếp tục chuyển nhượng thì phải mất cọc. Bị đơn có hứa trả lại tiền đặt cọc là 30.000.000đ vào ngày 29/05/2023 nhưng do không còn tiền để trả, số tiền bị đơn nhận cọc, bị đơn đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất khác nên không còn nữa.

Phần các đương sự trình bày tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên có thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bị đơn bà O, ông H có trách nhiệm trả số tiền nhận cọc là 30.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc nữa.

Bị đơn: Bà O thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc là 30.000.000đ, có ký vào tờ cam kết hẹn đến ngày 29/5/2022 sẽ trả lại tiền nhận cọc là 30.000.000đ,

nhưng khi ký không xem lại nội dung. Nay không còn tiền để trả, do đã đặt cọc mua phần đất khác rồi, nên không đồng ý trả lại tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn, muốn nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đưa thêm tiền cho bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự thủ tục qui định của pháp luật.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên là có căn cứ, tại phiên tòa nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cọc là 30.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc là có lợi cho bị đơn. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà O và ông H cùng có trách nhiệm trả lại số tiền nhận cọc là 30.000.000đ cho nguyên đơn và phải chịu án phí theo qui định của pháp luật.

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 như sau:

[1] Về tố tụng: Đây là tranh chấp *đòi lại tiền đặt cọc*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Quá trình giải quyết đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, cần đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng vào ngày 27/03/2022 nguyên đơn thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất là nhà thuộc quyền sử dụng và sở hữu của bị đơn bà O và ông H, giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, mua bán là 250.000.000đ, đất và nhà tại địa chỉ số B, Q, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện V, Tp Cần Thơ, thời hạn từ ngày đặt cọc đến ngày chuyển nhượng là 60 ngày. Tuy nhiên, đến hạn không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn cho rằng đất có tranh chấp, bị đơn không thừa nhận đất tranh chấp. Tuy nhiên, chứng cứ các đương sự cung cấp được các bên xác thực tại tờ *"Giấy Cam Kết Trả Lại Tiền Cọc Đất"* thì phía bị đơn bà O hẹn đến ngày 29/5/2023 sẽ trả lại tiền nhận cọc là 30.000.000đ cho nguyên đơn, chứng cứ này đã xác định việc các bên thỏa thuận chấm dứt việc mua bán và chấm dứt hợp đồng đặt cọc và xác nhận việc bị đơn sẽ trả lại

tiền cọc cho nguyên đơn vào ngày 29/05/2022. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử cũng vận động, phân tích nguyên đơn chỉ yêu cầu đòi lại tiền cọc, không yêu cầu phạt cọc là có căn cứ, phù hợp. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà O và ông H phải trả lại số tiền 30.000.000đ, nhận cọc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn bà B.

Về án phí: Lỗi là của bị đơn, nên bị đơn phải chịu án phí theo qui định của pháp luật, nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí.

Lời phát biểu của kiểm sát viên về phần thủ tục, cũng như đề xuất về nội dung là phù hợp với nhận định và quyết định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, 39, khoản 4 Điều 189, khoản 1 và khoản 3 Điều 338 bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Điều 166, 328, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích .

Buộc ông Trần Quốc H và bà Trần Kim O cùng có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích .

Kể từ nguyên đơn bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chậm trả số tiền trên thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất theo qui định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải nộp 1.500.000đ (một triệu năm trăm ngàn đồng án phí). Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.500.000đ, đã nộp theo biên lai thu số: 0006733, ngày 04/04/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Thạnh, Tp Cần Thơ.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tống đạt hợp lệ bản án.

"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 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 TP Cần Thơ;
- VKS huyện;
- Thi hành án dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Cương Lĩnh