

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ VĨNH CHÂU
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 129/2023/DS-ST

Ngày: 21-9-2023

“V/v tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU, TỈNH SÓC TRĂNG**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Chiêu Hùng.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Nguyễn Huỳnh Hoa

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Hồng Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:* Bà Phạm Thị Diệp - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2023/TLST-DS ngày 21 tháng 4 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ong Văn B, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số E, ấp H, xã L, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Sơn L, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Bà Thạch Thị N, sinh năm 1946 (vắng mặt);

Ông Sơn L1, sinh năm 1987 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà C, khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/4/2023 (BL01) và biên bản ghi lời khai ngày 01/6/2023 (BL22) cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Ong Văn B trình bày: Vào ngày 20/3/2023, vợ chồng ông Sơn L, bà Thạch Thị N cùng với con trai là ông Sơn L1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 75, đất có chiều ngang 5,3m, chiều dài bên phải 14,8m, chiều dài bên trái là 13,5m. Tổng diện tích 276,2m² trên đất có 01 căn

nhà, đất tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 415534 cấp ngày 25/11/2022 cấp cho hộ ông Sơn L và bà Thạch Thị N với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), ông B đã đặt cọc trước cho ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc số tiền chuyển nhượng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) còn lại sẽ được giao khi hoàn thành thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Khi đặt cọc nhận tiền xong hẹn hai ngày sau sẽ đến Ủy ban nhân dân phường B1, thị xã V để ký sang tên chuyển nhượng đất nhưng hai người con của ông L không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng không thực hiện được và ông B cũng có thiện chí nếu hai người con của ông L và bà N không đồng ý chuyển nhượng đất thì ông B yêu cầu ông L và bà N và ông Sơn L1 trả lại số tiền nhận cọc của ông B trước đây là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), nhưng ông L và bà N nói đã chi xài hết không có tiền trả lại. *“Theo khoản 4 của Điều 4 của hợp đồng đặt cọc có thể hiện sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên bên B không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên A thì bên B phải bồi thường cho bên A gấp hai lần số tiền mà bên A đã đặt cọc cho bên B”*.

Do đó nguyên đơn ông Ong Văn B yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Sơn L, bà Thạch Thị N và ông Sơn L1 cùng liên đới trách nhiệm trả lại cho ông B số tiền đặt cọc đất là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) do không chuyển nhượng đất cho ông B. Tổng cộng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Nay tại phiên tòa nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu các bị đơn cùng liên đới trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho nguyên đơn, đối với yêu cầu phạt cọc thì nguyên đơn không yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Sơn L, bà Thạch Thị N trình bày tại biên bản xác minh ngày 10/8/2023 (BL23 - 24): Ông L và bà N thừa nhận trước đây ông L, bà N có thỏa thuận mua bán đất với ông Ong Văn B tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 75 diện tích 276,3 m² đất tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 200.000.000 đồng, vợ chồng ông L, bà N đã nhận cọc trước 100.000.000 đồng, sau đó thì con ông L, bà N không cho bán đất, lý do đất gắn liền với căn nhà bán hết chỉ có 200.000.000 đồng là quá rẻ, ông B muốn mua thì 1m² chạy dài hết thửa đất là 100.000.000 đồng thì con ông L, bà N cho bán, nếu ông B không đồng ý thì ông L, bà N đồng ý trả lại cho ông B 100.000.000 đồng, nhưng hiện nay ông L, bà N không có tiền, khi nào ông L, bà N bán được đất sẽ thanh toán cho ông B 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng do không bán đất cho ông B thì ông L, bà N không đồng ý.

Đối với ông Sơn L1 vắng mặt tại các buổi giải quyết của Tòa án nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu phát biểu ý kiến: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng, các bị đơn chưa chấp hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng, chứng cứ được thu thập đầy đủ, đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn với số tiền 100.000.000 đồng, đối với tiền phạt cọc 100.000.000 đồng nguyên đơn rút lại yêu cầu, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu phạt cọc 100.000.000 đồng. Quyết định nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm đối với đương sự theo quy 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:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Việc ông L, bà N, ông L1 vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L, bà N, ông L1 theo quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Ong Văn B yêu cầu Tòa án giải quyết buộc các bị đơn ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Do đó, khi thụ lý đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp 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 tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của đương sự đã xác định được như sau:

Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa nguyên đơn và các 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 hợp đồng đặt cọc đợt 01 ngày 20/3/2023 được đánh máy trên giấy A4 là trên cơ sở tự nguyện của hai bên và các đương sự đều thống nhất và cùng ký tên vào.

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Ong Văn B thì thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đã có lập hợp đồng đặt cọc phía bị đơn ông L, bà N và ông L1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 80, tờ bản đồ số 75, đất có chiều ngang 5,3m, chiều dài bên phải 14,8m, chiều dài bên trái là 13,5m. Tổng diện tích 276,2m² trên đất có 01 căn nhà, đất tọa lạc tại khóm C, phường B, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 415534 cấp ngày 25/11/2022 cấp cho hộ ông Sơn L và bà Thạch Thị N với số tiền chuyển nhượng là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và nguyên đơn đã đưa tiền cọc trước là 100.000.000 đồng cho phía bị đơn nhận, khi nào hoàn thành nghĩa vụ chuyển nhượng thì phía nguyên đơn đưa cho bị đơn đủ số tiền còn lại 100.000.000 đồng, nhưng phía bị đơn không thực hiện đúng theo tờ hợp đồng đặt cọc là vi phạm nghĩa vụ của bị đơn.

[3.2] Xét thấy, trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Lẽ ra, khi nguyên đơn mua đất của bị đơn thì phải có các thành viên trong hộ gia đình bị đơn ký vào hết mới thực hiện việc mua bán chuyển nhượng được, do đất cấp cho hộ gia đình ông Sơn L, nên khi lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì con ông L không đồng ý ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng không thực hiện được. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thay đổi lại yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu các bị đơn cùng liên đới trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bị đơn ông L, bà N cũng thừa nhận có nhận 100.000.000 đồng của nguyên đơn và đồng ý trả lại 100.000.000 đồng cho nguyên đơn. Tình tiết nêu trên nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để Tòa án chấp nhận buộc các bị đơn liên đới trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho nguyên đơn.

[3.3] Tại phiên tòa nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện và không trái phát luật, căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

[3.4] Lời trình bày của bị đơn ông Sơn L và bà Thạch Thị N tại biên bản xác minh ngày 10/8/2023 là đồng ý trả 100.000.000 đồng lại cho nguyên đơn, do hiện nay không có tiền để trả khi nào bán được đất sẽ trả lại cho nguyên đơn 100.000.000 đồng vấn đề này sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Ong Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 cùng liên đới trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn phải liên đới chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên, do bị đơn ông Sơn L và bà Thạch Thị N là người cao tuổi (hiện nay trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử quyết định cho bị đơn ông Sơn L và bà Thạch Thị N được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm mà ông L và bà N phải chịu 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 không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ong Văn B, buộc các bị đơn ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 cùng liên đới trả cho nguyên đơn ông Ong Văn B số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Ong Văn B có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 cùng liên đới trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ong Văn B về việc yêu cầu các bị đơn ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 cùng liên đới trả cho nguyên đơn ông Ong Văn B số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các bị đơn ông Sơn L, bà Thạch Thị N, ông Sơn L1 cùng liên đới chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Do ông Sơn L và bà Thạch

Thị N là người cao tuổi và có đơn miễn nộp tiền án phí nên ông L được miễn nộp số tiền 1.666.666 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), bà Thạch Thị N được miễn nộp số tiền 1.666.666 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Ông Sơn L1 phải chịu số tiền là 1.666.668 đồng (một triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi tám đồng).

- Nguyên đơn ông Ong Văn B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo biên lai thu số 0007914 ngày 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND tỉnh ST (Phòng KTNV&THA);
- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Đương sự;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Lưu HSVA.

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

Dương Chiêu Hùng

