

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KIÊN LƯƠNG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 134/2023/DS-ST
Ngày: 05-12-2023
“V/v Đòi lại tài sản
phát sinh từ hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KIÊN LƯƠNG - TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Dương Sơn

2. Ông Nguyễn Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Xuân Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 271/2023/TLST-DS Ngày 09 tháng 10 năm 2023: “Đòi lại tài sản phát sinh từ hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 145/2023/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1977, có mặt.

Địa chỉ: Ấp H, xã Đ, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trịnh Văn H, sinh năm 1974, có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1975, có mặt.

Địa chỉ: Ấp P, thị trấn T, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày như sau:

Ngày 28/7/2022, ông C có thỏa thuận với vợ chồng ông H để mua lại quyền sử dụng đất 55.089m² theo giấy chứng nhận BQ 511804 và BU 340269 đất tọa lạc ấp Kiên Thanh, xã Kiên Bình, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang. Với giá thỏa thuận 01 công (1.000m²) là 59.000.000đ, với tổng số tiền là 3.250.251.000đ. Ông C đặt cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông H. Sau khi đặt cọc hai bên có thỏa thuận sau khi cắt lúa thì ông C trả thêm 01 tỷ đồng cho vợ chồng ông H, đổi lại vợ chồng ông H sẽ làm biên nhận 01 tỷ đồng và giao 01 giấy chứng nhận QSD đất và giao đất cho bên mua. Đến ngày 15/8/2022, ông C có hẹn gặp ông H, bà P tại nhà chị Phượng để giao 01 tỷ đồng, do bên bán chưa làm biên nhận tiền cũng như chưa có mặt những người làm chứng khi đặt cọc nên ông C không đem 01 tỷ đồng ra mà còn cất trong người, nhưng do phía ông H và ông Khen (người giới thiệu mua bán đất của hai bên) cự cãi với nhau nên anh H chị Phúc nói không bán nữa và đến nhà ông 4 Hoài nhậu. Sau đó ông C đến nhà ông 4 Hoài để giao tiền và thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất thì ông H, bà P không nhận tiền và không thực hiện việc chuyển nhượng QSD đất nói trên; Ông H, bà P cho rằng ông C không đủ khả năng để mua bán đất với vợ chồng ông, bà nên không đồng ý trả lại số tiền 150.000.000đ mà ông C đã đặt cọc cho ông, bà.

Nay ông C yêu cầu vợ chồng ông Trịnh Văn H và Nguyễn Thị Hồng P trả lại số tiền đặt cọc mua đất là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất ngân hàng trên số tiền nói trên.

- Bị đơn ông H, bà P trình bày:

Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án và các chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện Tòa án Kiên Lương gửi thì ông, bà làm đơn trình bày ý kiến phản bác lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng do câu từ nên ghi nhầm là phản tố, ông, bà xác định là phản bác ý kiến của nguyên đơn chứ không có yêu cầu phản tố.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông, bà có ý kiến như sau: Sau khi thỏa thuận mua bán và nhận cọc, do đất đang cho chị Phượng (ở Kênh Thời Trang) thuê nên chưa xác định ngày giao đất; ông, bà thỏa thuận miệng ngày cắt lúa xong ông C có nghĩa vụ giao thêm 01 tỷ đồng, ông H bà P sẽ làm biên nhận và tạm giao 01 giấy chứng nhận QSD đất (bản gốc) cho ông C nhưng đến ngày 14/8/2022 (âm lịch), ông C đến chỗ chị Phượng trình bày với ông H là chưa gom được 01 tỷ đồng như thỏa thuận, ông H có nói do đã thống nhất bán đất cho ông C và hẹn ngày giao thêm tiền nên vợ chồng ông H đã

đặt cọc 750.000.000đ để mua căn nhà khác, giờ không giao 01 tỷ đồng như thỏa thuận thì phải chịu tiền lãi để ông H trả tiền vay trả tiền cọc mua nhà nhưng ông C không thống nhất, hai bên có lời qua tiếng lại và ông H nói ông C không thực hiện đúng thỏa thuận nên mọi chuyện kết thúc ở đây, không mua bán nữa, ông C vi phạm hợp đồng nên mất tiền cọc.

Sau đó vợ chồng ông H đến nhà anh 4 Hoài (kênh Thờ Trảng) nhậu, ông C có đến nói giờ trả 01 tỷ đồng kêu vợ chồng ông H làm biên nhận và giao giấy như thỏa thuận nhưng ông H không thấy tiền. Ông H mới nói là mọi chuyện đã kết thúc ở nhà chị Phụng và giờ bận nhậu rồi, không nói chuyện nữa.

Từ đó ông H, bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi lại số tiền cọc 150.000.000đ.

Nguyên đơn ông C trình bày thêm: Lúc ở nhà ông 4 Hoài thì ông C và vợ chồng ông H không có cự cãi gì hết. Lúc này bà P hỏi ông C là có 01 tỷ không, ông C trả lời là có nhưng vợ chồng ông H không chịu làm biên nhận cho ông C.

Phát biểu của Kiểm sát viên: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án. Về nội dung đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ pháp luật tranh chấp: Bị đơn ông Trịnh Văn H và bà Nguyễn Thị Hồng P có nơi cư trú tại ấp P, thị trấn Th, huyện Vĩnh Thạnh, thành phố Cần Thơ. Sau khi thụ lý xét thấy yêu cầu khởi kiện chỉ liên quan đến yêu cầu đòi lại tiền, các bên không tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng nên Tòa án Kiên Lương chuyển vụ án về nơi cư trú của bị đơn nhưng Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Thạnh, Thành phố Cần Thơ chuyển hoàn. Sau khi nhận lại hồ sơ, các bên đương sự thống nhất Tòa án Kiên Lương thụ lý, giải quyết theo điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đây là tranh chấp “Đòi lại tài sản phát sinh từ hợp đồng đặc cọc”.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C buộc vợ chồng ông Trịnh Văn H và Nguyễn Thị Hồng P trả lại số tiền đặt cọc mua đất là 150.000.000đ cho nguyên đơn. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất ngân hàng trên số tiền nói trên. Thấy rằng, có sự việc ngày 28/7/2022 ông C có thỏa thuận với vợ chồng ông H, bà P để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất có diện tích là 55.089m², theo giấy

chúng nhận QSD đất số: BQ 511804 và BU 340269 đất tọa lạc tại Kiên Thanh, xã Kiên Bình, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang với giá thỏa thuận 01 công (1000m²) là 59.000.000đ, tổng số tiền là 3.250.251.000đ, ông C đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà P số tiền là 150.000.000đ và thỏa thuận “số tiền còn lại hẹn đến ngày bàn giao đất chồng đủ”. Qua xác minh thì những người cung cấp sự việc đều khẳng định hai bên có gặp nhau để giao dịch mua bán đất vào khoảng gần cuối năm 2022 (do không nhớ thời gian cụ thể) chỉ nhớ là sau khi cắt lúa xong. Bà Trịnh Thị Phương cung cấp có nội dung như sau: “...Khi đó tôi nghe nói ông C không có tiền giao cho ông H như đã thỏa thuận. Khi đó ông C nói là xin lại tiền cọc là 150.000.000đ, nhưng ông H có nói là đã đặt cọc tiền mua nhà ở chỗ khác, nhưng giờ ông C không giao đủ tiền thì để ông H giải quyết tiền đặt cọc bên kia rồi tính, sau đó ông C có chửi ông H vài tiếng, rồi sau đó hai bên đi về”. Ông Hà Văn Hoài cung cấp có nội dung như sau: “...khi chúng tôi nhậu chung thì phía bị đơn nói ông C không có đủ tiền, còn nguyên đơn thì nói có mang đủ tiền theo, nhưng tôi không thấy ông C mang tiền ra mà chỉ nghe ông C nói. Sau đó thì cả hai bên đi về”. Ông Nguyễn Phước Khen cung cấp có nội dung như sau: “Đến ngày cắt lúa xong, khi hai bên gặp để giao tiền thì tôi yêu cầu kiếm thêm người làm chứng thì anh H không đồng ý, nói việc mua bán chỉ liên quan đến anh C không liên quan đến tôi nên có cự cãi qua lại, không đồng ý kiếm người làm chứng. Anh C thấy vậy nói vậy làm biên nhận cho anh C nhưng anh H không chịu làm và nói không mua bán nữa. Vợ chồng anh H bỏ lại nhà anh Hoài thì anh C cũng theo lại nhà anh Hoài để trả 01 tỷ nhưng vợ anh H hỏi anh C mấy lần là “anh có một tỷ không?” anh Ch nói “có 01 tỷ” nhưng anh H nói không mua bán nữa, không nhận tiền”. Qua các nội dung xác minh cho thấy rằng ông C không có động thái mang tiền mặt ra để thực hiện giao dịch mua bán đất với phía ông H, bà P, những người cung cấp sự việc chỉ nghe hai bên nói chuyện qua lại về việc giao dịch khoản tiền 01 tỷ đồng để ông H, bà P giao cho ông C 01 giấy chứng nhận QSD đất và giao đất cho bên mua. Tất cả những người cung cấp sự việc đều không chứng kiến hoặc thấy số tiền 01 tỷ đồng của ông C mang theo để mua bán đất, bản thân nguyên đơn trình bày khi đến nhà chị Phương trình bày với bị đơn không giao 01 tỷ đồng đúng hẹn và xin lại tiền cọc. Mặt khác ông C không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, như vậy ông C không thể chứng minh được việc bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng theo yêu cầu của ông. Theo quy định tại Điều 6 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về cung cấp chứng cứ và chứng minh trong tố tụng dân sự như sau: “*Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp*”. Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về nghĩa vụ chứng minh như sau: “*1. Đương sự có yêu cầu Tòa án*

bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp.....4. Dương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ vụ việc”.

Tại phiên tòa ông C trình bày ông có mang 01 tỷ đồng khi đến nhà chị Phượng nhưng không giao tiền theo thỏa thuận là do bên bị đơn chưa làm giấy biên nhận 01 tỷ và có những người làm chứng khi đặt cọc ký tên đầy đủ, giao giấy gốc 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông khởi kiện đòi 150.000.000đ và lãi mà không đòi “một đền hai” do không biết là căn cứ số tiền đặt cọc 150.000.000đ hay 3.250.251.000đ. Do ông C khởi kiện, yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ, việc yêu cầu bên bán làm giấy biên nhận và người làm chứng của hợp đồng đặt cọc ký tên đầy đủ mới giao tiền theo thỏa thuận là không có căn cứ. Ông C cũng thừa nhận việc các bên thỏa thuận giao tiền nhưng không chứng minh được việc mình có tiền để giao và thực tế không giao đúng thỏa thuận là vi phạm hợp đồng và theo hợp đồng là bên mua mất tiền cọc, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn tính lãi theo mức lãi suất Ngân hàng ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trên số tiền 150.000.000đ, tính từ ngày 28/7/2022 đến nay là 16 tháng 07 ngày. Căn cứ văn bản số 582 ngày 12/8/2022 của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Kiên Giang thì lãi suất cho vay ngắn hạn, trung hạn cá nhân là 9,5%/năm. Như vậy số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu không được chấp nhận là 19.277.083 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện số tiền cả gốc và lãi là 169.277.083đ nên phải chịu án phí 8.463.854 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 6 và Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 166, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Tuyên xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C về việc buộc vợ chồng bị đơn ông Trịnh Văn H và Nguyễn Thị Hồng P trả lại số tiền đặt cọc mua đất là

150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và lãi 19.277.083đ (Mười chín triệu hai trăm bảy mươi bảy nghìn không trăm tám mươi ba đồng) cho nguyên đơn.

2/ Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 8.463.854 đồng (Tám triệu bốn trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm năm mươi bốn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã đóng theo biên lai thu số: 0006867 ngày 20/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang với số tiền đã nộp là 3.750.000đ. Như vậy ông C còn phải nộp thêm là 4.713.854đ.

3/ Báo cho nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án (05/12/2023).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang
- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND huyện Kiên Lương;
- Thi hành án dân sự huyện Kiên Lương;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu tập án, hồ sơ;
- Lưu VP./.

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

Nguyễn Thị Tuyết Minh