

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TRẢNG BOM
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **03/2021/DSST**

Ngày: 28-4-2021.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRẢNG BOM, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Bá Đức.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1/ Ông Vũ Xuân Tuất.
2/ Bà Đào Thị Giang.
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Thúy Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:*
Ông Đinh Ngọc Mạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 260/2019/TLST-DS ngày 01/10/2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2020/QĐST-DS ngày 07/5/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 102a/2020/QĐST-HPT; Thông báo mở lại phiên tòa số: 12/TB-TA ngày 23/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 103/2021/QĐST-HPT ngày 09/4/2021 về việc, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tìn A C, sinh năm 1964.
Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 6, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Phương O, sinh năm 1994.
Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn TB, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1974.
Địa chỉ: Tổ 6, Ấp 3, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thuận Th, sinh năm 1976.
Địa chỉ: Tổ 6, Ấp 3, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
(Bà O, ông C, bà Thvắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Phương O trình bày:

Ông C có thỏa thuận mua của ông Hòa một phần thửa đất số 557, tờ bản đồ địa chính số 30, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được UBND huyện Trảng Bom cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hòa. Hai bên có lập giấy thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 500.000.000đ ngày 01/01/2019. Ông C có giao cho ông Hòa 100.000.000đ tiền cọc, hai bên thỏa thuận đến ngày 01/5/2019 ông C sẽ giao đủ số tiền còn lại và ông Hòa giao đất, nếu ông Hòa không giao đất thì phải trả lại tiền cọc cho ông C. Tuy nhiên đến ngày 01/5/2019 ông C đến giao số tiền còn lại thì ông Hòa không gặp mặt và không cho vào nhà nên việc giao tiền và đất không thực hiện được. Mặc dù đã liên hệ nhiều lần nhưng ông Hòa và bà Thnhieu lần nhưng không có kết quả do đó ông C khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc H trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng và ông C không yêu cầu lãi suất. Ngoài ra, không còn yêu cầu nào khác.

Tại Đơn đề nghị thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 24/4/2021 của phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019, buộc ông Nguyễn Ngọc H phải trả lại cho ông C số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi suất theo quy định pháp luật (20%/năm) tính từ ngày 01/5/2019 đến khi ông Hòa thanh toán xong, tạm tính đến ngày 25/4/2021 là: $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 23 \text{ tháng} = 19.090.000 \text{ đồng}$ (Mười chín triệu không trăm chín mươi ngàn đồng). Tổng cộng số tiền ông Hòa phải thanh toán lại cho tôi là 119.090.000 đồng (Một trăm mười chín triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ngày 23/4/2018, ông Hòa có vay của ông Tìn A C (tên thường gọi: Bầu) số tiền 50.000.000 đồng, khi vay ông Hòa có viết giấy tay, hai bên thỏa thuận miệng lãi suất là 15%/tháng. Ông Hòa đã trả được 04 tháng tiền lãi tổng cộng là 7.500.000 đồng \times 04 tháng = 30.000.000 đồng. Sau đó, ông Hòa không trả thêm được nữa nên đến ngày 01/01/2019, ông Bầu tính cả gốc và lãi là 100.000.000 đồng và yêu cầu ông Hòa viết giấy nhận cọc đất 100.000.000 đồng. Thực tế là không có việc nhận cọc vì nhà đất ở ấp 3, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai là tài sản riêng của vợ ông Hòa là bà Trần Thuận Th, đã sang tên riêng cho bà Thtừ năm 2018. Ông Hòa không cung cấp được cho Tòa giấy tờ vay tiền ngày 23/4/2018 cũng như tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông Hòa đã trả tiền lãi cho ông C. Ông Hòa xác nhận chữ ký, chữ viết trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 01/01/2019 là do ông Hòa viết.

Nay ông Tìn A C khởi kiện ông Hòa yêu cầu phải trả cho ông C số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng tổng cộng

200.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông không có hợp đồng đặt cọc gì với ông C. Ông Hòa đồng ý trả lại cho ông C số tiền 100.000.000 đồng.

* Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thuận Th trình bày:

Bà Thkhông biết gì về giấy đặt cọc ngày 01/01/2019. Thực tế bà Thchỉ biết đây là giấy do ông Hòa – chồng bà Thviết sau khi vay nợ và chót tiền nợ gốc và lãi của ông C chứ không có việc đặt cọc mua bán gì. Vì từ đầu năm 2018, ông Hòa đã sang tên thửa đất này cho bà Thảo, hiện nay bà Thđang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này nên ông Hòa không có quyền gì đối với đất này nữa. Việc ông Hòa vay tiền của ông C thì bà Thkhông biết do ông Hòa không đem tiền về sử dụng chung cho gia đình. Bà Thchỉ mới biết việc ông Hòa vay tiền ông C sau khi được Tòa án thông báo mời lên làm việc.

Nay ông Tìn A C khởi kiện ông Hòa yêu cầu phải trả cho ông C số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng tổng cộng 200.000.000 đồng thì bà Thkhông có ý kiến gì về việc khởi kiện của ông C vì bà Thkhông liên quan gì trong vụ án này.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án được tiến hành theo quy định pháp luật. Đối với việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc H và ông Tìn A C. Buộc ông Nguyễn Ngọc H phải trả cho ông Tìn A C số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi kể từ ngày 01/5/2019 đến ngày xét xử (28/4/2021) là 23 tháng 27 ngày với mức lãi suất 10%/năm, cụ thể: $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 23 \text{ tháng } 27 \text{ ngày}$ là 19.846.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng). Tổng cộng là 119.846.000 đồng (Một trăm mười chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng)

Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc H phải nộp án phí theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho ông Tìn A C tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền: Các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 nên theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Về quan hệ pháp luật: Ông Tìn A C nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 đối với ông Nguyễn Ngọc H nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.3. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Phương O, bị đơn ông Nguyễn Ngọc H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thuận Th có đơn xin vắng mặt nên căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt các bên đương sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Tìn A C xác định ngày 01/01/2019, ông C có ký hợp đồng đặt cọc viết giấy tay với ông Nguyễn Ngọc H về việc chuyển nhượng 01 miếng đất ngang 05 mét dài 40 mét có vị trí đối diện nhà ông C, bên trái sát nhà ông Trục, bên phải sát nhà ông Đường với giá 500.000.000 đồng. Ông C đã giao cho ông Hòa 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc H xác định chữ ký, chữ viết trong Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 01/01/2019 là do ông Hòa viết nhưng giấy nhận tiền đặt cọc trên xuất phát từ việc ông Hòa vay tiền của ông C vào ngày 23/4/2018. Tuy nhiên ông Hòa không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh nào về việc hợp đồng vay tiền cũng như đã trả tiền lãi cho ông C. Ông Hòa cũng đồng ý trả lại cho ông C số tiền 100.000.000 đồng.

Như vậy, Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 01/01/2019, không nêu rõ số tờ, số thửa. Đối với thửa đất số 557 tờ bản đồ số 30, xã ST, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã được ông Nguyễn Ngọc H tặng cho bà Trần Thuận Th và bà Thđã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 477044 ngày 29/3/2018. Tuy nhiên, có cơ sở để xác định có việc ông Nguyễn Ngọc H nhận số tiền 100.000.000 đồng từ ông Tìn A C theo như Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 01/01/2019. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở nên được chấp nhận. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc H và ông Tìn A C. Buộc ông Nguyễn Ngọc H phải trả cho ông Tìn A C số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi kể từ ngày 01/5/2019 đến ngày xét xử (28/4/2021) là 23 tháng 27 ngày với mức lãi suất 10%/năm, cụ thể: $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 23 \text{ tháng } 27 \text{ ngày}$ là 19.846.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng). Tổng cộng là 119.846.000 đồng (Một trăm mười chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng)

[4]. Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trảng Bom phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Hòa phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và

5.992.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, Điều 203, Điều 217, Điều 218, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/01/2019 giữa ông Nguyễn Ngọc H và ông Tìn A C. Buộc ông Nguyễn Ngọc H phải trả cho ông Tìn A C số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi kể từ ngày 01/5/2019 đến ngày xét xử (28/4/2021) là 23 tháng 27 ngày với mức lãi suất 10%/năm, cụ thể: $100.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% \times 23 \text{ tháng } 27 \text{ ngày}$ là 19.846.000 đồng (Mười chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng). Tổng cộng là 119.846.000 đồng (Một trăm mười chín triệu tám trăm bốn mươi sáu ngàn đồng)

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành số tiền gốc nêu trên thì hàng tháng phải chịu mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm trả.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.992.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả cho ông Tìn A C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tại Biên lai thu số 0007171 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAT;
- VKSND huyện Trảng Bom;
- THADS huyện Trảng Bom;

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

- Dương sự;
- Lưu.

Trần Bá Đức