

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 76/2022/DS-ST
Ngày: 20-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Kim Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Ông Trần Giáp Long.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Quốc Thắng là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Phạm Thuý Trang - Kiểm Sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2022/TLST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 177/2022/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 136/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Lền C, sinh năm: 1958 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường T, Khóm C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành D, sinh năm: 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: đường A, Khóm C, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 26 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn ông Dương Lền C trình bày:

Vào năm 2007, ông Nguyễn Thành D có hứa chuyển nhượng cho ông Dương Lền C phần đất nền có chiều ngang 04m, chiều dài hết đất, nằm trong thửa

đất số 09, Tờ bản đồ số 56, loại đất: LNK, tọa lạc tại Khóm E, Phường M, thị xã nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268*** do UBND thị xã nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2005 cho ông Nguyễn Thành D với giá 01m ngang, chạy dài hết đất là 1,8 lượng vàng 24K. Khi đó, ông C và ông D có xuống đất để đo đạc và cắm cọc ranh. Cùng ngày 05/4/2007, ông Dương Lèn C giao cho ông Nguyễn Thành D số tiền 10.000.000 đồng để đặt cọc việc mua đất (việc giao tiền có làm biên nhận do ông Nguyễn Thành D viết) và ông D có photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268*** do UBND thị xã nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2005; Giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu của ông D giao cho ông C để làm tin. Đến ngày 23/5/2007, ông D đến nhà gặp ông C để yêu cầu ông giao thêm cho ông D số tiền 18.000.000 đồng (khi đó, ông D và ông C thống nhất cộng số tiền ông D đặt cọc trước đây vào số tiền 18.000.000 đồng để thanh toán tiền mua đất cho đủ 01m đất là 1,8 lượng vàng 24K), khi nhận tiền ông D có ghi xác nhận vào phía dưới của Tờ biên nhận đề ngày 05/4/2007. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Thành D đã nhận của ông Dương Lèn C là 28.000.000 đồng.

Sau khi giao tiền, ông Dương Lèn C đã nhiều lần yêu cầu ông Nguyễn Thành D thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông nhưng ông D cứ hứa hẹn và tránh mặt ông C. Việc ông C yêu cầu ông D thực hiện việc chuyển nhượng đất chỉ có người nhà của ông D biết chứ ông D không có báo với chính quyền địa phương. Đến nay, ông D vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất và cũng không hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông C.

Nay ông Dương Lèn C yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Thành D hoàn trả lại cho ông Dương Lèn C số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng.

Tại phiên toà, nguyên đơn ông Dương Lèn C yêu cầu ông Nguyễn Thành D hoàn trả lại cho ông Dương Lèn C số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng quy ra vàng tại thời điểm năm 2007 là 1,8 lượng vàng 24K. Ông C yêu cầu ông D trả vàng vì khi thoả thuận mua đất là thoả thuận bằng vàng, khi ông D nhận tiền từ ông C thì ông D yêu cầu đưa đủ 28.000.000 đồng tương đương với số vàng là 1,8 lượng vàng 24K. Việc thoả thuận quy đổi từ vàng thành tiền và từ tiền sang vàng chỉ thoả thuận miệng, không ai biết, chứng kiến.

Bị đơn ông Nguyễn Thành D trình bày:

Ông C có thửa đất phía sau thửa đất của ông D nên có thoả thuận với ông D để nhận chuyển nhượng phần đất nền có chiều ngang 04m, chiều dài hết đất, nằm trong thửa đất số 09, Tờ bản đồ số 56, loại đất: LNK, tọa lạc tại Khóm E, Phường M, thị xã nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268*** do UBND thị xã nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc

Trăng cấp ngày 18/11/2005 cho ông Nguyễn Thành D với giá 01m ngang, chạy dài hết đất là 1,8 lượng vàng 24K để làm đường đi. Ngày 05/4/2007, ông Dương Lèn C giao cho ông Nguyễn Thành D số tiền 10.000.000 đồng để đặt cọc việc mua đất (việc giao tiền có làm biên nhận do ông Nguyễn Thành D viết) và ông D có photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268*** do UBND thị xã nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2005; Giấy chứng minh nhân dân và Sổ hộ khẩu của ông D giao cho ông C để làm tin. Đến ngày 23/5/2007, ông C thoả thuận đặt cọc thêm cho ông D số tiền 18.000.000 đồng để làm tin (theo ông D vào thời điểm này đất đang có giá) nên ông D mới ghi biên nhận với nội dung có nhận thêm số tiền 18.000.000 đồng vào phía dưới của Tờ biên nhận đề ngày 05/4/2007. Tổng cộng ông D đã nhận của ông Dương Lèn C số tiền đặt cọc là 28.000.000 đồng, chứ không phải tiền chuyển nhượng đất như ông C trình bày. Theo ông D, ông không nhớ chính xác giá vàng tại thời điểm năm 2007 là bao nhiêu và giữa ông và ông C cũng không có thoả thuận việc quy đổi từ vàng ra tiền như ông C trình bày.

Sau khi giao tiền, ông C đã bán thửa đất của ông C nên nói với ông D là không mua đất nữa và đồng ý mất cọc. Việc ông C nói không mua đất nữa cũng như việc ông C đồng ý mất cọc chỉ nói miệng, không có ai biết hoặc chứng kiến. Việc ông C cho rằng, ông D thường xuyên đi vắng, không có thiện chí thực hiện việc chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Hiện nay thửa đất trên, ông D đã chuyển nhượng hết cho người khác.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

- *Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:*

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tổng đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70; 71 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn ông Nguyễn Thành D không thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Thành D hoàn trả lại cho ông Dương Lèn C số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc quy đổi từ tiền thành vàng tại thời điểm năm 2007 là 1,8 lượng vàng 24K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn ông Dương Lền C khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thành D, cư trú tại đường A, Khóm C, Phường M, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng trả lại số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định quan hệ pháp luật giải quyết là “tranh chấp đòi lại tài sản” là chưa chính xác. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Về nội dung vụ án:

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Dương Lền C về việc yêu cầu ông Nguyễn Thành D trả số tiền 28.000.000 đồng, thấy rằng:

Tại Tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 04m, chiều dài hết đất, nằm trong thửa đất số 09, Tờ bản đồ số 56, loại đất: LNK, tọa lạc tại Khóm E, Phường M, thị xã nay là thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 268*** do UBND thị xã nay là thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 18/11/2005 cho ông Nguyễn Thành D với giá 01m ngang, chạy dài hết đất là 1,8 lượng vàng 24K và có làm biên nhận đặt cọc ngày 05/4/2007. Theo đó, ngày 05/4/2007, ông Nguyễn Thành D có nhận của ông Dương Lền C số tiền đặt cọc 10.000.000 đồng. Căn cứ Điều 92 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây sự thật, không phải chứng minh.

Đến ngày 23/5/2007, ông Nguyễn Thành D có nhận thêm của ông C số tiền 18.000.000 đồng, theo ông C thì đây là tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất (do ông C và ông D quy đổi từ vàng sang tiền) nhưng ông D không thừa nhận và ông C không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Theo ông D thì đây là tiền đặt cọc ông C đưa thêm cho ông D để làm tin nên ông D mới ghi phía dưới tờ biên nhận đặt cọc ngày 05/4/2007 với nội dung “*Hôm nay ngày 23 tháng 5 năm 2007, Tôi: Nguyễn Thành D có nhận thêm của ông Dương Lền C: 18.000.000 đồng*”. Hội đồng xét xử xét thấy, vào ngày 23/5/2007, giữa ông C và ông D chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc ông C cho rằng số tiền 18.000.000 đồng là tiền thanh toán tiền mua đất là không có cơ sở, lời trình bày

của ông D phù hợp với nội dung của biên nhận ngày 05/4/2007 và ngày 23/5/2007 nên có cơ sở xác định số tiền 18.000.000 đồng mà ông D nhận của ông C vào ngày 23/5/2007 là tiền đặt cọc để mua đất.

Như vậy, tổng số tiền đặt cọc mà ông Nguyễn Thành D đã nhận của ông Dương Lễn C là 28.000.000 đồng.

[3]. Xét Biên nhận đặt cọc đề ngày 05/4/2007 và biên nhận ngày 23/5/2007 giữa ông Dương Lễn C và ông Nguyễn Thành D, thấy rằng: nội dung biên nhận chỉ thể hiện việc ông D đồng ý bán 04 mét đất nền ngang, dài theo hết đất cho ông Dương Lễn C nhưng không ghi rõ diện tích đất chuyển nhượng, số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất ở đâu. Ngoài ra, theo biên nhận đặt cọc thì hai bên thỏa thuận “*thời gian thanh toán xong trong vòng 03 tháng, quá hạn coi như bên mua mất cọc*” nhưng không xác định cụ thể thời hạn bao lâu để thực hiện việc chuyển nhượng đất, sau khi làm biên nhận đặt cọc thì ông C và ông D đều không có thiện chí để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, cụ thể ông C không có thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho ông D và ông D cũng không thực hiện thủ tục để chuyển nhượng đất cho ông C.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 358 Bộ Luật Dân sự 2005 thì “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự*”. Trong trường hợp này, ông C đặt cọc số tiền 28.000.000 đồng cho ông D là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do các bên không xác định được thời hạn bao lâu thì thực hiện việc chuyển nhượng đất nên không phát sinh việc phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự 2005. Bị đơn ông Nguyễn Thành D đã nhận 28.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông C nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng được nên có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông C số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng. Do đó, ông C yêu cầu ông D trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 28.000.000 đồng là có cơ sở được hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với lời trình bày của ông D về việc sau khi ông D nhận tiền cọc thì ông C nói với ông D là không có nhu cầu chuyển nhượng nữa và đồng ý mất cọc nhưng ông C không thừa nhận và ông D cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không xem xét.

[5]. Xét yêu cầu của ông Dương Lễn C về việc yêu cầu quy đổi từ tiền sang vàng 24K theo giá vàng tại thời điểm năm 2007. Hội đồng xét xử xét thấy, ông C và ông D đều thừa nhận vào ngày 05/4/2007 ông C giao cho ông D nhận số tiền Việt Nam là 10.000.000 đồng và vào ngày 23/5/2007, ông C giao cho ông D nhận số tiền Việt Nam là 18.000.000 đồng. Ông C cũng không cung cấp được tài liệu,

chứng cứ minh việc ông D và ông C thống nhất quy đổi từ vàng sang tiền như ông C trình bày và ông D cũng không thừa nhận việc quy đổi như trên nên yêu cầu này của ông C là không có cơ sở, không được hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Như đã nhận định, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn ông Dương Lễn C được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Bị đơn ông Nguyễn Thành D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.400.000 đồng. Tuy nhiên, ông Nguyễn Thành D là người cao tuổi và tại phiên tòa ông D xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ, điểm đ Khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án nên ông Nguyễn Thành D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[12] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 255, 256, 358, Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 468 của Bộ Luật Dân sự năm 2015.

- Điểm đ Khoản 1, Điều 12, Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Lễn C.

Buộc ông Nguyễn Thành D có nghĩa vụ trả cho ông Dương Lễn C số tiền 28.000.000 đồng (bằng chữ: Hai mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thành D được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Lền C là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không xử lý.

3. Về quyền kháng cáo: Dương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

Lâm Thị Kim Hằng