TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2020/DS-ST
Ngày: 28/9/2020
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 TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Thanh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Lễ

2. Bà Nguyễn Thị Liễu

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Ninh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Tâm Nhân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 195/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 104/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm: 1985; Địa chỉ: số 30 hẻm 8 Đường C, khu phố H, phường T, thị xã H, tỉnh TN.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H: Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm: 1984; Địa chỉ: khu phố H, phường T, thị xã H, tỉnh TN. Có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn Lĩnh N, sinh năm: 1969; Địa chỉ: 35 hẻm 73 Đường K, khu phố B, Phường X, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Chị Võ Hướng D, sinh năm: 1993; Địa chỉ: Số 25 hẻm 46 Đường K, khu phố C, Phường Y, thành phố T, tỉnh TN. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng nguyên anh Lê Minh H và người đại diện theo ủy quyền của anh H anh Nguyễn Hoàng A trình bày:

Ngày 18/01/2020 anh Nguyễn Minh H và ông Nguyễn Tấn Lĩnh N có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất tại thửa 361, tờ bản đồ số 14 diện tích là 473,8m^2 trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố H, phường N,

thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc do ông N viết và ký tên có nội dung ông N nhận cọc 100.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận thì ngày 17/02/2020 hai bên làm hợp đồng công chứng sang nhượng đất và anh H giao thêm cho ông N 1.000.000.000 đồng, số tiền 2.000.000.000 còn lại sẽ thanh toán sau 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng công chứng sang tên. Tới ngày hẹn ký hợp đồng công chứng sang tên, ông N không đến công chứng nên việc mua bán không thực hiện được. Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì nếu ông N không bán đất cho anh H thì phải bồi thường 03 lần tiền cọc. Nay anh H yêu cầu ông N phải bồi thường cọc cho anh H là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn Lĩnh N và người đại diện của ôngN - chị Võ Hướng D trình bày: Thừa nhận lời trình bày của anh H về việc đặt cọc là đúng. Do trong hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận thời gian, địa điểm cụ thể sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng là ở đâu nên tới ngày hẹn theo thỏa thuận là ngày 17/02/2020 ông N có gọi điện thoại cho ông H rất nhiều lần để làm thủ tục sang nhượng nhưng ông H không nghe điện thoại cũng không liên lạc lại nên hai bên không thể ký hợp đồng như đã thỏa thuận. Ông N vẫn có thiện chí bán phần đất này cho ông H, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vẫn sẽ giữ là cọc cho ông H nhưng yêu cầu ông H thỏa thuận lại giá đất chuyển nhượng do hiện nay giá đất đã thay đổi so với thời điểm đặt cọc. Tại biên bản hòa giải ngày 19/8/2020, chị D cho rằng việc mua bán không thành là ngoài ý muốn của ông N. Về số tiền đặt cọc, ông N đề nghị trả lại cho anh H 60.000.000 đồng do khi nhận cọc của anh H xong thì ông N có cho tiền người dẫn anh H tới mua đất hết 40.000.000 đồng nên ông N đề nghị anh H chịu số tiền này.

Tại phiên tòa:

Người đại diện của nuyên đơn yêu cầu ông N trả lại tiền cọc đã nhận của anh H là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc cho anh H là 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Người đại diện của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc do ông N không có lỗi trong việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.Việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng lỗi hoàn toàn là do nguyên đơn do nguyên đơn là người am hiểu pháp luật, hợp đồng đặt cọc cũng do nguyên đơn soạn mẫu sẵn và đưa cho ông Nam viết nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định

đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa theo quy định của pháp luật.

- Đề xuất hướng giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N phải trả cho anh H số tiền cọc là 100.000.000 đồng, không chấp nhận số tiền nguyên đơn yêu cầu phạt cọc là 300.000.000 đồng; Án phí: Anh H, ông N phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Anh Lê Minh H khởi kiện ông Nguyễn Tấn Lĩnh N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Ông N cư trú tại thành phố Tây Ninh, nhà đất ông N và anh H thỏa thuận sẽ sang nhượng tọa lạc tại thành phố Tây Ninh nên Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về số tiền đặt cọc: Hai bên đương sự đều thừa nhận 18/01/2020 anh Nguyễn Minh H và ông Nguyễn Tấn Lĩnh N có ký hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng phần đất tại thửa 361, tờ bản đồ số 14 diện tích là 473,8m^2 trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại khu phố H, phường N với giá sang nhượng là 3.100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc là 100.000.000 đồng và anh H đã giao cho ông N 100.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên cũng thừa nhận hai bên thỏa thuận ngày 17/02/2020 sẽ thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và anh H thanh toán cho ông N thêm 1.000.000.000 đồng nên có căn cứ xác định ông N đã nhận tiền đặt cọc của anh H là 100.000.000 đồng.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 và lời trình bày của hai bên đương sự thì hai bên thỏa thuận ngày 17/02/2020 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng trong hợp đồng không thể hiện rõ hai bên chọn địa điểm nào để thực hiện việc ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, hai bên cũng không có thỏa thuận bằng văn bản hay bằng lời nói về việc chọn địa điểm nào để thực hiện ký kết hợp đồng. Anh H cho rằng ông N là người có lỗi dẫn đến việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 05/8/2020 anh H đã khai ngày 17/02/2020 anh không hẹn được ông N tới văn phòng công chứng nào để làm thủ tục. Người đại diện của ông N cũng khai rằng hai bên không hẹn được cụ thể đại điểm tiến hành công chứng hợp đồng, ông N cũng

không chủ động hẹn anh H địa điểm cụ thể mà chờ anh H chủ động liên lạc nhưng ngày 17/02/2020 anh H không liên lạc với ông N. Ngày 18/02/2020 ông N có gọi điện thoại cho anh H hỏi về vấn đề ký hợp đồng nhưng không liên lạc được do đó, việc không ký kết được hợp đồng không phải là lỗi của mình ông N. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: *"....Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặc cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác".* Việc hai bên không ký kết được hợp đồng là do hai bên không thỏa thuận rõ ràng đại điểm đặt cọc trong hợp đồng. Ngoài lời trình bày thì cả hai bên đương sự không có chứng cứ gì chứng minh là mình không có lỗi nên lỗi dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng chính thức thuộc về cả hai bên. Do hai bên đều có lỗi nên ông N chỉ phải trả lại tiền cọc đã nhận mà không phải chịu khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của anh H có căn cứ chấp nhận một phần. Chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh. Buộc ông N trả cho anh H 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và bồi thường cọc 300.000.000 đồng của anh H.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của anh H được Tòa án chấp nhận một phần, ông N không đồng ý trả tiền cọc cho anh H nên ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền cọc phải trả cho anh H; anh H phải chịu án phí phần yêu cầu bồi thường phạt cọc không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Đối với lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh về việc buộc ông N trả lại cho ông H 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh H. Buộc anh H và ông N phải chịu án phí theo quy định pháp luật là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H đối với ông Nguyễn Tấn Lĩnh N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc ông Nguyễn Tấn Lĩnh N trả lại cho anh Nguyễn Minh H số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Minh H đối với ông Nguyễn Tấn Lĩnh N về số tiền phạt cọc và bồi thường cọc là 300.000.000 đồng.

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 các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự:

- Ông Nguyễn Tấn Lĩnh N phải chịu 5.000.000 đồng.
- Anh Nguyễn Minh H phải chịu 15.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 000121 ngày 09/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, anh H còn phải tiếp tục nộp 7.500.000 đồng.

3. Đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND. tỉnh Tây Ninh;
- VKSNDTP. Tây Ninh;
- CCTHADSTP. Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đinh Thị Thanh Hoa