TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC HÒA** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 151/2018/DS-ST
Ngày: 16-10-2018
V/v "tranh chấp giao dịch dân sự đặt cọc về đòi lại tiền cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Minh

2. Ông Nguyễn Văn Ghên

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Quốc – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2018/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2018 về "*Tranh chấp giao dịch dân sự đặt cọc về đòi lại tiền cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 232/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Bùi Thị Xuân M, sinh năm 1987.

Địa chỉ thường trú: Ấp B, xã B T, huyện L, tỉnh Đ T.

Tạm trú: Số 227/57, Đường P, phường B, quận B T, Thành phố H.

- *Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện C, tỉnh L.

Theo văn bản ủy quyền ngày 30/7/2018, được Công chứng tại Văn phòng công chứng V, số công chứng 5531, quyển số 12 TP/CC-SCC/HĐGD.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn C, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ H, tỉnh L.

(Ông K, ông C có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/7/2018, biên bản hòa giải ngày 21/8/2018, biên bản ghi lời khai ngày 19/9/2018, nội dung khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị Xuân M

được tóm tắt như sau: Ngày 06/5/2018, chị Bùi Thị Xuân M có thỏa thuận với ông Ngô Văn C để mua phần đất diện tích 125m^2 (ngang 05m, dài 25m) thuộc thửa 972, tờ bản đồ số 12, Ấp B, xã Đ, huyện Đ H, tỉnh L, trên đất có 01 căn nhà. Đất do bà Nguyễn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá tiền là 1.750.000.000đ. Hai bên có làm "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" với nội dung bên B (chị M) đặt cọc lần 1 cho bên A (ông C) số tiền 50.000.000đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 16/5/2018 ra công chứng hợp đồng thì bên B sẽ thanh toán tiếp cho bên A số tiền 950.000.000đ. Phần tiền còn lại là 750.000.000đ, bên B sẽ thanh toán tiếp cho bên A sau khi bên A hoàn tất đầy đủ giấy tờ hoàn công lên số hồng, giấy phép xây dựng, bản vẽ nhà. Đến ngày 16/5/2018, chị M với ông C và bà H có đến Văn phòng công chứng Đ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 06/5/2018. Chị M và bà H đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vì thiếu Giấy xác nhận độc thân của bà H nên Công chứng viên chưa thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M và bà H. Khi đó, bà H có nói theo giấy hẹn thì đến ngày 22/5/2018, bà sẽ có giấy xác nhận độc thân và hai bên có thỏa thuận chậm nhất đến ngày 22/5/2018 sẽ bổ sung Giấy xác nhận độc thân, để Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M với bà H và chị M sẽ trả số tiền 950.000.000đ cho ông C. Lúc đó, ông C có nói sẽ nhờ các mối quan hệ khác lo sớm Giấy xác nhận độc thân của bà H trong thời hạn 02 ngày, để các bên hoàn thiện thủ tục cho Công chứng viên công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M với bà H, nếu không được thì thời hạn chậm nhất để công chứng hợp đồng và trả tiền là ngày 22/5/2018. Sau khi hết hạn 02 ngày như ông C nói, ông C vẫn chưa bổ sung được Giấy xác nhận độc thân của bà H, nên chị M chờ đến ngày 22/5/2018 như lời bà H nói. Đến ngày 22/5/2018, ông C, bà H vẫn chưa bổ sung được Giấy xác nhận độc thân của bà H. Chiều ngày 22/5/2018, chị M có gọi điện thoại cho ông C hỏi vụ Giấy xác nhận độc thân của bà H. Ông C có nói là chưa xong giấy tờ. Chị M có nói do ông C không thực hiện đúng trách nhiệm bổ sung giấy tờ như thỏa thuận, nên phải trả lại số tiền cọc 50.000.000đ cho chị M. Khi đó, ông C có nói "*do đang không có tiền để trả nên phải chờ bán đất cho người khác thì mới có tiền trả cho chị*". Chị M nói "*đồng ý cho ông C bán đất cho người khác để trả số tiền 50.000.000đ "*. Sau đó vài ngày, chị M với ông C, bà H có đến Văn phòng công chứng Đ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/5/2018. Cùng ngày đó, chị M và ông C có đến Văn phòng của ông Lê Văn T (ông T là người môi giới để ông C bán đất cho chị M) để thỏa thuận, bàn giao lại việc chấm dứt giao dịch với ông C và nhờ ông T bán đất. Khi đó ông C hứa sau khi bán đất sẽ trả tiền cọc và cả phần tiền chênh lệch nếu bán được giá cao hơn. Nhưng chị M chỉ yêu cầu lấy lại tiền đặt cọc và không lấy thêm bất kỳ khoản nào khác, việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của ông Lê Văn T. Tuy nhiên, sau khi bán đất, ông C không trả số tiền cọc 50.000.000đ cho chị M như thỏa thuận, nên chị M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018 và buộc ông C trả lại khoản tiền cọc là 50.000.000đ. Ngoài ra, chị M không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Tuấn K vẫn giữ nguyên cầu khởi kiện của nguyên đơn Bùi Thị Xuân M và không có bổ sung gì thêm.

Bị đơn Ngô Văn C trình bày tại bản tự khai ngày 21/8/2018, biên bản hòa giải ngày 21/8/2018, biên bản ghi lời khai ngày 19/9/2018, được tóm tắt như sau: Ngày 06/5/2018, chị M có thỏa thuận với ông để mua phần đất diện tích 125m^2 (ngang 05m,

dài 25m) thuộc thửa 972, tờ bản đồ số 12, Ấp B, xã Đ, huyện Đ H, tỉnh L, trên đất có 01 căn nhà. Đất do bà Nguyễn Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá tiền là 1.750.000.000đ. Hai bên có làm "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" với nội dung đúng như lời chị M trình bày. Chị M có đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000đ. Ngày 16/5/2018 ông với chị M và bà H có đến Văn phòng công chứng Đ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại giấy nhận cọc ngày 06/5/2018. Chị M và bà H đã ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Công chứng viên chưa thực hiện việc công chứng vì còn thiếu Giấy xác nhận độc thân của bà H, còn chị M thì chưa chuẩn bị đủ số tiền 950.000.000đ để trả cho ông. Khi đó, ông với chị M và bà H có thỏa thuận chờ đến ngày 22/5/2018, ông sẽ bổ sung Giấy xác nhận độc thân của bà H, còn chị M chuẩn bị số tiền 950.000.000đ trả cho ông, thì các bên sẽ đến Văn phòng công chứng Đ để Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị M và bà H đã ký ngày 16/5/2018. Khoảng trưa ngày 22/5/2018, sau khi đã có Giấy xác nhận độc thân của bà H, ông có gọi điện thoại cho chị M đề nghị đem số tiền 950.000.000đ đến Văn phòng công chứng Đ hoàn tất thủ tục bổ sung giấy tờ và trả tiền, để Công chứng viên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị M và bà H đã ký ngày 16/5/2018. Khi đó, chị M nói là *"không mua nữa, ông muốn bán cho ai thì bán",* nên ông xác định chị M đã tự ý chấm dứt hợp đồng, không mua đất nữa. Nay chị M khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ, ông không đồng ý. Ông chỉ đồng ý trả cho chị M số tiền 15.000.000đ, phần tiền 35.000.000đ còn lại ông đã trả cho người môi giới, phần thiệt hại này chị M phải tự chịu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Bùi Thị Xuân M có 02 yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Tòa án hủy "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018 và buộc ông C trả lại khoản tiền cọc là 50.000.000đ. Ông C cho rằng việc hai bên không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 22/5/2018 là do chị M chưa chuẩn bị đủ số tiền 950.000.000đ. Tuy nhiên, theo chứng cứ do chị M cung cấp là "Giấy rút tiền ngày 22/5/2018" thể hiện chị M có rút số tiền 950.000.000đ vào lúc trưa ngày 22/5/2018. Như vậy, lời trình bày của ông C cho rằng chị M không chuẩn bị đủ số tiền 950.000.000đ là không có căn cứ. Mặt khác, ông C cũng thừa nhận ông và chị M có thỏa thuận nội dung liên quan đến số tiền 50.000.000đ tại Văn phòng của ông Lê Văn T. Chị M cho rằng nội dung thỏa thuận này là ông C đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000đ sau khi bán đất, ông C không thừa nhận nội dung này. Theo bản tường trình ngày 24/9/2018 của ông Lê Văn T có nêu: "*Bà M và ông C có thỏa thuận là khi nào ông C bán được đất sẽ trả lại tiền cọc 50.000.000đ cho bà M*". Như vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Qua hòa giải, các bên không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Căn cứ nội dung "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018, sự thừa nhận của chị M, ông C trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên

tòa, Hội đồng xét xử đủ cơ sở xác định: Ngày 06/5/2018, chị M và ông C có lập 01 thỏa thuận về đặt cọc mua bán nhà đất có nội dung bên B (chị M) đặt cọc lần 1 cho bên A (ông C) số tiền 50.000.000đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 16/5/2018 ra công chứng hợp đồng thì bên B sẽ thanh toán tiếp cho bên A số tiền 950.000.000đ. Phần tiền còn lại là 750.000.000đ, bên B sẽ thanh toán tiếp cho bên A sau khi bên A hoàn tất đầy đủ giấy tờ hoàn công lên sổ hồng, giấy phép xây dựng, bản vẽ nhà. Thỏa thuận này là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên không bị vô hiệu và có hiệu lực pháp lý ràng buộc các bên trong thỏa thuận có nghĩa vụ phải thực hiện. Vào ngày 16/5/2018, chị M với bà H, ông C đã đến Văn phòng công chứng Đ và chị M và bà H đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng công chứng viên chưa thể thực hiện thủ tục công chứng vì thiếu Giấy xác nhận độc thân của bà H. Sau đó, các bên có thỏa thuận mới là gia hạn thời hạn công chứng hợp đồng đến ngày 22/5/2018, ông C bổ sung Giấy xác nhận độc thân của bà H và các bên đến Văn phòng công chứng Đ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng mà bà H và chị M đã ký ngày 16/5/2018 và thanh toán số tiền 950.000.000đ. Thỏa thuận mới này của các bên chỉ liên quan đến thời hạn thực hiện công chứng hợp đồng được chuyển từ ngày 16/5/2018 sang ngày 22/5/2018, các điều khoản khác của "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018 vẫn được giữ nguyên và có hiệu lực pháp lý ràng buộc các bên trong thỏa thuận có nghĩa vụ phải thực hiện. Đến hết ngày 22/5/2018, chị M với bà H và ông C không thực hiện được việc công chứng hợp đồng mà bà H và chị M đã ký ngày 16/5/2018, thì phải xem xét ai là người vi phạm nghĩa vụ theo giao kết để giải quyết nội dung liên quan đến các cam kết trong "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018. Theo nội dung "Giấy rút tiền ngày 22/5/2018" thể hiện chị M có rút số tiền 950.000.000đ vào lúc trưa ngày 22/5/2018. Như vậy, không có căn cứ xác định việc không công chứng được hợp đồng là do chị M không chuẩn bị đủ số tiền 950.000.000đ để trả như lời ông C. Lời trình bày của chị M xác định việc không công chứng được hợp đồng là do ông C không cung cấp đủ giấy tờ là có cơ sở, phù hợp với diễn biến khách quan của vụ việc. Từ đó, Hội đồng xét xử xác định lỗi dẫn đến việc không thực hiện được thỏa thuận công chứng được hợp đồng vào ngày 22/5/2018 là thuộc về bên bán (tức phía ông C). Mặt khác, lời trình bày của chị M về việc ông C đồng ý trả lại tiền cọc 50.000.000đ sau khi bán được đất cũng phù hợp với ý kiến của người làm chứng là ông Lê Văn T. Tại phiên tòa, ông C xác định đã bán được phần đất trên khoảng 01 tháng sau ngày thỏa thuận với chị M tại Văn phòng của ông T. Do ông C vi phạm thỏa thuận tại "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018, nên chị M khởi kiện yêu cầu trả lại tiền cọc là phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13. Chị M không yêu cầu phạt cọc là đã có lợi cho ông C. Từ những phân tích trên, cho thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, cần hủy "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018 và buộc ông C phải trả lại cho chị M số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ quy định tại Điều 6, Điều 27 Nghị quyết 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 thì bị đơn Ngô Văn C phải chịu 300.000đ án phí không giá ngạch *(đối với việc hủy giấy cọc)* và 2.500.000đ án phí có giá ngạch *(Do ông C không đồng ý trả lại hết khoản tiền cọc đã nhận nên Tòa án giải quyết buộc trả)*. Tổng số tiền án phí ông Cư phải nộp sung Ngân sách Nhà nước là 2.800.000đ. Chị M không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13; Điều 328, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Điều 6, Điều 27 Nghị quyết 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Bùi Thị Xuân M.

Hủy "*Hợp đồng giao nhận tiền cọc*" ngày 06/5/2018 giữa chị Bùi Thị Xuân M và ông Ngô Văn C. Buộc ông Ngô Văn C trả cho chị Bùi Thị Xuân M số tiền cọc là 50.000.000đ *(Năm mươi triệu đồng)*.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Ngô Văn C phải nộp 2.800.000đ án phí sung ngân sách Nhà nước. Các đương sự còn lại không phải chịu án phí. Hoàn lại cho chị Bùi Thị Xuân M khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002967 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

3. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Trần Văn Khánh

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ, án văn.