TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TÂY NINH** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2018/DS-ST
Ngày: 16-7-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Lắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Trung;

2. Bà Nguyễn Thị Liễu.

***- Thư ký phiên toà*:** Ông Đỗ Ngọc Vinh – Thư ký Toà 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*:** Ông Nguyễn Khánh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 66/2018/TLST- DS ngày 15 tháng 3 năm 2018 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 70/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Văn Thành C, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 511 đường L, Khu phố A, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960. Địa chỉ: khu phố Y, phường X, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm: 1964. Địa chỉ: khu phố B, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D: Ông Nguyễn Văn R – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn R – Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt);

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1953. Địa chỉ: Số 511 đường L, Khu phố A, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.2. Bà Đặng Thị Bé T, sinh năm: 1968. Địa chỉ: khu phố B, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện đề ngày 09 tháng 3 năm 2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 04-3-2018 ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V có đặt cọc mua đất của ông Nguyễn Tấn D, bà Đặng Thị Bé T phần đất tọa lạc tại số 57 đường Điện Biên Phủ, hẻm số 41, khu phố B, phường N, thành phố T có chiều ngang 17,09m dài 18m; số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.160.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có lập thành văn bản, thỏa thuận 5 ngày sau thì bên B (ông C) giao số tiền 550.000.000 đồng, bên A (ông D) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C giữ; khi đến phòng công chứng sang tên thì bên B (ông C) giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, việc mua bán không thành, do chưa đến hạn 5 ngày, vào ngày 08-3-2018 ông D đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho người khác.

Ông C xác nhận do ông C đọc báo thấy phần đất của ông D, bà T chuyển nhượng cho ông C, bà V bị thi hành án kê biên bán đấu giá mà không báo cho ông C biết nên ông C có đến nhà hỏi vợ chồng ông D "tại sao đất bị kê biên bán đấu giá mà không nói cho ông biết nên ông C nói không mua đất nữa" và yêu cầu trả tiền cọc lại nhưng vợ chồng ông D không đồng ý nên ông C vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Vào ngày 09-3-2018 ông C đem tiền đến nhà ông D để giao như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng nghe nói vợ chồng ông D đang ở Bệnh viện đa khoa Tây Ninh nên ông có đến bệnh viện giao tiền cho ông D nhưng ông D không nhận và nói đã bán cho người khác.

Do bên ông D không đồng ý hủy hợp đồng, trả tiền cọc lại cho ông C nên ông C tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm ông D, bà T chuyển nhượng đất cho người khác nhưng vẫn còn trong thời hạn thỏa thuận giao tiền của hợp đồng đặt cọc nên vợ chồng ông D đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nay ông C, bà V khởi kiện yêu cầu ông D, bà T trả lại tiền cọc và bồi thường 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Bị đơn ông Nguyễn Tấn D trình bày:

Ông D xác nhận giữa ông C, bà V với ông D, bà T có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 04-3-2018; ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V có đặt cọc mua đất của ông Nguyễn Tấn D, bà Đặng Thị Bé T phần đất tại số 57, đường Đ, hẻm số 41, khu phố B, phường N, thành phố T; chiều ngang 17,09m và dài 18m; số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.160.000.000 đồng. Thỏa thuận 5 ngày sau thì

bên B (ông C) giao số tiền 550.000.000 đồng, bên A (ông D) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C giữ, khi đến phòng công chứng sang tên thì giao đủ số tiền còn lại.

Nhưng ngày sau ông C có đến nhà ông D nói không mua đất nữa nên vợ chồng ông D đã chuyển nhượng cho người khác. Vào ngày 05-3-2018 ông D có điện thoại và ghi âm được ông C có nói "Tao không mua, mày cho tao xin tiền cọc lại" thì ông D chỉ năn nỉ ông mua nhưng ông C nói do nhà đất có liên quan đến thi hành án án nên không mua nữa nhưng ông D không có trả lời về việc có cho nhận tiền cọc lại hay không. Vào ngày 08-3-2018 vợ chồng ông D chuyển nhượng phần đất trên cho người khác vì ông cho rằng ông C nói không mua.

Ông D xác nhận tại thời điểm ông chuyển nhượng cho người khác còn trong thời gian thỏa thuận giao tiền của hợp đồng đặt cọc nhưng ông C trả lời không mua nên ông bán cho người khác. Vào ngày 09-3-2018 ông C có đến Bệnh viện nói giao tiền cho ông nhưng ông không nhận vì ông C nói không mua đất nữa nên ông đã bán cho người khác; mặc khác theo thỏa thuận ngày đặt cọc là ngày 04-3-2018 thì 05 ngày sau là ngày 08-3-2018 nhưng đến ngày 09-3-2018 ông C giao tiền là hết hạn nên hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực. Do trong hợp đồng đặt cọc có ghi nhận "Nếu bên B không mua theo giao kèo nhà đất thì mất tiền cọc 50.000.000 đồng" nên ông D, bà T không đồng ý với yêu cầu của ông C, bà V vì ông bà không có vi phạm hợp đồng đặt cọc, ông C xác định không mua nên ông bà có quyền bán cho người khác nên ông C mất tiền cọc.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D thống nhất lời trình bày của ông D

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị V thống nhất lời trình bày của ông C, không có ý kiến bổ sung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị Bé T thống nhất lời trình bày của ông D.

- *Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông D trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:* Hợp đồng giao kèo đặt cọc vào ngày 04-3-2018 có thỏa thuận nếu bên B không mua thì mất cọc nên vào ngày 05-3-2018 ông C trả lời dứt khoát không nhận chuyển nhượng đất của ông D nữa nên ông D có quyền bán cho người khác. Lỗi hoàn toàn là của ông C nên ông C bị mất tiền cọc là đúng. Mặc khác nếu ông C quyết tâm mua thì tại sao vào các ngày 6, 7, 8 tháng 3 không giao tiền mà đến ngày 09-3 đến giao tiền và cho chụp hình để lấy cớ yêu cầu ông D bồi thường hợp đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thỏa thuận 05 ngày tính từ ngày 04-3-2018 nên theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự thì ngày 09-3 là ngày hết hiệu lực của hợp đồng nên không còn trong thời hạn thỏa thuận để thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2018 nên ông C giao tiền, ông D không nhận là đúng. Riêng thông tin về tài sản tại thời điểm đặt cọc do ông C không hỏi nên ông D không trình bày, mặc khác ông C

có nghĩa vụ phải tìm hiểu thông tin về tài sản trước khi mua, ông D không có nghĩa vụ phải cung cấp.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Thành C, bà Nguyễn Thị V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết vụ án:

Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự;

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

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V. Buộc ông Nguyễn Tấn D bà Đặng Thị Bé T có trách nhiệm trả cho ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và ý kiến của Đại diện viện kiểm sát; lời trình bày của Luật sự, đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị V có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bà Đặng Thị Bé T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan nên việc xét xử vắng mặt bà T là phù hợp theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 04-3-2018 ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V có đặt cọc cho ông Nguyễn Tấn D, bà Đặng Thị Bé T số tiền 50.000.000 đồng nhằm để đảm bảo cho việc giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần đất thửa số 594 (thửa mới 232),tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 43), diện tích 314,6 m^2 tọa lạc tại số 57, đường Đ, hẻm số 41, khu phố B, phường N, thành phố T, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 1.160.000.000 đồng. Hợp đồng giao kèo về đặt cọc có lập thành văn bản, thỏa thuận 05 ngày sau thì bên B (ông C) giao số tiền 550.000.000 đồng, bên A (ông D) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C giữ; khi đến phòng công chứng sang tên thì bên B (ông C) giao đủ số tiền còn lại;

Ngày 05-3-2018 ông C trả lời không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng vì tài sản là quyền sử dụng đất nói trên có liên quan đến tài sản bị kê biên thi thành án và ông C xin nhận lại tiền đặt cọc nhưng ông D không đồng ý. Đến ngày 07-3-2018 ông D, bà T chuyển nhượng phần đất trên cho ông Phạm Gia T và bà Nguyễn Thị Hồng T; hợp đồng chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường Ni, thành phố T. Ngày 09-3-2018

ông C mang tiền đến giao cho ông D theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng ông D không nhận vì ông C trả lời không mua nên ông đã chuyển nhượng cho người khác.

[3] Xét yếu tố lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được: Các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 04-3-2018 có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận và có lập thành văn bản nên hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý và buộc các bên giao kết phải thực hiện.

Vào ngày 04-3-2018 tài sản là quyền sử dụng đất thửa số 594 (thửa mới 232),tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ mới số 43), diện tích 314,6 m^2 tọa lạc tại số 57, đường Đ, hẻm số 41, khu phố B, phường N, thành phố T đang trong tình trạng bị kê biên, cưỡng chế thi hành án theo Quyết định số 49/QĐ-CCTHA ngày 18-4-2014 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh nhưng ông D chuyển nhượng cho ông C là ông D có lỗi vì đây tài sản không được phép chuyển nhượng; mặc khác ông D không cung cấp cho ông C biết thông tin về tình trạng tài sản là vi phạm Điều 387 Bộ luật dân sự 2015;

Do đó, sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì vào ngày 05-3-2018 ông C phát hiện tài sản bị kê biên nên không đồng ý nhận sang nhượng quyền sử dụng đất của ông D là đúng. Tuy nhiên, các bên không có văn bản thỏa thuận khác nhằm chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc vẫn đang trong thời gian (05 ngày) bắt buộc các bên phải thực hiện nên ngày 09-3-2018 ông C mang tiền đến giao cho ông D theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng ông D không nhận vì vào ngày 07-3-2018 ông D đã chuyển nhượng tài sản cho người khác. Do đó ông D không thực hiện đúng cam kết thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích, nhận định trên cho thấy rằng ông D là người có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Do đó, ông C yêu cầu ông D trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là có cở sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông D, bà T trả số tiền đặt cọc và không yêu cầu phạt cọc; việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với tình tiết, nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận;

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn D, bà Đặng Thị Bé T phải chịu tiền án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016;

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Nguyễn Tấn D bà Đặng Thị Bé T.

Buộc ông Nguyễn Tấn D bà Đặng Thị Bé T có trách nhiệm trả cho ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng);

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tấn D bà Đặng Thị Bé T phải chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí.

Ông Văn Thành C và bà Nguyễn Thị V không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho ông C, bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0005133 ngày 14 tháng 3 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Trong trường hợp Bản án, quyết định được thi hành 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 thoả thuận thi hành, 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 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo Bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày tính từ ngày tiếp theo ngày tuyên án. Riêng bà T được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc Bản án được niêm yết hợp lệ./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh TN;
- VKSND thành phố Tây Ninh;
- Chi cục THADS Tp Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Lắm