

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỜ ĐỎ
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 16/2024/DS-ST

Ngày: 11/4/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỜ ĐỎ – TP. CẦN THƠ

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hậu

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Lê Thị Xuân Hiền
- Ông Lê Văn Thừa

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Giai Thoại – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 59/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai Thiện L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông Ngô Thanh P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Các bên đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phân trình bày của nguyên đơn theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Vào ngày 14/11/2023, ông có đặt cọc cho ông P số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) để mua đất của ông P, ông và ông P có làm biên nhận tay và ký tên vào biên nhận ngày 14/11/2023 đồng thời hai bên tự thỏa thuận khi nào ông có đủ tiền, bên ông P sẽ đồng ý bán đất cho ông mà không bán cho một ai khác đến khi ông đủ tiền mua đất của ông P.

Đến ngày 04/12/2023, ông phát hiện ông P tự ý bán đất cho người khác, không làm đúng thỏa thuận giữa ông và ông P. Đồng thời ông cũng có liên hệ để đòi lại số

tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) trước đó ông đã đưa cho ông P ngày 14/11/2023. Nhưng ông P không trả cho ông với lý do ông không mua đất của ông P, nên ông P bán cho người khác.

Chính vì sự việc nêu trên, ông làm đơn khởi kiện này đến Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ giải quyết buộc ông P trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Phần trình bày của bị đơn ông Ngô Thanh P trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Vào ngày 11/11/2023, ông có hứa bán đất 40 công đất cho bà Dương Thị N nhưng khi đến ngày đo đất thì ông T, ông L1 (cò đất) có nói với ông cho ông Mai Thiện L đo đất. Ông đồng ý vì mua bán với bà N quá khó khăn. Sau khi xem và đo đất thì ông L đồng ý mua đất và đặt cọc cho ông số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) có ông T và ông L1 làm chứng.

Qua hai ngày sau thì bà D (vợ ông L) điện thoại báo với ông là lo tiền mua đất không được và kêu ông bán cho người khác. Ông rất có thiện chí bán cho ông L, bà D nên kêu bà D lo cho ông 3.000.000.000 đồng để ông trả tiền ngân hàng, số còn lại đến hết vụ đông xuân đưa đủ nhưng bà D không đồng ý kêu ông bán đất cho người khác. Do làm ăn thất bại nên ông bán cho người khác. Sau khi hợp đồng bán cho vợ chồng ông Lương thất B, ông phải bán đất cho người khác là bà N (do cần tiền gấp nên phải lệ thuộc giá của bà N, tiền bà N vẫn chưa trả đủ).

Ông xác định có nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông L, nếu ông Lương X lại tiền đặt cọc thì ông đồng ý trả, nếu ông L nói ông “bẻ kèo” không bán thì ông không trả. Tại buổi hòa giải lần hai ngày 25/3/2024, ông P chỉ đồng ý trả cho ông L số tiền 50.000.000 đồng. Khi nào ông không bán được cho chủ mới thì sẽ quay lại bán đất cho ông L.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Mai Thiện L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Ngô Thanh P trả lại cho ông số tiền đặt cọc thông qua biên nhận tiền ngày 14/11/2023 với số tiền 100.000.000 đồng, ông L không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc. Bị đơn ông Ngô Thanh P thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc mua đất thông qua biên nhận ngày 14/11/2023 với số tiền 100.000.000 đồng. Nay, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn 50.000.000 đồng, khi nào bị đơn ông P không bán được đất cho người khác thì sẽ quay lại bán đất cho nguyên đơn ông L.

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: Nguyên đơn ông Mai Thiện L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Ngô Thanh P có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc thông qua biên nhận tiền ngày 14/11/2023 số tiền 100.000.000 đồng là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Đồng thời bị đơn có địa chỉ cư trú tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ. Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét giao dịch đặt cọc thông qua Biên nhận ngày 14/11/2023, nguyên đơn ông Mai Thiện L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Ngô Thanh P trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc để mua đất. Tại thời điểm ký kết bên nhận tiền đặt cọc các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung các bên thỏa thuận trong biên nhận ngày 14/11/2023 là “Bán đất”, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không bị ép buộc hoặc lừa dối. Giao dịch dân sự giữa các bên trong biên nhận đặt cọc phù hợp với điều kiện có hiệu lực được quy định tại Điều 116, 117, 119 Bộ luật dân sự nên Biên nhận đặt cọc ngày 14/11/2023 có hiệu lực và là căn cứ pháp lý làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Căn cứ vào các bản tự khai, biên bản hòa giải trong quá trình tố tụng, các bên đương sự đều thừa nhận có giao dịch số tiền 100.000.000 đồng. Bị đơn ông P thừa nhận có nhận tiền đặt cọc mua bán đất của nguyên đơn ông L. Lý do ông P không bán đất cho ông L theo ông P trình bày do vợ của ông L kêu ông P bán đất cho người khác và sau đó ông P đã bán đất cho người khác. Việc ông P bán đất cho người khác không đi đến giao kết hợp đồng mua bán với ông L mà viện dẫn do vợ ông L là không có căn cứ. Vì giao kết được ký kết giữa ông L và ông P không liên quan đến vợ ông L. Tại các phiên hòa giải, Tòa án cũng đã động viên hòa giải để các bên hòa giải thành nhưng ông P không chịu trả tất số tiền 100.000.000 đồng mà chỉ đồng ý trả cho ông L 50.000.000 đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự “... nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt 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 giao số tiền 100.000.000 đồng giữa các bên đương sự là có thật do các bên đương sự đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Căn cứ vào những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Nguyên đơn ông L không yêu cầu số tiền phạt cọc và tiền lãi từ khi bị đơn nhận tiền đặt cọc là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 48, Điều 91, Điều 92, Điều 235, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 119 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Thiện L đối với bị đơn ông Ngô Thanh P.

Buộc bị đơn ông Ngô Thanh P có trách nhiệm trả cho nguyên đơn ông Mai Thiện L số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Thời gian và cách trả do Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ giải quyết theo thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Ngô Thanh P phải nộp 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

Nguyên đơn ông Mai Thiện L được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007845 ngày 11/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

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 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, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND TP.Cần Thơ;
- Viện kiểm sát ND H. Cờ Đỏ;
- Chi cục THADS H. Cờ Đỏ;
- Đường sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Võ Trung Hậu