

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN NK
THÀNH PHỐ CT**

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

Bản án số: 82/2019/DSST

Ngày: 25/09/2019

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NK, THÀNH PHỐ CT

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

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà *Trần Thị Hồng Gấm*.

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà *Phạm Thị Thiện*.

2. Bà *Hồ Thị Kim Luyến*.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà *Nguyễn Thị Hương* – Thư ký
Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố CT.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận NK, thành phố CT tham gia phiên
tòa: Bà *Lê Thị Nga* – Kiểm sát viên.

Ngày 25/09/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố
CT tiến hành xét xử công khai vụ án thụ lý số: 357/2018/TLST- DS ngày 03
tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài
sản*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 161/2019/QĐST-DS ngày 29/08/2019,
giữa các đương sự:

* Nguyên đơn:

1. Ông **Nguyễn Tấn Đ**, sinh N 1980.

2. Bà **Đoàn Thị N**, sinh N 1995.

ĐKTT: ấp Tân Hậu, xã Tân Bình, huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Nơi cư trú: 387/14 tổ 4, khu vực 2, phường An Khánh, quận NK, thành
phố CT.

* Bị đơn: Ông **Mai Quang N**.

Nơi cư trú: 45/34A Huỳnh Thúc Kháng, phường An Nghiệp, quận NK,
thành phố CT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và
bà Đoàn Thị N trình bày:*

Vào ngày 03/05/2018, nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc để
mua bán đất bằng giấy tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có
thẩm quyền để thực hiện việc chuyển Nợng quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp
Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố CT với giá chuyển

Nợ 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng). Sau đó, vợ chồng nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Mai Quang N N thỏa thuận của hợp đồng. Trong thời gian ký hợp đồng đặt cọc, ông N có mượn vợ chồng nguyên đơn thêm số tiền 6.000.000 đồng, không làm biên nhận.

Khi vợ chồng nguyên đơn giao đầy đủ tiền N đã thỏa thuận tại hợp đồng thì ông N cam kết vào ngày 31/05/2018 sẽ ra văn phòng để công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn. Tuy nhiên, đến ngày hẹn thì ông N lại hẹn sang ngày 25/6/2018 và cam kết nếu đến ngày này mà không ra công chứng được thì trả lại tiền cho nguyên đơn.

Đến ngày 25/06/2018, bị đơn né tránh và không chịu trả tiền. Nguyên đơn đến nhà yêu cầu bị đơn trả tiền nhiều lần Nng lần lượt hẹn rồi sau đó cắt liên lạc.

Nay thấy quyền lợi và lợi ích hợp pháp bị ảnh hưởng nên khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền mượn 6.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Phía bị đơn – ông Mai Quang N: Ông N đã được triệu tập hợp lệ Nng vẫn không đến Tòa án để tham dự hòa giải cũng N xét xử. Do đó, Tòa án đã làm thủ tục tổng Đ, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn theo quy định tại điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự N 2015 và xét xử vắng mặt bị đơn.

Do phía bị đơn vắng mặt nên Tòa án không thể tiến hòa giải được mà phải đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện và buộc bị đơn ông Mai Quang N phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền vay 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng), không yêu cầu tính lãi.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến nhận xét về quá trình tuân theo quy định của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký,... và ý kiến về đường lối giải quyết vụ án N sau:

Về thẩm quyền thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng Tòa án xác định là đúng theo quy định, vụ kiện thụ lý là đúng thẩm quyền, việc tiến hành thủ tục xét xử của Tòa án cho đến giai đoạn hiện nay là phù hợp.

Về đường lối giải quyết vụ án thì đại diện Viện kiểm sát đề nghị N sau:

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 03/05/2018, giữa các đương sự có ký hợp đồng đặt cọc để mua phần đất tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố CT. Theo hợp đồng, nguyên đơn đã giao số tiền cho bị đơn 100.000.000 đồng từ ngày 03/05/2018 đến ngày 31/05/2018 ra công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày hẹn mà phía bị đơn không ra công chứng mà lần lượt hẹn đến 15/06/2018 và ngày 25/06/2018 sẽ ra công chứng Nng ông N không thực hiện N cam kết, tại các cam kết ông N hẹn nếu không ra công chứng thì sẽ trả tiền cọc Nng không thực hiện. Do bị đơn vi phạm hợp đồng nên phải có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Xét phần tiền vay, nguyên đơn cho bị đơn vay mượn tiền, không làm biên nhận Nng tại bản cam kết ngày 15/06/2018 ông N viết cam kết nếu không ra công chứng thì sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 106.000.000 đồng. Bị đơn đã thừa nhận có nhận nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng và 6.000.000 đồng nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

Do nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên đề nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 6.000.000 đồng tiền vay.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định N sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn trả số tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký và yêu cầu trả số tiền cho vay mượn theo Tờ cam kết trả nợ mà bị đơn đã viết. Do bị đơn không thực hiện theo hợp đồng và cam kết đã ký nên nguyên đơn khởi kiện. Khi phát sinh tranh chấp thì các bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết và quan hệ này được Bộ luật dân sự điều chỉnh, tranh chấp giữa các đương sự thuộc quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự mà cụ thể là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản*”. Mặc khác, bị đơn ông N có địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú tại quận NK, thành phố CT nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận NK theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự N 2015.

[2] *Về phần thủ tục:* Ông N đã được triệu tập họp lệ Nng vẫn không đến Tòa án để tham dự hòa giải cũng N tham dự phiên tòa. Tòa án đã làm thủ tục tổng Đ trực tiếp, niêm yết quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự N 2015. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đối với ông N là có cơ sở.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thứ nhất, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) mà phía nguyên đơn đã đặt cọc để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất tại tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố CT diện tích 6.700m² dựa trên tờ “*Hợp đồng đặt cọc*” vào ngày 03/05/2018, tờ cam kết ngày 30/05/2018 và ngày 15/06/2018.

Căn cứ tại Điều 328 Bộ luật dân sự N 2015 về việc đặt cọc thì quy định:

“ 1. *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; 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 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.”

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì giữa nguyên và bị đơn có ký kết, thiết lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 03/05/2018 để giao kết thực hiện hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 261, tờ bản đồ số 04, có diện tích 6.700m² tọa lạc tại ấp Thới Bình, xã Giai Xuân, huyện Phong Điền, thành phố CT với giá 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng). Theo hợp đồng này, các bên thỏa thuận việc đặt cọc được thực hiện từ ngày 03/05/2018 đến 31/05/2018. Cùng ngày nguyên đơn đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) cho bị đơn.

Đến ngày 30/05/2018, bị đơn làm Tờ cam kết đến ngày 15/06/2018 các bên sẽ ra công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển Nợng nếu không thực hiện thì hợp đồng sẽ bị hủy và đồng ý trả tiền, nếu ai sai phạm sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Đồng thời, vào ngày 15/06/2018 bị đơn tiếp tục làm cam kết đến ngày 25/06/2018 các bên sẽ ra công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển Nợng nếu không thực hiện thì hợp đồng sẽ bị hủy và đồng ý trả tiền, nếu ai sai phạm sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Sau các lần cam kết, bị đơn vẫn không thực hiện, nguyên đơn liên hệ nhiều lần để yêu cầu thực hiện hợp đồng Nng bị đơn cố tình né tránh dẫn đến việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không thể. Do nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển Nợng mà chỉ tranh chấp phần tiền đặt cọc, bị đơn thì vắng mặt nên việc tiếp tục hợp đồng là không thể thực hiện. Trong quá trình giải quyết cũng N tại phiên tòa, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ Nng vẫn không đến hòa giải cũng xét xử, không nộp bản ý kiến đối với nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Điều đó cho thấy bị đơn đã từ bỏ quyền của mình và trốn tránh nghĩa vụ.

Mặc khác, tại điều 5 của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận về nghĩa vụ của các bên, bên chuyển Nợng có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc cho bên nhận chuyển Nợng trong trường hợp bên chuyển Nợng từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự. Do bị đơn trốn tránh nghĩa vụ, không thực hiện đúng N hợp đồng đã ký nên phải có nghĩa vụ trả tiền cọc cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt do bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Thứ hai, xét yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 6.000.000 đồng vay mượn.

Nguyên đơn cho bị đơn vay mượn tiền tuy không làm biên nhận Nng tại bản cam kết ngày 15/06/2018 bị đơn là người viết cam kết và ký tên, nếu không ra công chứng thì sẽ trả lại cho nguyên đơn số tiền 106.000.000 đồng. Bị đơn đã thừa nhận có nhận nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 6.000.000 đồng đã vay mượn nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền này. Mặc khác, Tòa án triệu tập hợp lệ bị đơn nhiều lần để có ý kiến đối với

khoản nợ đã vay mượn Nng bị đơn vẫn không tham gia hòa giải cũng N xét xử. Do ông N là người trực tiếp ký tờ cam kết trả nợ nên ông phải là người có nghĩa vụ đối với số nợ đã ký nhận. Vì vậy, cần tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền 6.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Do nguyên đơn không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] **Về án phí sơ thẩm:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí.

Từ những nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự N 2015.

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 120, Điều 328, Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự N 2015.

- Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn ông Mai Quang N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Đ và bà Đoàn Thị N số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) tiền vay. Nguyên đơn không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án bị đơn không thanh toán thì nguyên đơn có quyền yêu cầu tính lãi theo Điều 357 Bộ luật dân sự N 2015 tương ứng với số tiền chưa thanh toán.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 5.300.000 đồng (Năm triệu, ba trăm ngàn đồng), nguyên đơn được nhận lại 2.650.000 đồng (Hai triệu, sáu trăm N mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 001875 ngày 28/09/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận NK, thành phố CT.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương.

Trong trường hợp bản án 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 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./.

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

- **Nơi nhận:**

- + VKSND Q. NK;
- + Chi Cục THADS Q. NK;
- + Các đương sự;
- + Lưu hồ sơ vụ án.

TRẦN THỊ HỒNG GÁM