TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TAM NÔNG** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2022/DS-ST
Ngày: 12-8-2022.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM NÔNG, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Doãn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Hùng Em

2. Ông Võ Công Khanh

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Đục là Thư ký Toà án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông tham gia phiên toà***: Bà Đàm Thị Mỏl - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09 và ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 168/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 về việc " *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 51/2022/QĐXXST-DS, ngày 20 tháng 7 năm 2022. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thanh T, sinh năm 1976

Địa chỉ: khóm X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn*: Lâm Thị T, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Lâm Thị D, sinh năm 1970

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Trương Thế T - Công ty Luật hợp danh Anh Em Luật sư, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2022 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Tam Nông nguyên đơn anh Lê Thanh T trình bày:

Vào ngày 14/3/2022 tôi và chị Lâm Thị T có thỏa thuận sang trạm bơm (đường nước) tưới tiêu trong ô bao 43A tại xã Tân Công Sính với số tiền là 1.200.000.000đ cụ thể gồm có các tài sản kèm theo: 10 mô tơ ; 01 chiếc Kobe; 01 chiếc phà và 03 máy dầu, tôi có đưa tiền cọc trước là 50.000.000đ, hẹn đến ngày 28/3/2022 hai bên sẻ đến Ủy ban nhân dân xã Tân Công Sính làm hợp đồng. Hai bên cam kết đến ngày hẹn là ngày 28/3/2022: Nếu tôi không trả đủ tiền còn lại 1.150.000.000đ thì tôi sẻ bị mất tiền cọc, còn ngược lại nếu chị T không thực hiện hợp đồng thì chị T sẻ đền tiền cọc gấp đôi là 100.000.000đ và tiền cọc là 50.000.000đ, tổng cộng 150.000.000đ. Đến hẹn chị T nói là chồng chị không đồng ý bán nửa. Như vậy chị T đã vi phạm hợp đồng nên chị T phải có trách nhiệm bồi thường gấp đôi tiền cọc như hai bên đã thỏa thuận nhưng chị T không đồng ý bồi thường. Hôm nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị T phải trả lại tôi số tiền cọc và tiền đền cọc tổng cộng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lâm Thị D trình bày:

Lâm Thị T là em ruột tôi. Tôi thừa nhận em tôi là T có hợp đồng bán đường nước của tổ hợp tác số 6 trong ô bao 43A tại ấp tân Lợi, xã Tân Công Sính cho anh Lê Thanh T như anh T trình bày, T có nhận tiền cọc của anh T là 50.000.000đ, hai bên hẹn đến ngày 28/3/2022 đến Ủy ban nhân dân xã Tân Công Sính làm hợp đồng và đưa đủ số tiền còn lại là 1.150.000.000đ. Đến hẹn do bên anh T không mang tiền theo và không giao đủ số tiền trên và chồng của T không đồng ý bán nên T yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng anh T không đồng ý. Hôm nay anh T yêu cầu T trả tiền cọc, tiền đền cọc tổng cộng là 150.000.000đ, T không đồng ý trả theo yêu cầu của anh T. T đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ cho anh T, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Trương Thế T trình bày:

Tôi thống nhất theo ý kiến trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, không có ý kiến khác. Yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên án hợp đồng giữa anh Lê Thanh T và chị Lâm Thị T là vô hiệu do hai bên đều có lỗi. Hợp đồng vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị Lâm Thị T có trách nhiệm trả lại tiền cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho anh Lê Thanh T.

Ý kiến của Viện kiểm sát:

- Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật, từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo pháp luật quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn, đại diện theo ủy

quyền của bị đơn đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên án hợp đồng mua bán giữa anh Lê Thanh T và chị Lâm Thị T là hợp đồng vô hiệu do hai bên đều có lỗi. Hợp đồng vô hiệu nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

- *Về thẩm quyền*: Bị đơn chị Lâm Thị T cư trú tại ấp H, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp nên thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Tam Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về quan hệ pháp luật*: Anh Lê Thanh T khởi kiện chị Lâm Thị T trả số tiền cọc và tiền đền cọc tổng cộng là 150.000.000đ. Đây là quan hệ pháp luật hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về xét xử vắng mặt*: Các đương sự có mặt tại phiên tòa. Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp với Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

Xét yêu cầu của anh Lê Thanh T yêu cầu chị T có trách nhiệm trả số tiền cọc và tiền bồi thường tiền cọc theo biên nhận ngày 14/3/2022 tổng cộng 150.000.000đ là có căn cứ chấp nhận một phần. Bởi vì, đường nước mà chị T bán cho anh T là do Ủy ban nhân dân xã Tân Công Sính quản lý, Ủy ban nhân dân xã Tân Công Sính chỉ giao khoán lại chị T quyền khai thác về việc tưới tiêu phục vụ bà con trong ô bao 43A của tổ hợp tác số 6 nên chị T không được quyền bán, chị chỉ được quyền bán các tài sản cá nhân mà thôi. Căn cứ theo hợp đồng kinh tế ngày 05/10/2021 là hợp đồng giao khoán, thời hạn một năm. Hơn nửa việc chuyển nhượng trên không có sự đồng ý của chồng chị T là anh Nguyễn Thanh K, vì đây là tài sản có giá trị lớn vợ chồng đồng sở hữu khối tài sản chung của vợ chồng. Mặt khác khi thỏa thuận hai bên chỉ thỏa thuận mua bán (Biên nhận ngày 14/3/2022) chỉ ghi bán đường nước, không ghi rõ tài sản của chị T có trong đường nước. Tại phiên tòa anh T cũng không có chứng cứ chứng minh tài sản chị T bán cho anh là tài sản phục vụ tưới tiêu có trong đường nước nên xác định hợp đồng giữa anh T và chị T vô hiệu, hai bên đều có lỗi do không ghi rõ đối tượng mau bán, tài sản không thuộc sở hữu của người bán. Từ những căn cứ trên tuyên bố hợp đồng vô hiệu, thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị T có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Thanh T số tiền cọc mà chị đã nhận là phù hợp.

Vào ngày 21/6/2022 chị T có đơn yêu cầu được giử số tiền cọc không trả lại cho anh T. Vào ngày 09/8/2022 và tại phiên tòa hôm nay chị T có đơn xin rút lại yêu

cầu. Xét việc rút đơn là do sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ việc yêu cầu của chị T đối với anh T là phù hợp.

[3].Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của anh Lê Thanh T không được chấp nhận nên anh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 39, 46, 144, 147, 217, 227 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 126, 131, 328 và Điều 431 của Bộ Luật dân sự; Điểm đ, khoản 1 Điều 12 và điểm a, khoản 5 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Lê Thanh T đối với chị Lâm Thị T về việc trả lại tiền cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu về bồi thường tiền cọc của anh Lê Thanh T đối với chị Lâm Thị T.

4. Chị Lâm Thị T có trách nhiệm trả cho anh Lê Thanh T số tiền cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí:

- Chị Lâm Thị T phải nộp số tiền 2.500.000đ (Hai triệu, năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000đ theo biên lai số 0013107, quyển số 0263 ngày 20/6/2022. Chị T còn phải nộp thêm số tiền 1.250.000đ (Một triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng).

- Anh Lê Thanh T phải nộp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai số 0003643, quyển số 0073, ngày 25/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Anh Lê Thanh T còn phải nộp thêm số tiền 1.250.000đ (Một triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Báo cho các đương sự được biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án hôm nay.

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 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 tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Kim Doãn