TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN CẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 16/2023/DS-ST
Ngày: 18-7-2023
V/v "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và mua bán tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy An

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Hải;

2. Ông Nguyễn Hồng Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Cao Cường – Thư ký Toà án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thảo Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc và mua bán tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 27/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Kim S, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị S là anh Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tạm trú: AA, khu phố O, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/12/2022)

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Trung K, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ Xx, ấp L, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ XX, ấp L, xã L, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

Anh Q có mặt; anh K và chị L có đơn xin vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 21/12/2022 của chị Phạm Thị Kim S và trong quá trình giải quyết, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Lâm Q trình bày:

Chị Phạm Thị Kim S làm nghề buôn bán lúa, nếp; thông qua bạn bè làm ăn giới thiệu thì chị S mới biết anh Nguyễn Trung K và thỏa thuận mua bán nếp bao tiêu sản phẩm với anh K.

Ngày 10/7/2022 chị S giao cho anh K là 9 tấn lúa nếp, trị giá 126.000.000 đồng để gieo xạ trên 50 hecta, sau đó thu mua lại. Ngày gieo xạ là 05/7/2022 âm lịch (tức ngày 02/8/2022 dương lịch), thời gian xuống giống đến ngày cắt nếp là 105 ngày. Đến ngày 12/9/2022 anh K và chị S có làm Hợp đồng mua, bán nếp bao tiêu sản phẩm, cụ thể là bên chị S sẽ mua số lượng lúa nếp gieo xạ trên diện tích 50 hecta với giá là 5.400 đồng/ký, chị S đã đặt cọc cho anh K là 150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu bên bán làm sai hợp đồng thì bồi thường gấp 2 lần số tiền cọc, nếu bên mua làm sai thì mất tiền cọc.

Tuy nhiên khi đến ngày đi kiểm tra để định ngày gặt nếp thì chị S mới phát hiện anh K đã đem toàn bộ nếp gieo xạ bán cho người khác, chị S đã nhiều lần liên hệ yêu cầu anh K phải giao nếp như thỏa thuận hoặc trả lại toàn bộ số tiền đã nhận nhưng anh K không thực hiện nên chị S mới khởi kiện tại Tòa án.

Tại thời điểm anh K gieo xạ không có mưa bão hay thiên tai gì nhưng anh K cho rằng việc gieo xạ không đạt năng suất và tự ý đem đi bán cho người khác mà không có thương lượng gì với chị S là không thực hiện đúng theo hợp đồng, do đó lỗi hoàn toàn ở anh K; ngoài thỏa thuận theo hợp đồng ngày 12/9/2022 thì giữa chị S và anh K cũng không có thỏa thuận nào khác.

Nay chị S yêu cầu vợ chồng anh K và chị L phải có nghĩa vụ trả cho chị S số tiền nếp giống là 126.000.000 đồng, tiền đặt cọc mua nếp là 150.000.000 đồng và phạt cọc là 150.000.000 đồng; tổng cộng là 426.000.000 đồng. Vợ của anh K là chị L tuy không trực tiếp ký hợp đồng với chị S nhưng việc anh K mua bán nếp là dùng chi tiêu sinh hoạt gia đình nên chị L phải cùng có nghĩa vụ trả nợ với anh K.

Quá trình giải quyết bị đơn anh Nguyễn Trung K đã trình bày:

Giữa anh và chị S có thỏa thuận mua bán bao tiêu sản phẩm, cụ thể ngày 10/7/2022 chị S giao cho anh là 9 tấn lúa nếp, trị giá 126.000.000 đồng để gieo xạ trên diện tích 50 hecta, sau đó thu mua lại. Ngày gieo xạ là 5/7/2022 âm lịch đến ngày thu hoạch là khoảng 105 ngày.

Đến ngày 12/9/2022 dương lịch, anh và chị S có làm Hợp đồng mua, bán nếp bao tiêu sản phẩm, cụ thể là bên chị S sẽ mua số lượng nếp gieo xạ trên diện tích là 50 hecta mà chị S đã cung cấp giống trước đó với giá là 5.400 đồng/ký; chị S đã đặt cọc cho anh là 150.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng.

Tuy nhiên trước khi gieo xạ anh có thỏa thuận miệng với chị S là sau khi gieo xạ khoảng 10 ngày thì chị S phải đưa cho anh cứ 1 hecta là 5.000.000 đồng để anh mua diêm, tro bón cho ruộng nếp, chị S đồng ý nhưng sau đó anh liên hệ mà chị S không thực hiện, gần 2 tháng sau, khi nếp chuẩn bị cắt thì chị S mới đặt cọc tiền là 150.000.000 đồng; Thời điểm này do cần gấp vốn và nghĩ nếp gặt cũng sẽ vừa đủ năng suất để giao cho chị S nên anh mới ký hợp đồng mua bán và nhận tiền cọc của chị S (ngày 12/9/2022).

Nhưng do thiên tai và một phần lỗi của chị S không đưa tiền như thỏa thuận, dẫn đến việc anh không có tiền đầu tư diêm tro nên cuối cùng ruộng nếp bị thất, không đạt năng suất, chỉ phóng được 60 tấn nếp, chủ đất bên Campuchia đã lấy hết để cấn trừ tiền thuê đất nên không có để giao lại cho chị S.

Nay anh đồng ý là vợ chồng anh cùng có nghĩa vụ trả cho chị S 126.000.000 đồng tiền nếp giống và tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, không đồng ý yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng, tuy nhiên anh đồng ý trả tiền lãi chậm trả từ tháng 10/2022 đến khi giải quyết xong vụ án cho chị S với mức 1.67%/tháng/150.000.000 đồng.

Tại bản khai ngày 28/6/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Phương L đã trình bày:

Chị thống nhất ý kiến với anh Nguyễn Trung K, vợ chồng chị chỉ chấp nhận trả cho chị S tiền nếp giống là 126.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và sẽ trả lãi chậm trả từ tháng 10/2022 đến khi giải quyết xong vụ án cho chị S với mức 1.67%/tháng/150.000.000 đồng; còn về yêu cầu phạt cọc 150.000.000 đồng thì chị không đồng ý.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Thời hạn thụ lý, giải quyết vụ án; việc cấp tống đạt văn bản tố tụng và việc tuân thủ quy định pháp luật của người tham gia tố tụng, người tiến

hành tố tụng đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết, anh K và chị L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt là đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 274, 275, 280, Điều 328, Điều 351, 430 của Bộ luật dân sự; Điều 27; khoản 1 Điều 30; khoản 2 Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 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,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim S đối với anh Nguyễn Trung K, chị Nguyễn Thị Phương L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và mua bán tài sản. Buộc anh K và chị L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị S số tiền nếp giống là 126.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 426.000.000 đồng.

Về án phí: Anh K và chị L chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chị S khởi kiện yêu cầu anh K trả tiền nếp giống đã giao và tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng mua, bán bao tiêu sản phẩm là tranh chấp về hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng đặt cọc được qui định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh K có địa chỉ tại huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh theo khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trong quá trình giải quyết, anh K và chị L có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh K, chị L là đúng theo quy định.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của chị S đối với anh K về số tiền nếp giống, tiền đặt cọc và phạt cọc.

[2.1] Về yêu cầu trả tiền nếp giống và tiền đặt cọc: Qua làm việc anh K thừa nhận giữa anh và chị S có thỏa thuận mua, bán bao tiêu sản phẩm với hình thức là chị S cung ứng nếp giống trước nên 10/7/2022 chị S giao cho anh là 9 tấn lúa nếp, trị giá 126.000.000 đồng để gieo xạ trên diện tích 50 hecta, sau đó

thu mua lại, đến ngày 12/9/2022 thì anh K và chị S có làm Hợp đồng mua, bán nếp bao tiêu sản phẩm, chị S sẽ mua bao tiêu cho anh với giá là 5.400 đồng/ký trên tổng diện tích thu hoạch là 50 heta; chị S đã đặt cọc cho anh K là 150.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng nêu trên, nay anh K đồng ý trả cho chị S số tiền nếp giống là 126.000.000 đồng và tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, do đó đây là sự kiện có thật, phía bị đơn thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Về yêu cầu phạt cọc: Các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng ngày 12/9/2022 là hoàn toàn tự nguyện và thể hiện ý chí giữa các bên. Theo Hợp đồng mua bán nếp, bao tiêu sản phẩm ngày 12/9/2022 thì chị S đã đặt cọc cho anh Kiên là 150.000.000 đồng để đảm bảo việc mua bán nếp trên tổng diện tích thu hoạch là 50 hecta, tại khoản 8 của Hợp đồng thể hiện "Nếu bị thiên tai đỗ ngã, mưa gió mà bên A không đảm bảo được đúng như các điều khoản thì phải thương lượng lại giá cả, nếu thương lượng không thành thì bên A phải trả lại tiền cọc gấp 02 lần cho bên B" và tại khoản 9 đã ghi rõ "Nếu đến ngày cân nếp mà bên A không đủ số lượng nếp cân cho bên B thì bên A phải hoàn trả tiền cọc gấp 02 lần mà bên B đã đặt cọc, nếu bên B không cân nếp thì mất tiền đặt cọc" .

Anh K cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng là do thiên tai và lỗi của chị S, cụ thể khi nhận giống gieo trồng thì anh có thỏa thuận miệng với chị S là sau khi gieo xạ khoảng 10 ngày thì chị S phải đưa cho anh cứ 1 hecta là 5.000.000 đồng để anh mua diêm, tro bón cho ruộng nếp nhưng chị S không thực hiện, dẫn đến thu hoạch không đạt năng suất để giao nếp cho chị S. Tuy nhiên anh không có gì chứng minh cho việc có thỏa thuận này, cũng như vấn đề thiên tai, dịch bệnh. Mặc khác, ngày gieo xạ 05/7/2022 âm lịch (tức ngày 02/8/2022 dương lịch), đến ngày 12/9/2022 dương lịch thì anh và chị S mới ký hợp đồng, nhưng anh vẫn chấp nhận các thỏa thuận trong hợp đồng và không có ý kiến gì.

Tại biên bản đối chất ngày 22/5/2023 anh K cũng thừa nhận là chị S đã thực hiện hết các nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký, chị có đến thăm ruộng nếp và đã định ngày cắt nhưng chưa tới ngày cắt anh K đã cho thu hoạch nếp và giao cho chủ đất bên Campuchia mà không có trao đổi gì với chị S, nên việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của anh K như vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt cọc của chị S đối với anh K, buộc anh K phải trả 1 khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 150.000.000 đồng; việc anh K yêu cầu tính lãi chậm trả trên số tiền đặt cọc để trả cho chị S là không có căn cứ.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Phương L cùng thực hiện nghĩa vụ với anh K: Việc thỏa thuận mua bán, nhận tiền đặt cọc với chị S là do anh K trực tiếp trao đổi và ký hợp đồng, tuy nhiên anh K xác định mục đích mua bán để chi tiêu sinh hoạt trong gia đình; Qua xác minh chính quyền địa phương thì anh K và chị L vẫn đang cùng chung sống tại nhà, không có mâu thuẫn gì. Chị L không đến Tòa án làm việc nhưng có bản tự khai thừa nhận việc mua bán, đặt cọc này và chấp nhận thực hiện nghĩa vụ cùng với anh K, nên xác định đây là nợ chung của vợ chồng.

Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị S, buộc anh K và chị L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị S số tiền nếp giống đã giao 126.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng. Tổng cộng chị L và anh K cùng có trách nhiệm trả cho chị S là 426.000.000 đồng.

[3] Về án phí và quyền kháng cáo: Anh K và chị L phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 328, 351 và Điều 430 của Bộ luật dân sự; Điều 27; khoản 1 Điều 30; khoản 2 Điều 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 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,

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Kim S đối với anh Nguyễn Trung K và chị Nguyễn Thị Phương L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và mua bán tài sản. Buộc anh Nguyễn Trung K và chị Nguyễn Thị Phương L cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Phạm Thị Kim S số tiền là 426.000.000 (bốn trăm hai mươi sáu triệu) đồng, trong đó tiền nếp giống 126.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị Phạm Thị Kim S, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng anh Nguyễn Trung K và

chị Nguyễn Thị Phương L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Anh Nguyễn Trung K và chị Nguyễn Thị Phương L phải chịu 14.100.000 (mười bốn triệu một trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (trong đó 13.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản và phạt cọc theo quy định và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu trả tiền đặt cọc).

Hoàn trả cho chị Phạm Thị Kim S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.520.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0022986 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Về quyền kháng cáo bản án: Chị S có quyền kháng cáo theo trình tự thủ tục phúc thẩm lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng anh K và chị L có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp pháp.

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 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, 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 Tây Ninh;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- C.c THADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Phạm Thị Thúy An