

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 130/2020/DS-ST

Ngày: 05/10/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUẬT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Lập Tiên

Ông Bùi Ngọc Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Phương Thảo – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 05/10/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 334/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 181/2020/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 137/2020/QĐST-DS ngày 28/9/2020 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Vũ Thị L

Địa chỉ: Đường N, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

*** Bị đơn:** Bà Lê Thị H

Nơi ĐKKHKT: Đường P, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Vũ Thị L trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết với bà Lê Thị H – bà H bán quán cà phê tại Đường N, P. T, Tp. B, quá trình quen biết bà H nói với tôi quán cà phê tại đường N là của bà H và muốn sang lại quán cà phê cho tôi với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận, tôi đã đặt cọc cho bà H số tiền 32.000.000 đồng vào ngày 10/3/2020, khi đặt cọc hai bên có viết giấy tay ghi

nhận. Sau khi đặt cọc bà H và tôi có thỏa thuận để cho tôi sửa chữa lại một số chỗ trong quán và làm lại lan can với tổng chi phí là 4.500.000 đồng.

Ngày 17/3/2020 tôi tiến hành làm hợp đồng và được biết quán cà phê mà bà H đồng ý sang nhượng cho tôi không phải là quán của bà H mà quán cà phê này bà H thuê lại của người khác. Tôi yêu cầu bà H phải cung cấp cho tôi hợp đồng thuê nhà nhưng bà H không cung cấp mà cứ yêu cầu tôi phải giao đủ cho bà H số tiền 100.000.000 đồng như thỏa thuận.

Do bà H không rõ ràng trong việc chứng minh ai là chủ sở hữu quán cà phê này nên tôi không đồng ý tiếp tục việc sang nhượng quán và yêu cầu bà H phải trả lại cho tôi số tiền tôi đã đặt cọc nhưng bà H cứ hứa hẹn không trả.

Ngày 08/6/2020 tôi có quay lại quán cà phê tại Đường N, P. T, Tp. B thì được biết bà H đã sang nhượng quán cho người khác mà vẫn không trả lại tiền cho tôi.

Do đó tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị H phải trả lại cho tôi số tiền số tiền 32.000.000 đồng tôi đặt cọc vào ngày 10/3/2020 và 4.500.000 đồng tôi sửa chữa lại một số chỗ trong quán và làm lại lan can. Tổng cộng là 36.500.000 đồng (Ba mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng)

2. Tại bản tự khai ngày 10/7/2020 bà Lê Thị H khai: Tôi có nhu cầu sang nhượng quán cà phê tại địa chỉ đường N, P. T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó tôi có gặp bà Vũ Thị L, qua nói chuyện biết bà L có nhu cầu sang quán nên giữa tôi và bà L có thỏa thuận về việc sang nhượng quán.

Ngày 10/3/2020 hai bên có viết giấy giao nhận tiền cọc, nội dung tôi đồng ý sang nhượng quán cà phê cho bà L với số tiền 100.000.000 đồng. Bà L có đặt cọc cho tôi số tiền 32.000.000 đồng, hẹn đến ngày 12/3/2020 bà L sẽ giao thêm số tiền còn lại là 68.000.000 đồng (nội dung này hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng với nhau, không viết giấy tờ gì). Tuy nhiên đến hạn bà L không tiếp tục giao tiền như đã thỏa thuận cho tôi nên tôi có gửi cho bà L 02 văn bản yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng quán, nếu trong vòng 10 ngày mà bà L không thực hiện thì sẽ hủy hợp đồng hai bên đã giao dịch và bà L sẽ bị mất tiền cọc nhưng sau đó bà L cũng không tiếp tục giao đủ tiền cho tôi như đã thỏa thuận. Đối với yêu cầu của bà L đòi tôi phải trả cho bà L số tiền 32.000.000 đồng đã đặt cọc thì tôi không đồng ý. Đối với số tiền 4.500.000 đồng là tiền bà L sửa chữa quán cà phê thì tôi yêu cầu bà L sửa lại quán như cũ cho tôi, phần còn dư thì tháo về. Hiện nay tôi đã trả lại địa điểm kinh doanh này và toàn bộ đồ đạc trong quán tôi đã tháo mang về hết, không còn kinh doanh nữa.

*** Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến:**

- *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật. Bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Lê Thị H phải trả cho bà Vũ Thị L số tiền đặt cọc sang nhượng quán là

32.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc yêu cầu bà H phải trả lại số tiền 4.500.000 đồng là tiền sửa chữa quán cà phê tại Đường N.

Về án phí: Bà Lê Thị H và bà Vũ Thị L phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và loại tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị L, HĐXX nhận thấy: Giữa bà Vũ Thị L và bà Lê Thị H có thỏa thuận sang nhượng quán cà phê tại đường N, P. T, Tp. B, bà L đã đặt cọc cho bà H số tiền 32.000.000 đồng là có trên thực tế.

Quá trình giải quyết vụ án bà Vũ Thị L cho rằng lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bà Lê Thị H không giao cho bà Hợp đồng thuê nhà còn bà H nêu lý do không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bà L không giao đủ số tiền thỏa thuận sang nhượng còn lại sau đặt cọc đúng thời hạn mà hai bên thỏa thuận.

Xét thấy, trong Giấy sang quán lập ngày 10/3/2020 giữa bà L và bà H không có nội dung thỏa thuận về thời hạn giao đủ số tiền thỏa thuận sang nhượng còn lại sau đặt cọc, bà H cho rằng giữa bà và bà L thỏa thuận miệng thời gian giao tiền là ngày 12/3/2020 nhưng lời khai này không được bà L chấp nhận.

Do bà Lê Thị H có lỗi trong việc tự ý thỏa thuận sang nhượng quán tại đường N cho bà Vũ Thị L khi không cung cấp được hợp đồng thuê tài sản, không có sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản và trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không hợp tác, không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh lỗi của bà L trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L, buộc bà Lê Thị H phải trả lại cho bà L số tiền 32.000.000 đồng mà bà L đã đặt cọc để sang quán tại đường N, P. T, Tp. B.

Đối với yêu cầu của bà Vũ Thị L về việc buộc bà Lê Thị H phải trả cho bà L số tiền 4.500.000 đồng là tiền sửa chữa quán tại đường N, P. T, Tp. B. Hội đồng xét xử xét thấy do bà Vũ Thị L cũng có một phần lỗi khi giữa bà và bà H chưa hoàn tất việc sang nhượng, bàn giao quán, chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu tài sản nhưng đã tự ý sửa chữa quán. Vì vậy không chấp nhận một phần yêu cầu của bà L về việc buộc bà H phải trả số tiền 4.500.000 đồng tiền sửa chữa quán cà phê tại đường N, P. T, Tp. B.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm ở mức (32.000.000 đồng x 5%) = 1.600.000 đồng.

Do có một phần yêu cầu không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Vũ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí đối với phần bị bác yêu cầu. Khấu trừ vào số tiền 912.500 đồng tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/ 008273 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. B. Sau khi khấu trừ bà Vũ Thị L được nhận lại 612.500 đồng.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 220, Điều 227, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của BLTTDS.

Căn cứ Điều 117, Điều 328 BLDS.

Áp dụng Điều 26 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.

*** Tuyên xử:**

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị L. Buộc bà Lê Thị H phải trả lại cho bà Vũ Thị L số tiền 32.000.000 đồng (*Ba mươi hai triệu đồng*).

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L về việc yêu cầu bà Lê Thị H phải trả lại 4.500.000 đồng tiền bà L đã sửa chữa quán tại đường N, P. T, Tp. B.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

*** Về án phí:** Bị đơn bà Lê Thị H phải chịu 1.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Vũ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí đối với phần bị bác yêu cầu. Khấu trừ vào số tiền 912.500 đồng tạm ứng án phí mà bà L đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/ 008273 của Chi cục thi hành án dân sự Tp. B. Sau khi khấu trừ bà Vũ Thị L được nhận lại 612.500 đồng.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND TP.BMT;
- CCTHADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(ĐÃ KÝ)

Nguyễn Thị Thu Trang