

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIỂU CẦN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 10/2019/DS-ST
Ngày: 18 - 4 - 2019
*V/v tranh chấp hợp đồng
dân sự về đặt cọc*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIỂU CẦN, TỈNH TRÀ VINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Long

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hồng Quân

Bà Trang Thị Cẩm Nhuận

Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Nhi - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 18 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2019/TLST-DS, ngày 04 tháng 01 năm 2019, về “Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2019/QĐST- DS, ngày 12 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị H, sinh năm 1974 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bà Trương Thị H: Ông Võ V, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 9, thành phố T, tỉnh T;

Tạm trú: Số 61, Khóm 10, Phường 7, thành phố T, tỉnh T (văn bản ủy quyền ngày 22/02/2019)

Bị đơn: Ông Lý Thiên V, sinh năm 1978 (vắng mặt)

ĐKTT: Đường N, Phường 1, thành phố C, tỉnh C.

Tạm trú: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Ngọc H1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Lý Thiên V, bà Trần Ngọc H là bà Trần Ngọc D, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh T. (văn bản ủy quyền ngày 11/02/2019)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lý Thiên V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ngọc H1 là Luật sư Nguyễn H (Có mặt); Luật sư Vũ A (vắng mặt).

Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ 60/4, Lê Hồng Phong, Phường 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2018, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, ông Võ V là đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/12/2018, bà H có thỏa thuận mua nhà nghỉ B số tiền 1.570.000.000 đồng và có đặt tiền cọc cho ông Lý Thiên V 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), bà H giao tiền cho ông V tại nhà bà Hiền ở ấp P, xã H, huyện T, tỉnh T. Việc giao nhận tiền, ông V có viết giấy đặt cọc, theo thỏa thuận giữa hai bên từ ngày 10/12/2018 bên mua đưa cọc, nếu đến ngày 31/12/2018, bên mua không thực hiện đúng thỏa thuận thì sẽ mất cọc.

Tuy nhiên, vì nhận thấy ông Lý Thiên V không phải là người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có dấu hiệu lừa đảo và bà cũng không đủ tiền mua nhà nghỉ, nên ngày 11/12/2018, bà có điện thoại cho ông V xin hủy giao dịch

mua bán nhà nghỉ và xin lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, nhưng ông V không đồng ý trả lại tiền cọc theo yêu cầu của bà H.

Nay, bà Trương Thị H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2018 và buộc ông V trả lại cho bà 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mà ông V đã nhận của bà.

Tại các bản tự khai ngày 22/01/2019, biên bản hòa giải ngày 22/01/2019 vợ chồng ông Lý Thiên V và bà Trần Ngọc H1 trình bày: Vợ chồng ông, bà có thừa nhận có nhận tiền đặt cọc do bà H giao, ông V chồng bà có viết giấy nhận tiền cọc bán nhà nghỉ B ở đường Võ Thị Sáu, Khóm 1, thị trấn T, huyện T cho bà H. Nay vợ chồng ông bà vẫn đồng ý bán nhà nghỉ B cho bà H, nếu bà H không mua thì ông bà không đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho bà H.

Tại biên bản hòa giải ngày 18/02/2019, bà H yêu cầu nhận lại tiền cọc 70.000.000 đồng, bà Trần Thị D là người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H1 đồng ý trả lại cho bà H 50.000.000 đồng.

Ngày 12/3/2019, Bà H có tờ tự khai thay đổi ý kiến tại biên bản hòa giải ngày 18/02/2019 là xin nhận lại 100.000.000 đồng tiền cọc như đơn khởi kiện ngày 27/12/2018.

Tại phiên tòa bà Trương Thị H đề nghị ông V, bà H1 trả lại cho bà 70.000.000 đồng, bà đồng ý mất cọc là 30.000.000 đồng.

Bà D đại diện cho ông V, bà H1 đồng ý trả lại cho bà H số tiền cọc 70.000.000 đồng đồng thời đề nghị bà H phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm và lời xin lỗi gia đình bà H1, ông V vì trong quá trình thực hiện giao dịch dân sự khi phát sinh tranh chấp đã có lời nói xúc phạm.

Bà H thống nhất theo ý kiến trình bày của bà D đồng ý nhận lại số tiền 70.000.000 đồng, bà tự nguyện chịu toàn bộ án phí và có lời xin lỗi đối với gia đình gia đình bà H1, ông V.

Ý kiến của các Luật sư Nguyễn H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V, bà H1 trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của đại diện hợp pháp của bà H1, ông V với bà H là: bà H1, ông V đồng ý hoàn lại cho bà H 70.000.000

đồng, trong số tiền đã nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng tại biên nhận tiền cọc ngày 10/12/2018. Thời hạn hoàn trả số tiền trên là 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

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: Đây là vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc” được quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa, nhưng vẫn đồng ý tiếp tục ủy quyền cho ông Võ V làm đại diện; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có văn bản ủy quyền cho bà Trần Ngọc D làm đại diện. Luật sư Vũ A vắng mặt, nhưng đại diện theo ủy quyền của ông Vũ, bà H1 đồng ý sự vắng mặt của Luật sư Vũ A.

[2] Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thì giao dịch dân sự được xác lập giữa ông V và bà H là hợp pháp.

Tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định về đặt cọc như sau:

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 đảm bảo 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.

Đối chiếu với quy định nêu trên thì phía bà H là bên từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng mua nhà nghỉ B của vợ chồng ông V, bà H1, còn bên ông V, bà H1 vẫn đồng ý giao kết và thực hiện hiện hợp đồng bán nhà nghỉ cho bà H, nên việc bà H là bên đặt cọc đòi lại tiền đã đặt cọc 100.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bà Trần Ngọc D là đại diện theo ủy quyền của ông Lý Thiên V, bà Trần Ngọc H1 và bà Trương Thị H đồng ý thỏa thuận: Vợ chồng ông Lý Thiên V, bà Trần Ngọc H1 đồng ý hoàn lại cho bà Trương Thị H số tiền 70.000.000 đồng, còn lại 30.000.000 đồng bà Trương Thị H phải chịu mất cọc. Thời hạn thanh toán số tiền 70.000.000 đồng cho bà H là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và tự nguyện chịu thay án phí cho bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 273, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của bà Trương Thị H và bà Trần Ngọc D là người đại diện hợp pháp của ông Lý Thiên V và bà Trần Ngọc H1 như sau: Vợ chồng ông Lý Thiên V, bà Trần Ngọc H1 có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Trương Thị H số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng). Thời hạn giao nhận số tiền trên là 03 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Vợ chồng ông Lý Thiên V, bà Trần Ngọc H1 được hưởng 30.000.000 đồng (trong 100.000.000 đồng do bà H giao tiền cọc cho ông V ngày 10/12/2018).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Trương Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật và tự nguyện chịu thay án phí cho ông V, bà H1. Bà Trương Thị H phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001205 ngày 04/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, nên bà Trương Thị H phải nộp tiếp 2.500.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

“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:

- VKSND huyện Tiểu Cần ;
- Chi cục THADS huyện Tiểu Cần;
- Những người tham gia tố tụng;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Long