

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LỆ THỦY
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 21/2024/DS-ST

Ngày: 26- 8 - 2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỆ THỦY, TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Ngọc Thành

2. Ông Lê Thuận Sơn.

-Thư ký phiên Tòa: Bà Trương Thị Tuyết Mai, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2024/TLST-DS ngày 27/5/2024; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐXXST-DS ngày 01/8/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Xuân Q, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn T, xã M, huyện L, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

- *Đồng bị đơn:* Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1986 và chị Lê Thị Minh T, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/5/2024, bản tự khai ngày 18/6/2024 và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Nguyễn Xuân Q trình bày:

Ngày 03/4/2023, vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị Minh T đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 569, tờ bản đồ số 16, có diện tích 175m² tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 148827, với giá: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) cho anh Nguyễn Xuân Q. Anh Q và vợ chồng anh T, chị T đã lập Hợp đồng đặt cọc, trong nội dung Hợp đồng đặt cọc đã ghi:

- Vợ chồng anh T chị T đã nhận số tiền đặt cọc là: 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn).

- Sau khi nhận tiền đặt cọc, bên A cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng. Khi thủ tục công chứng, chuyển nhượng hoàn tất thì bên B giao đủ tiền còn lại cho bên A là: 1.100.000.000 đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng chẵn).

- Thuế trước bạ, thuế TNCN, thuế phi nông nghiệp do bên B chịu; phí công chứng do bên A chịu.

- Sau khi hợp đồng đã ký nếu bên A không bán, không chuyển nhượng cho bên B thì bên A bồi thường tiền đặt cọc cho bên B gấp hai lần là: 1.800.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày từ ngày 03/4/2023 đến hết ngày: 18/5/2023. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Sau khi vợ chồng anh T, chị T nhận tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, anh Q nhiều lần gặp gỡ anh T, chị T và yêu cầu anh T, chị T đi Công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng anh T, chị T cứ hẹn và không chịu đi làm. Vì vậy anh Q đã yêu cầu vợ chồng anh T trả lại số tiền anh Q đã đặt cọc, nhưng phía vợ chồng anh T không chịu trả nên ngày 18/5/2023 anh Q đã lấy lại một số tài sản của anh T gồm: 1 xe nâng hàng trị giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và 1 số khung ngoại gỗ lim trị giá 175.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Tổng cộng: 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng chẵn).

Từ đó đến nay đã nhiều lần anh Q gặp và yêu cầu vợ chồng anh T trả tiền lại cho anh Q nhưng anh T cứ hẹn mà không chịu trả. Anh Q đề nghị vợ chồng anh T, chị T trả số tiền đặt cọc còn lại 625.000.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm triệu đồng chẵn) không yêu cầu vợ chồng anh T phải thanh toán tiền lãi và tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Xuân Q trình bày:

Trong thời gian Tòa án giải quyết, anh T chị T có trả cho anh Q số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Nay anh yêu cầu anh T chị T phải trả số tiền còn lại là 605.000.000 đồng (Sáu trăm linh năm triệu đồng) và số tiền lãi phát sinh sau khi Bản án có hiệu lực pháp luật.

Đồng bị đơn anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị Minh T trình bày qua bản tự khai ngày 18/6/2024:

Trước đây anh Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Xuân Q đã từng vay mượn để làm ăn với nhau, nên đến ngày 03/4/2023, anh T có vay mượn anh Nguyễn Xuân Q số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Anh T, chị T và anh Q có làm giấy đặt cọc lô đất số 569, tờ bản đồ số 16, diện tích 175m²; địa chỉ: Thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình. Giấy đặt cọc này mục đích để vay mượn số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng). Trong quá trình vay mượn, anh T có trả cho anh Q một số tài sản (tính thành tiền) gồm: 01 xe nâng hàng trị giá 100.000.000 đồng, một số khung ngoại gỗ lim trị giá 175.000.000 đồng, tổng số tiền mà anh T đã trả cho anh Q là 275.000.000 đồng, còn lại 625.000.000 đồng anh T, chị T chưa trả được. Do điều kiện kinh doanh thua lỗ nên vợ chồng anh T không đủ khả năng trả nợ số tiền 625.000.000 đồng, nên anh T, chị T đề nghị anh Nguyễn Xuân Q cho anh T, chị T được dần trả hàng tháng để giảm nợ.

Tại phiên tòa anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị Minh T trình bày: Trong thời gian Tòa án giải quyết, anh T chị T có trả cho anh Q số tiền 20.000.000 đồng. Nay còn nợ lại là 605.000.000 đồng (Sáu trăm linh năm triệu đồng) anh T, chị T đề nghị được trả dần cho anh Q mỗi tháng từ

5.000.000 đồng đến 7.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc là tranh chấp về dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng bị đơn cư trú tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình 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 của anh Nguyễn Xuân Q căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2023, giữa anh Nguyễn Xuân Q và vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Minh T thấy: Hợp đồng có nội dung và hình thức đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về hình thức của Hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực, khi ký hợp đồng thì các bên đều thừa nhận là có đủ năng lực hành vi dân sự. Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc thì không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Theo hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, thì tranh chấp giữa anh Nguyễn Xuân Q và vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Minh T là tranh chấp về đặt cọc.

Như vậy, trường hợp của anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Minh T và anh Nguyễn Xuân Quang để thực hiện giao dịch mua bán nhà đất vẫn phát sinh hiệu lực pháp luật và việc nhận đặt cọc không trái quy định của pháp luật.

[3] Xét ý kiến của anh Thao và chị Tân trình bày có vay mượn anh Nguyễn Xuân Q với số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) nên mới làm Hợp đồng đặt cọc, Giấy đặt cọc này mục đích vay mượn số tiền 900.000.000 đồng. Tuy nhiên qua chứng cứ các đương sự cung cấp tại Tòa án thấy: Ngày 03/4/2023, anh T, chị T và anh Q có lập 01 Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 569, tờ bản đồ số 16, diện tích 175m²; địa chỉ tại thôn Đ, xã L, huyện L, tỉnh Quảng Bình, thửa đất có giá trị 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) anh T chị T đã nhận số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn). Thời hạn đặt cọc là 45 ngày từ ngày 03/4/2023 đến hết ngày 18/5/2023, khi bên anh T, chị T nhận đủ tiền cọc sẽ cùng anh Q làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Qua điều tra, xác minh anh T chị T không xuất trình được Giấy vay mượn tiền giữa vợ chồng anh T, chị T và anh Q đối với số tiền 900.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

[4] Xét ý kiến trình bày của anh Nguyễn Xuân Q đã đặt cọc cho anh T, chị T với số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng) anh T và chị T đã trả cho anh Q tài sản là: 01 xe nâng hàng trị giá 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) một số khung ngoại gỗ lim trị giá 175.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) và 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền mặt. Tổng số tiền mà anh T, chị T đã trả cho anh Q là 295.000.000 đồng, còn lại 605.000.000 đồng anh T, chị T chưa trả được, cần buộc anh T và chị T phải trả cho anh Nguyễn Xuân Q số tiền còn lại 605.000.000 đồng (Sáu trăm linh năm triệu đồng)

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Xuân Q là có căn cứ cần chấp nhận.

[4] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho nguyên đơn.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 275; 328, 427, 428, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị Minh T phải trả lại cho anh Nguyễn Xuân Q số tiền là 605.000.000 đồng (Sáu trăm linh năm 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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.

2. Về án phí: Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Lê Thị Minh T phải chịu 28.200.000 đồng (Hai mươi tám triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Nguyễn Xuân Q số tiền 13.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004388 ngày 22/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (26/8/2024) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Lệ Thủy;
- TAND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THA huyện Lệ Thủy;
- Lưu HS; Lưu VP

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hương