

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN VĨNH HƯNG  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 08/2017/DS-ST

Ngày: 15-8-2017

Về việc “Tranh chấp về hợp  
đồng đặt cọc”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Hồ Văn Bún.
2. Bà Nguyễn Thị Phụng.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Thúy- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Phụng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 19/TLST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2017/QĐXX-ST ngày 19 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phan Thị T, sinh năm: 1969. Trú tại: ấp 5, xã Hậu Thạnh Tây, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:**

1. Ông Phan Văn K, sinh năm: 1968. Tên gọi khác Tư Cào;
  2. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1969;
- Cùng trú tại: Ấp Cả Trốt, xã Khánh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Tô Văn T, sinh năm 1976. Trú tại: Ấp Hà Tân, xã Hưng Hà, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An;
2. Ông Phan Tấn L, sinh năm 1996. Trú tại: Ấp Thi Sơn, xã Tân Thành A, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp;
3. Ông Phan Tấn N, sinh năm 1990. Trú tại: Ấp Gò Châu Mai, xã Khánh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Bà T, ông K, bà Ph, có mặt; ông Tô Văn T, ông L, ông N vắng mặt có đơn xin vắng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Về yêu cầu và ý kiến của các đương sự: Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/3/2017 và tại phiên tòa, bà T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng giải quyết buộc ông K, bà P trả lại số tiền cọc 10.000.000 đồng; ông K và bà P không đồng ý trước yêu cầu của bà T vì bà T tự ý không mua lúa của ông bà.

Về các tình tiết vụ án được các đương sự trình bày tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải, đối chất và tại phiên tòa như sau:

Nguyên đơn bà T trình bày: Ngày 15/01/2017 âm lịch (là ngày thứ Bảy), bà T theo sự giới thiệu của cô lúa là anh Tô Văn T đến nhà ông K để mua lúa; Vai trò cô lúa của anh Tô Văn T được hiểu là anh T sẽ đi coi lúa và thống nhất giá sau đó liên hệ với bà T để xem lúa, tùy từng trường hợp mà anh Tô Văn T sẽ thỏa thuận trực tiếp với người bán lúa hoặc bà T sẽ thỏa thuận trực tiếp; Trường hợp mua lúa của ông K thì bà T là người trực tiếp thương lượng, còn việc trao đổi thông tin qua lại thì có thể thông báo qua anh Tô Văn T; Sau khi xem lúa, bà T thống nhất mua lúa của ông K với giá 6.800đồng/kg, mua hết 25 hecta, hẹn ngày 05 hoặc ngày 06/02/2017 âm lịch ông K sẽ cắt lúa và bà T sẽ nhận lúa;

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận việc sẽ điều chỉnh ngày cắt lúa cho phù hợp với độ chín của cây lúa; Sau khi thống nhất về việc mua bán, bà T sẽ đặt cọc 3.000.000 đồng/01 hecta, tổng cộng là 60.000.000 đồng nhưng do bà T không mang theo đủ tiền nên bà T đưa trước cho ông K 10.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến thứ Hai (không hẹn thời giờ cụ thể) giao tiếp và làm giấy tờ; sau khi thỏa thuận xong, bà T giao tiền trực tiếp cho ông K và nhìn thấy ông K đưa tiền cho con trai đem cất;

Ngày thứ Hai, khoảng 15 giờ chiều, bà T đến nhà ông K cùng với ông Tô Văn T nhưng không gặp ông K mà chỉ gặp con trai của ông K (sau này bà được biết tên là L); bà T nói với con ông K về việc đến để đưa thêm tiền đặt cọc mua lúa như đã thỏa thuận trước đó; con ông K có hỏi về việc mua bán và không đồng ý về thời gian cắt lúa nên đề nghị hủy hợp đồng mua bán lúa và bà T chấp nhận hủy hợp đồng, yêu cầu được nhận lại tiền cọc đã đưa trước đó nhưng con ông K không có đủ tiền chỉ có 4.000.000 đồng, hẹn ngày hôm sau sẽ đưa cho anh Tô Văn T nhận dùm. Đến hẹn, bà T có nhờ ông Tập đi lấy lại tiền cọc dùm nhưng ông K không trả. Ngày 16/3/2017 bà T yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, tại hòa giải bà P thừa nhận có nhận 10.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả mà nói để bù lỗ nên bà T khởi kiện.

Bị đơn ông K trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà T về việc thỏa thuận mua bán và có nhận tiền cọc 10.000.000 đồng của bà T. Việc thỏa thuận ngày thứ Hai đưa số tiền cọc còn lại thì không nói thời điểm cụ thể và ông K cũng có nói thêm nếu thứ Hai không gặp ông K thì thứ Ba gặp, địa điểm vẫn là tại nhà ông K. Ngày Chủ Nhật, ông K có thông báo với anh Tô Văn T về việc ngày thứ Hai tối mới gặp được, nếu không chờ thì sáng ngày thứ Ba gặp mặt; Nhưng khoảng

17 giờ chiều ngày thứ Hai, anh Tô Văn T có gọi điện thoại cho ông nói bà T quyết định cắt ngày 05-06/02/2017 (âm lịch) nhưng con ông không chịu, thì ông có kêu bà T chờ ông về giải quyết, ông vẫn giữ ý kiến như cũ. Ngày thứ Ba, ông có kêu anh Tô Văn T lên nhà và hỏi sao bà T không lên thì anh Tô Văn T nói bà T không lên nữa vì đã mua lúa của người khác, anh Tô Văn T có gọi điện và đưa điện thoại cho ông nói chuyện với bà T thì được bà T trả lời nếu không bán giá 6.700 đồng/kg thì không mua. Ông có nói bà T không mua sẽ mất cọc, bà T không trả lời và tắt điện thoại. Sau đó ông có nhờ anh Tô Văn T kêu lái khác để bán lúa, ông có hứa nếu bán được giá cũ ông sẽ cho anh Tô Văn T tiền cọc. Anh Tô Văn T cũng có kêu lái dùm ông nhưng kêu không được. Ngày 05/02/2017 (âm lịch) ông bán lúa cho cô Đ với giá 6.750 đồng/kg, ông Tô Văn T cũng biết và từ ngày đó bà T có lên Vĩnh Hưng mua lúa gặt ruộng của ông K nhưng bà T không lên nhà và cũng không có nói gì về số tiền cọc cho đến khi UBND xã Khánh Hưng mời ông K lên làm việc.

Bị đơn bà P là vợ của ông K trình bày: việc thỏa thuận giữa ông K và bà T thì bà chỉ nghe ông K nói lại. Ngày thứ Hai, thì bà có nghe con trai bà là L gọi điện nói về việc bà T và ông Tô Văn T lên nhà thì bà P có nói lại với ông K và bà thấy ông K có nói chuyện với ông Tô Văn T còn nói nội dung gì thì bà P không biết. Các tình tiết còn lại bà P thống nhất như ông K trình bày. Bà không đồng ý trước yêu cầu của bà T vì bà T đã bỏ không mua lúa của bà.

Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục công khai chứng cứ và hòa giải, thu thập lời khai người làm chứng đồng thời cho tiến hành đối chất giữa các đương sự với nhau, giữa đương sự với người làm chứng để làm sáng tỏ các nội dung của vụ án.

Về ý kiến của Kiểm sát viên: Từ khi thụ lý đến phiên tòa xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký chấp hành đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự chấp hành đúng theo các giấy báo của Tòa án. Về nội dung vụ án: thỏa thuận tiền đặt cọc mua bán lúa là giao dịch được thực hiện giữa bà T và ông K chứ không phải giữa bà T với các con ông K nhưng khi gặp các con ông K và nghe nói không đồng ý bán lúa và trả cọc lại thì bà T đồng ý và đi mua cây lúa của người khác. Mặc dù ông K có yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện giao dịch và vẫn giữ nguyên thỏa thuận ban đầu nhưng bà T vẫn không tiếp tục thực hiện. Do đó, việc bà T không mua lúa của ông K là vi phạm giao kết đã thỏa thuận ban đầu nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, Điều 26, điểm a, khoản 1, Điều 35, điểm a, khoản 1, Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 400, Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Về thẩm quyền: Bà T khởi kiện ông K và bà P để đòi lại số tiền đặt cọc 10.000.000 (mười triệu) đồng nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng thời, ông K và bà P cùng có nơi cư trú tại ấp Cà trốt, xã Khánh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Về xác lập hợp đồng: Ngày 15/01/2017 (âm lịch) là ngày 11/02/2017 (dương lịch), bà T và ông K thỏa thuận về việc mua bán 25 hecta lúa với giá 6.800 (sáu ngàn tám trăm) đồng/kg, hẹn ngày 05 hoặc ngày 06/02/2017 (âm lịch) cắt lúa, nhưng sẽ điều chỉnh ngày cắt lúa cho phù hợp với độ chín của cây lúa; Sau khi thống nhất hợp đồng mua bán, hai bên thỏa thuận bà T sẽ đặt cọc 3.000.000 (ba triệu) đồng/hecta nhưng ông K chỉ lấy 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng, do bà T không mang theo đủ tiền nên ông K đồng ý nhận trước 10.000.000 (mười triệu) đồng số còn lại hẹn đến ngày thứ Hai (13/02/2017) sẽ giao tiếp và ghi giấy tờ, khi hẹn thứ Hai thì không nói thời giờ cụ thể, các nội dung này bà T và ông K, bà P đều thống nhất nên đây là các sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, có căn cứ khẳng định giữa bà T và ông K có giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán.

Xét về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: bà T và ông K là người đã trưởng thành, không mắc các bệnh làm mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; theo quy định thì việc đặt cọc không bắt buộc lập thành văn bản nên theo Điều 116, Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình như thỏa thuận trong hợp đồng.

Về thời điểm phát sinh hiệu lực của hợp đồng: Mặc dù ông K và bà T có thỏa thuận về việc lập thành văn bản nhưng theo quy định tại Điều 400, 401 của Bộ luật dân sự thì việc đặt cọc sẽ có hiệu lực từ khi ông K và bà T thỏa thuận xong quyền và nghĩa vụ của các bên, là chiều ngày 11/02/2017.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Theo thỏa thuận thì bà T có nghĩa vụ đưa tiếp số tiền cọc còn lại là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho ông K, địa điểm giao tiền là tại nhà ông K (ấp Tà Nu, xã Khánh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An), thời hạn giao tiền là ngày thứ Hai 13/02/2017 nhưng bà T không thực hiện vì cho rằng con ông K (anh L và anh N) đã hủy hợp đồng mua bán; Xét thấy, việc bà T không đưa số tiền cọc còn lại và quyết định không mua lúa của ông K với lý do nêu trên là chưa phù hợp với quy định của pháp luật vì:

[1] Hợp đồng mua bán được giao kết giữa bà T và ông K, không liên quan đến các con ông K (anh L, anh N) và các con ông K cũng không được sự ủy quyền của ông K về vấn đề này; các con ông K cũng không thừa nhận về việc có thông báo với bà T sẽ hủy hợp đồng mua bán và trả tiền cọc lại, việc mua bán giữa ông K với bà T họ hoàn toàn không biết; ngày thứ Hai bà T đến nhà ông K là để thực hiện nghĩa vụ giao số tiền cọc còn lại chứ không phải để thỏa thuận về việc mua bán vì việc mua bán đã thỏa thuận xong với ông K từ chiều ngày 11/02/2017;

[2] Mặt khác, bà T cũng xác định khi hẹn ngày thứ Hai là không hẹn thời gian cụ thể nên căn cứ vào khoản 1 Điều 148 Bộ luật dân sự thì thời hạn kết thúc là 24 giờ cùng ngày, bà T đến nhà ông K là khoảng 16 giờ nhưng bà T không chờ để gặp mặt ông K và cũng không liên lạc hay yêu cầu được gặp ông K mà chỉ nói chuyện với con ông K rồi quyết định chấm dứt tất cả các hợp đồng; Ngoài ra bà T còn xác định việc mua bán lúa ở Vĩnh Hưng cũng được thực hiện vào buổi tối và ông K thì xác định ngày thứ Hai, lúc hơn 19 giờ ông và bà P đã có mặt tại nhà;

[3] Đồng thời, bà T còn xác định bà quyết định không mua lúa của ông K là chiều ngày thứ Hai khi nghe các con ông K nói không bán nhưng bà T không thông báo cho ông K mà anh Tô Văn T là người trực tiếp thông báo (bà T xác nhận các nội dung anh Tô Văn T thông báo với ông K là đúng ý chí bà T); Khi nhận thông báo về việc bà T trả lời bà T không mua lúa của ông K nữa thì ông K đều thể hiện ý kiến không đồng ý và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán và hợp đồng đặt cọc, các nội dung này ông Tô Văn T đều xác nhận là đúng.

Như vậy, có căn cứ khẳng định từ khi giao kết hợp đồng ông K đều thể hiện quyết tâm thực hiện hợp đồng, việc bà T không đưa số tiền cọc còn lại cho ông K như đã thỏa thuận dẫn tới hợp đồng mua bán không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của bà T nên căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự thì ông K và bà P không phải trả lại tiền đặt cọc trả 10.000.000 (mười triệu) đồng cho bà T.

Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 5% án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn không phải chịu án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 148, Điều 328, Điều 400, Điều 401 Bộ luật dân sự; Điều 26 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị T về việc buộc ông Phan Văn K và bà Đặng Thị P liên đới trả cho bà Phan Thị T số tiền đặt cọc 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Về án phí: Bà Phan Thị T phải chịu 500.000 (năm trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước, chuyển 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 21/3/2017 theo biên lai thu tiền số 0004426 sang tiền án phí nên bà T còn phải nộp tiếp 200.000 (Hai trăm ngàn) đồng.

Báo cho các đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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, VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Nguyễn Thị Xuân Liễu**