

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 87/2018/DS-ST
Ngày 26-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Quân.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Ngọc;
2. Ông Nguyễn Văn Hoàn.

Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Nhung, là Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 26 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2018/TLST-DS ngày 22 tháng 03 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 100/2018/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Hồng Lan T, sinh năm 1987; thường trú: Khu phố T1, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Dương Thị V, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố T, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bên nguyên đơn bà Ngô Hồng Lan T: Luật sư Trần Hiếu T- thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- ***Bị đơn:*** Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1978 và bà Hoàng Thị C, sinh năm 1987; thường trú: Khu phố P1, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương.

Ông Q có mặt; bà C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Ngô Hồng Lan T, ủy quyền cho bà Dương Thị V trình bày:

Ngày 23/12/2017 giữa bà Ngô Hồng Lan T và vợ chồng ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà khu phố P1, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương, với giá 820.000.000 đồng và đã đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy nhận cọc và thỏa thuận trong vòng 60 ngày, trễ thời hạn từ ngày ông Q nhận cọc mà không chuyển nhượng cho bà T thì phải trả lại thanh toán đầy đủ gấp đôi tiền cọc cho bà T. Ngược lại nếu bà T không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa sẽ mất cọc. Bà T tìm gặp ông Q nhiều lần để tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận, thanh toán hết số tiền còn lại và vào ngày cuối cùng của hợp đồng đặt cọc là ngày hòa giải của tổ dân phố, nhưng ông Q không đồng ý và đến thời điểm hôm nay bà T vẫn có nguyện vọng nhận chuyển nhượng nhà của ông Q với giá 820.000.000 đồng. Nhưng ông Q không đồng ý và đòi giá cao hơn, nên hai bên không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng được.

Nay nguyên đơn yêu cầu: Buộc ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C trả lại số tiền cọc đã nhận vào ngày 23/12/2017 là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và yêu cầu bồi thường 50.000.000 đồng do lỗi của ông Q và bà C.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền rút lại một phần yêu cầu khởi kiện: Không yêu cầu bồi thường 50.000.000 đồng, chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền cọc đã nhận vào ngày 23/12/2017 là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

- Tại biên bản lấy khai ngày 09/7/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Bùi Văn Q trình bày:

Ngày 23/12/2017 giữa vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Hoàng Thị C với bà Ngô Hồng Lan T có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà khu phố P1, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương, với giá 820.000.000 đồng và đã nhận cọc của bà T với số tiền 50.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, trong vòng 60 ngày bà T không mua, không chồng đủ tiền, là mất tiền cọc.

Căn cứ theo giấy thỏa thuận đặt cọc, đã quá thời hạn 60 ngày, bắt đầu từ ngày 23/12/2017, bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, là do lỗi của bà T, nên ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, sau khi nghe phía nguyên đơn trình bày và rút phần bồi thường tiền cọc; ông Q đồng ý trả lại phần tiền cọc đã nhận cho bà T, nhưng do kinh tế gia đình ông gặp khó khăn, vợ ông là bà C bị bệnh đang phải điều trị tại bệnh viện, nên đề nghị xin trả mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

- Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bên nguyên đơn bà Ngô Hồng Lan T, trình bày: Các đương sự thống nhất với nhau về số tiền nhận cọc và hình thức thanh toán, nên đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

+ Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Hoàng Thị C đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, vì vậy Tòa án căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn bà C.

+ Về nội dung vụ án: Người đại diện nguyên đơn bà V và bị đơn ông Q có mặt tại phiên tòa thỏa thuận với nhau về số tiền nhận cọc, nhưng do bị đơn bà C có đơn xin giải quyết vắng mặt; Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết đúng theo quy định 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, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An nhận định:

[1] Về điều kiện thụ lý: Căn cứ vào đơn khởi kiện của bên nguyên đơn, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, các đương sự và đối tượng đặt cọc đều tọa lạc phường Tân Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, theo quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Hoàng Thị C có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn bà Hoàng Thị C.

[3] Nội dung: Ngày 23/12/2017 giữa bà Ngô Hồng Lan T và vợ chồng ông Bùi Văn Q, bà Hoàng Thị C có thỏa thuận chuyển nhượng căn nhà khu phố P1, phường B, thị xã K, tỉnh Bình Dương, với giá 820.000.000 đồng, bà T đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông Q, bà C. Và thỏa thuận trong vòng 60 ngày sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng, kể từ ngày 23/12/2017 ông Q nhận cọc mà không chuyển nhượng cho bà T thì phải trả lại thanh toán đầy đủ, gấp đôi tiền cọc cho bà T. Ngược lại nếu bà T không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa sẽ mất cọc. Do các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 22/3/2018 nguyên đơn bà T khởi kiện và được Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu trả lại tiền cọc với số tiền 50.000.000 đồng; đến ngày 18/4/2018 Tòa án tiếp tục thụ lý yêu cầu của nguyên đơn về khởi kiện bổ sung bồi thường tiền cọc với số tiền là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, phía nguyên đơn rút phần bồi thường tiền cọc; ông Q đồng ý trả lại phần tiền cọc đã nhận cho bà T, nhưng do kinh tế gia đình ông gặp khó khăn, vợ ông là bà C bị bệnh đang phải điều trị tại bệnh viện, nên đề nghị xin trả mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên tòa các đương sự có mặt thỏa thuận với nhau về số tiền nhận cọc, nhưng do bị đơn bà C có đơn xin giải quyết vắng mặt; Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết cho đúng quy định của pháp luật.

[6] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là luật sư Trần Hiếu T, xét thấy tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận với nhau về số tiền và hình thức thanh toán, nên đề nghị hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các bên.

Sau khi xem ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn, luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và quan điểm và đề nghị của vị đại diện của Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bên bị đơn chịu, theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 227, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 3; 328; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào 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. Buộc ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C trả lại số tiền cọc đã nhận vào ngày 23/12/2017 là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho bà Ngô Hồng Lan T.

Kể từ ngày bà Ngô Hồng Lan T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C không thi hành thì hàng tháng ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C còn phải chịu tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc bồi thường tiền đặt cọc của phía bên nguyên đơn bà Ngô Hồng Lan T với bị đơn ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn Q và bà Hoàng Thị C chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng. Hoàn trả cho bà Ngô Hồng Lan T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 (một triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0019066 ngày 20/3/2018 và 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng, theo biên lai thu tiền số 0019288 ngày 19/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bản án này 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 Bình Dương (01);
- VKSND thị xã Dĩ An (01);
- CCTHA DS thị xã Dĩ An (01);
- Đường sự (11);
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án (02).

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

Đặng Ngọc Quân