TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ LONG KHÁNH** **TỈNH ĐỒNG NAI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc ----------

Bản án số: **10**/2018/DS-ST
Ngày: 24/7/2018
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 LONG KHÁNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa : Bà ***Trương Thị Mỹ Lệ***
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà ***Phạm Thị Tổng***
2. Bà ***Nguyễn Thúy Phượng***

-Thư ký phiên tòa: Bà ***Phan Thị Mai*** – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Long Khánh tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông ***Nguyễn Hữu Chinh*** – Kiểm sát viên

Vào ngày 24 tháng 7 năm 2018, tại Tòa án nhân dân thị xã Long Khánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2018/TLST- DS ngày 23 tháng 10 năm 2018 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2018/QĐST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: chị **Phan Thị Hoài C,** sinh năm 1985

Địa chỉ: tổ x, ấp y, xã z, thị xã n, tỉnh Đồng Nai.

2. **Bị đơn**: ông **Nguyễn Văn Q**, sinh năm 1958 và bà **Lê Thị T**, sinh năm 1965

Địa chỉ: số x, tổ y, khu phố z, phường n, thị xã m, tỉnh Đồng Nai.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

Anh **Mai Văn Th**, sinh năm 1972

Địa chỉ: tổ x, ấp y, xã z, thị xã n, tỉnh Đồng Nai.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn chị Phan Thị Hoài C trình bày:

Ngày 24/3/2018 chị và bị đơn có thỏa thuận làm giấy đặt cọc mua bán nhà, nội dung bị đơn nhận đặt cọc 100.00.000 đồng để bán căn nhà số x, tổ y, khu phố z, phường n cho chị với giá 1.250.000.000 đồng. Sau khi làm giấy khoảng 02 ngày thì bị đơn nói không bán nhà nữa, nhưng đến ngày 12/4/2018 bị đơn đồng ý tiếp tục bán nhà và làm lại giấy đặt cọc mua bán nhà mới có nội dung chi tiết, đầy đủ hơn, hẹn ngày 17/4/2018 ký hợp đồng tại phòng công chứng. Do hai bên không thống

nhất được thời gian bên bán được lưu cư trong căn nhà nên bị đơn không đồng ý bán và đến ngày 17/4/2018 bị đơn không đến phòng công chứng để ký hợp đồng. Chị đến nhà gặp bị đơn để thương lượng nhưng không được nên khởi kiện đến Tòa án. Nay chị yêu cầu ông Q bà T trả cho chị tiền đặt cọc mua bán nhà 100.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng.

Chứng cứ: bản tường trình, tự khai; CMND, sổ hộ khẩu; giấy nhận tiền cọc mua bán nhà ngày 12/4/2018, lời khai người làm chứng Mạnh Thị Thanh H, vi bằng lập ngày 05/5/2018.

- Theo bản tường trình, các lời khai bổ sung và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn Q bà Lê Thị T trình bày:

Ngày 24/3/2018 ông bà đồng ý làm giấy đặt cọc bán nhà số x, tổ y, khu phố z, phường n cho chị C và nhận 100.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 28/3/2018 ông bà đặt cọc mua nhà của bà Phùng Hương Th 100.000.000 đồng, do phát hiện nhà bà Th nằm trong quy hoạch nên ông bà không mua và bị mất tiền cọc.

Do đó ông bà có gặp chị C thương lượng xin trả lại tiền cọc vì mất tiền cọc khi mua nhà của bà Th nhưng chị C không đồng ý. Ngày 12/4/2018 hai bên thống nhất làm lại giấy đặt cọc mua bán nhà và hẹn ngày 17/4/2018 ra phòng công chứng, nhưng do ông bà không giải quyết được sự cố mua bán nhà với bà Th nên không thể bán nhà cho chị C.

Nay ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị T chỉ chấp nhận trả cho chị C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường 20.000.000 đồng do ông bà không vi phạm hợp đồng.

Chứng cứ: bản tự khai, CMND, hộ khẩu. Giấy nhận tiền cọc mua bán nhà ngày 12/4/2018, bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phùng Hương Th, bản pho to giấy sang nhượng nhà đất giữa bà Th và bà T.

- Theo bản tự khai ngày 08/5/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn Th thống nhất với ý kiến, yêu cầu của chị C.

- Ý kiến của kiểm sát viên:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Tòa án và đương sự trong việc giải quyết vụ án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS.

Những người tham gia tố tụng cũng chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của BLTTDS.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Quan hệ pháp luật: chị C khởi kiện yêu cầu ông Q bà T trả tiền đặt cọc và phạt cọc theo thỏa thuận, căn cứ khoản 3 điều 26 và điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Tư cách tham gia tố tụng: chị C là nguyên đơn, ông Q bà T là bị đơn

trong vụ án. Anh Th là chồng chị C, có liên quan đến tiền dùng đặt cọc nên xác định anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc ký giữa chị C, ông Q bà T là do các bên tự nguyện giao kết, không trái với quy định của pháp luật nên đây là cơ sở xem xét giải quyết khi xảy ra tranh chấp.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/4/2018 thì thấy các bên thỏa thuận ông Q bà T bán căn nhà tại số x, tổ y, khu phố z, phường n, thị xã m cho chị C với giá 1.250.000.0000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng, nếu bên mua không tiếp tục mua thì mất tiền cọc, bên bán không tiếp tục bán thì trả cọc và khoản tiền tương đương với tiền cọc.

Căn cứ vào lời khai của chị C và vi bằng lập ngày thì thấy vào ngày hẹn ký hợp đồng mua bán nhà thì phía bị đơn đã không thực hiện theo thỏa thuận, không đến ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng. Lời trình bày của bị đơn tại Tòa án cũng thừa nhận là không đồng ý tiếp tục bán nhà cho bị đơn nữa, tuy nhiên bị đơn cho rằng bị đơn không có lỗi, không vi phạm hợp đồng mà do có sự cố khi bị đơn mua nhà của bà Phùng Hương Th bị trục trặc dẫn đến mất tiền cọc, đồng thời ông bà giữ lại căn nhà để con gái đang định cư tại Mỹ tiện gửi thư liên lạc, do đó ông bà không thể bán nhà cho chị C.

Xét các lý do bị đơn đưa ra là không phù hợp, không phải là các sự kiện bất khả kháng mà hoàn toàn là lỗi chủ quan của bị đơn, việc ông bà mua nhà của bà Th không liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc cũng như quyền và nghĩa vụ của ông bà đối với chị C.

Từ đó cho thấy yêu cầu khởi kiện của chị C là có căn cứ nên được chấp nhận, buộc ông Q bà T trả cho chị C tài sản đặt cọc là 100.000.000 đồng và khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[8] Về án phí: bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 10.000.000 đồng.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thị xã Long Khánh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào các điều 26, 35, 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Phan Thị Hoài C.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị T trả cho chị Phan Thị Hoài C số tiền **200.000.000** (Hai trăm triệu) đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (sau khi án có hiệu lực pháp luật), hàng tháng người phải thi hành án phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Về án phí: ông Nguyễn Văn Q và bà Lê Thị T phải chịu 10.000.000 *(Mười triệu)* đồng tiền án phí DSST. Hoàn trả cho nguyên đơn chị Phan Thị Hoài C 2.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí do chị C nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Long Khánh, biên lai thu số 008390 ngày 20/4/2018.

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 phảo 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày tính kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND TX. Long Khánh;*
- *Lưu án văn ;*
- *Hồ sơ vụ án.*

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

Trương Thị Mỹ Lệ