

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 537/2019/DS-ST

Ngày: 13-8-2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 12-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo

Các Hội thẩm:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Hoa
2. Bà Đỗ Thị Xuân Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Triệu Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2019/QĐXX-ST ngày 28 tháng 6 năm 2019, giữa:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1945

Địa chỉ: H tổ A, khu phố D, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1949

Địa chỉ: D, khu phố A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958

Địa chỉ: D, khu phố A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T có mặt, ông P và bà T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng các đương sự trình bày:

Theo nguyên đơn ông Trần Văn T trình bày:

Vào ngày 15/4/2018 tại địa chỉ số D khu phố A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Trần Văn T và ông Lê Văn P thống nhất ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng căn nhà và phần đất tọa lạc tại số D khu phố A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên đã thống nhất nội dung sau:

Ông Lê Văn P sẽ chuyển nhượng cho ông T căn nhà và phần đất tọa lạc tại số D khu phố A, phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 (một tỷ, một trăm tám chục triệu) đồng.

Ông T sẽ đặt cọc cho ông P số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay sau khi ông T, ông P và bà Nguyễn Thị T vợ ông P cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Ông T đã đưa cho ông P đủ 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc.

Thời hạn đặt cọc là một tháng kể từ ngày 15/4/2018, nếu ông P, bà T không bán nữa thì phải bồi thường cho ông T gấp đôi số tiền cọc, còn ông T không mua đất nữa thì mất tiền cọc.

Đến ngày 23/4/2018 ông T đến nhà ông P, bà T và yêu cầu ông P, bà T ra Phòng C như thỏa thuận để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đối với căn nhà và đất nêu trên nhưng ông P không đồng ý mà ông P yêu cầu ông T ra Văn phòng T để lập vi bằng xác nhận việc mua bán nhà đất. Ông T không đồng ý vì theo như thỏa thuận giữa hai bên thì ông P cam kết sẽ ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên ông T mới đồng ý đặt tiền cọc cho ông P, bà T. Việc ông P không ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm thỏa thuận và ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường A, Quận A giải quyết. Đến ngày 25/5/2018 Ủy ban nhân dân phường A mời hai bên đến hòa giải, ông P không đồng ý trả lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc và cũng không đồng ý ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Nay ông T làm đơn khởi kiện yêu cầu ông P và bà T phải chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho ông P số tiền ông P đã đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, trả một lần.

Theo bị đơn Lê Văn P trình bày:

Ông P vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không có lời trình bày của ông P tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không có lời trình bày của ông P tại bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Hội đồng xét xử tại phiên tòa và việc chấp hành đúng pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ Điều Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn vì cả nguyên

đơn và bị đơn đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu một phần thiệt hại xảy ra, hai bên là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên được miễn án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông T, ông P và bà T có ký 01 hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 để đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà. Xét quan hệ tranh chấp giữa ông T, ông P và bà T là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 12.

[2] Về tố tụng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 mà ông T cung cấp có bà Nguyễn Thị T ký tên bên bán cùng với ông P nên đưa bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T với P là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ Tố tụng dân sự năm 2015

Ông P, bà T đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông P, bà T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại phiên tòa hôm nay ông T vẫn giữ yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông P, bà T phải trả cho ông T 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng căn nhà và phần đất tọa lạc tại số D khu phố A, phường A, Quận A, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.180.000.000 (*một tỷ, một trăm tám mươi triệu*) đồng. Ông T cho rằng ông P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, ông P không chịu ra Phòng C để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đối với căn nhà và đất nêu trên mà ông P yêu cầu ông T ra Văn phòng T để lập vi bằng xác nhận việc mua bán nhà đất.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 đã được hai bên ký kết bằng văn bản nhưng không có công chứng chứng thực theo đúng quy định pháp luật. Tại biên bản hòa giải ngày 28/5/2018 của Ủy ban nhân dân phường A, Quận A thể hiện phía ông T không đồng ý tiếp tục mua căn nhà và đất như thỏa thuận vì căn nhà chưa có giấy tờ rõ ràng, hợp pháp và yêu cầu ông P trả lại tiền cọc. Phía ông P không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T mà cầu yêu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đất. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2018 có thể hiện trong thời hạn một tháng mà bên bán không bán thì phải bồi thường tiền cọc gấp đôi, bên mua không mua thì mất cọc.

Xét về lỗi thì hai bên đều có lỗi như nhau, ông T có lỗi vì không xem xét, không đọc kỹ giấy tờ nhà, đất mà phía ông P cung cấp, không tìm hiểu kỹ mà vội và ký hợp đồng đặt cọc và đặt cọc số tiền 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng. Giấy tờ nhà đất mà ông P đưa cho ông T hoàn toàn không có tên của ông P hay bà Nguyễn Thị T vợ ông P. Ông P cũng có lỗi trong việc giao dịch mua bán nhà đất với ông P, bản thân ông P cùng bà T biết rõ căn nhà và đất

không có giấy tờ rõ ràng, không thể làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nhưng ông P vẫn lập lời hứa chắc với ông T là làm được hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng để tạo niềm tin và làm cho ông T tin tưởng và ông T đồng ý ký hợp đồng đặt cọc và đưa tiền cọc cho ông P và bà T. Do đó, ông T và ông P mỗi bên phải chịu một phần thiệt hại đã xảy ra. Nhận thấy chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T đối với ông P, buộc ông P và bà T phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng là có căn cứ và phù hợp với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa.

[4] Về án phí: Ông T sinh năm 1945, ông P sinh năm 1949, bà T sinh năm 1958, theo Điều 2 Luật người cao tuổi thì ông T, ông P và bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 328, Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn T đối với bị đơn ông Lê Văn P

Buộc ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị T phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Văn T số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, số tiền trên chưa được thi hành sẽ được tính lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng N quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành cho đến khi thi hành xong.

3. Về án phí: Ông Trần Văn T, ông Lê Văn P và bà Nguyễn Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 2.500.000 (hai triệu, năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0046618 ngày 02/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn T được quyền kháng cáo bản án trong hạn mười lăm ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Ông Lê Văn P, bà Nguyễn Thị T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

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, 7a, 7b và Điều 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:

- Các đương sự (4b);
- VKSND Quận 12 (2b);
- TAND TP.HCM (1b);
- Chi cục THADS Quận 12 (2b);
- Lưu HS, VP (4b).

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

Nguyễn Thị Thanh Thảo

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hoa - Đỗ Thị Xuân Mai

Nguyễn Thị Thanh Thảo

