TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 112/2019/DSST

Ngày: 27/9/2019

V/v tranh chấp: "*Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VĨNH LONG - TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Tấn Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tùng Châu
2. Ông Nguyễn Minh Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy Nương - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Không có.

Ngày 27 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2019/TLDS-ST, ngày 22/5/2019, về việc tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 847/2019/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn*:** Nguyễn Thị N, sinh năm 1965; địa chỉ Đường H, khu phố S, phường P, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

   Người đại diện theo ủy quyền: Trần Quốc T, sinh năm 1985; địa chỉ Đường T, Phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 06/12/2018) (có mặt).

   Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư, Nguyễn Thị Nhựt T – Văn phòng Luật sự Lê Anh C, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

2. ***Bị đơn*:** Lâm Thanh L, sinh năm 1981; địa chỉ ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

3. ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan***: Trần Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 08/4/2019 của nguyên đơn Nguyễn Thị N, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết cũng nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Quốc T đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:

Vào ngày 20/6/2018 bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận với bà Trần Thị L và anh Lâm Thanh L để mua căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2, tại số 1105, ấp Tân Quới Đông, xã Trường An, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long, với giá 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Bà N có đặt cọc cho anh L số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), thỏa thuận được lập thành văn bản do anh L viết và ký tên; ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng kể từ khi lập văn bản anh L giao sổ đỏ cho bà N thì bà N có nghĩa vụ giao số tiền còn lại cho anh L, bà L là 350.000.000đ. Tuy nhiên, hết thời hạn 01 tháng nhưng anh L, bà L không giao sổ đỏ cho bà N, cho nên bà N có đến UBND xã Trường An và UBND thành phố Vĩnh Long hỏi thì được biết chưa cấp sổ đỏ cho bà L cho nên kéo dài cho đến nay.

Qua quá trình giải quyết vụ án, anh L và bà L không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá đã thỏa thuận mà yêu cầu giá 650.000.000đ, tại phiên tòa hôm nay yêu cầu giá 800.000.000đ là vi phạm với hợp đồng đặt cọc, cho nên, ông T đại diện cho bà N yêu cầu anh L và bà L trả lại cho bà N tiền cọc 50.000.000đ và rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc 50.000.000đ.

Tại Biên bản hòa giải ngày 12/6/2019, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Lâm Thanh L trình bày:

Anh L thừa nhận anh và mẹ anh là bà Trần Thị L có thỏa thuận với bà N để bán căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà N thuộc thửa số 138, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2, tại số 1105, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với giá 400.000.000đ; do tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà L chỉ có phiếu bốc thăm nền, chưa đóng tiền nên chưa được cơ quan có thẩm quyền giao, cấp đất, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nhà đã xây dựng xong; anh L thừa nhận có nhận của bà N số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng). Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận thì bà N không đồng ý mua, anh yêu cầu bà N về lấy đuôi để lấy sổ đỏ nhưng bà N không lấy và nói không mua. Anh thừa nhận giấy thỏa thuận ngày 20/6/2018 anh có cam kết là nhận tiền cọc 50.000.000đ để lấy sổ đỏ về giao cho bà N, khi nào anh giao sổ đỏ cho bà N thì bà N giao cho anh số tiền còn lại 350.000.000đ, nhưng bà N không lấy sổ đỏ và không mua nên bà N phải chịu mất cọc. Do đó, anh không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà N.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị L cũng thống nhất lời trình bày của anh Lâm Thanh L; trường hợp bà N đồng ý mua thì bà bán với giá tại thời điểm này là 800.000.000đ, còn bà N không mua thì bà N mất cọc. Bà không đồng ý trả tiền cho bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu quan điểm: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2018 cho thấy anh L có thỏa thuận bán nhà và đất tại thửa số 138, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2, tại số 1105,

ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà N; anh L đã nhận 50.000.000đ tiền cọc của bà N. Theo đó, anh L cam kết là lấy sổ đỏ về giao cho bà N thì bà N giao đủ tiền 350.000.000đ cho anh L, bà L; việc thỏa thuận này thì bà L biết. Nhưng sau đó bà L, anh L không thực hiện đúng cam kết, không giao sổ đỏ đúng thời gian thỏa thuận, vì tại thời điểm ký kết thì bà L, anh L chưa có quyền sở hữu, sử dụng nhà, đất cho nên anh L, bà L không có quyền chuyển nhượng nhà đất này. Về phía bà N tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà N cũng có phần lỗi là không xác minh về chủ sở hữu và điều kiện mua bán, cho nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc anh L, bà L trả tiền cọc 50.000.000đ, không yêu cầu bồi thường tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét về thủ tục tố tụng: Bà N khởi kiện anh L có địa chỉ tại xã Trường An, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long yêu cầu Tòa án buộc anh L và bà L trả lại tiền đặt cọc, cho nên, đây là vụ án dân sự tranh chấp về "*Hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giải quyết, anh L và bà L đều thừa nhận vào ngày 20/6/2018 có thỏa thuận bán cho bà N căn nhà gắn với quyền sử dụng đất thửa số 138, tờ bản đồ số 49, diện tích 90m^2, tại số 1105, ấp T, xã T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long với giá 400.000.000đ và đã nhận tiền cọc của bà N là 50.000.000đ. Theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: "*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*". Như vậy, việc anh L, bà L nhận tiền đặt cọc 50.000.000đ của bà N là có thật.

[3] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc được anh L, bà N được ký kết trên tinh thần tự nguyện, không trái pháp luật hay đạo đức xã hội, việc ký kết hợp đồng nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Mặc dù, trong hợp đồng không có chữ ký của bà L nhưng trong quá trình giải quyết, cũng như tại phiên tòa hôm nay bà L thừa nhận có biết việc bán căn nhà đất này cho bà N, vì anh L có bàn bạc với bà trước, điều này cho thấy ý chí của bà L cũng đồng ý với nội dung thỏa thuận này, cho nên việc anh L giao kết hợp đồng cũng là ý chí của bà L.

[4] Bà Trần Thị L và anh Lâm Thanh L không đồng ý trả lại tiền cọc, vì cho rằng bà N không về lấy sổ đỏ, bà N không đồng ý mua nên mất tiền cọc, nhưng anh L, bà L không chứng minh được việc bà N từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng; mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc anh L cam kết nhận tiền cọc 50.000.000đ để lấy sổ đỏ về giao cho bà N, chứ không thỏa thuận bà N có nghĩa vụ đi lấy sổ đỏ; nếu anh không giao giấy tờ nhà hay không bán nhà cho bà N thì bồi thường cho bà N số tiền 100.000.000đ. Đến ngày 11/12/2018, Ủy ban nhân

dân thành phố Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L, tuy nhiên, sau khi bà L nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L, anh L không giao nhà và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N mà yêu cầu bà N phải thanh toán với giá 800.000.000đ. Điều này cho thấy bà L và anh L đã vi phạm hợp đồng, từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, cho nên, bà N yêu cầu anh L, bà L phải trả lại tiền cọc 50.000.000đ là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường tiền cọc 50.000.000đ, tại phiên tòa sơ thẩm ông T đại diện cho bà N xin rút lại yêu cầu này; xét thấy việc rút lại yêu cầu của ông T là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[6] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, cho nên anh L, bà L phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bằng 2.500.000đ (50.000.000đ x 5%) theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên, hiện nay bà L là người cao tuổi nên bà L được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên anh L phải nộp 1.250.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 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. Tuyên xử:

1. Về nội dung:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, có ông Trần Quốc T làm đại diện.

Buộc anh Lâm Thanh L và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị N tiền đặt cọc 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

1.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, có ông Trần Quốc T làm đại diện, về việc yêu cầu anh L, bà L bồi thường tiền đặt cọc 50.000.000đ.

2. Về án phí:

Buộc anh Lâm Thanh L chịu 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sư sơ thẩm. Bà L được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004556, ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Long.

3. Về nghĩa vụ thi hành án:

3.1 Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp có quy định khác.

3.2. Về hướng dẫn thi hành án dân sự:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

4. Về quyền kháng cáo:

Báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo bản án này trong hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND thành phố Vĩnh Long;
- Chi cục THA DS thành phố Vĩnh Long;
- Các đ/s;
- Lưu: Hồ sơ,…

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

(đã ký)

Võ Tấn Thành