

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 08/2018/DS-ST
Ngày: 12-02-2018
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Cường.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Mai Thị Kim Thanh;
2. Bà Trần Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Trọng, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Vĩnh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 228/2017/TLST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử **số: 10/QĐST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2018** giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1973;

Địa chỉ cư trú: Tổ 2, ấp Tân T, xã Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho ông N theo ủy quyền là anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1983; địa chỉ cư trú: số 18, đường Trần Văn T, tổ 7, khu phố 7, thị trấn Tân B, huyện Tân B, tỉnh Tây Ninh; theo Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2018 (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: Số 52, tổ 2, ấp Đồng K 2, xã Tân T, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Văn P, sinh năm 1942;

Địa chỉ cư trú: Số 52, tổ 2, ấp Đồng K 2, xã Tân T, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Văn N, cùng người đại diện hợp pháp theo ủy quyền trình bày:

Anh Lê Văn L là thương lái mua bán cây gỗ nhà ở xã Tân Phong, huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh có quen biết với anh N và anh D, anh L giới thiệu cho anh N mua 01 ha cây gỗ tràm 10 năm tuổi, đất này do ông P là cha ruột của anh D đứng tên hợp đồng trồng rừng với Ban quản lý dự án Rừng phòng hộ Dầu Tiếng, đất tọa lạc tại tổ 2, ấp Đồng K 2, xã Tân T, huyện Tân C, tỉnh Tây Ninh, hai bên thỏa thuận giá mua 01 ha gỗ cây tràm với giá 250.000.000 đồng. Ngày 13/03/2017 anh D và anh N làm giấy hợp đồng bán cây thanh lý với giá 250.000.000 đồng, được cắt hết cây một lần, thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 13/3/2017 đến ngày 13/4/2017. Ngày 13/3/2017 anh N đặt cọc trước 30.000.000 đồng, số tiền còn lại 220.000.000 đồng khi nào khai thác gỗ tràm sẽ thanh toán đủ. Anh D có nghĩa vụ lo mọi thủ tục giấy tờ xin phép Ban quản lý dự án Rừng phòng hộ Dầu Tiếng để anh N được khai thác gỗ tràm như đã thỏa thuận trên.

Đến ngày 25/3/2017 anh D thông báo với anh N là anh D chưa xin được giấy phép khai thác gỗ của Ban quản lý dự án Rừng phòng hộ Dầu Tiếng, yêu cầu anh N giao thêm 20.000.000 đồng vì anh D kẹt tiền, anh N đồng ý và giao thêm cho anh D 20.000.000 đồng có ký nhận tại mặt sau của Hợp đồng mua bán cây thanh lý ngày 13/3/2017, anh D hẹn khi nào xin được giấy phép khai thác sẽ báo cho anh N.

Đến tháng 6/2017 anh D thông báo cho anh N chưa xin được giấy phép, nhưng không thể cho anh N cắt cây gỗ tràm 01 đợt như đã thỏa thuận mà phải cắt 02 đợt chia làm 02 năm, bớt giá bán cây cho anh N 20.000.000 đồng, nghĩa là bán 01 ha gỗ tràm trên 230.000.000 đồng, anh N cũng đồng ý nhưng sau đó liên hệ với anh D để làm lại hợp đồng, anh D cố tình né tránh, anh N gặp anh Tình là anh ruột của anh D nói cho biết số gỗ tràm này đã bán cho người khác, nên anh N khởi kiện yêu cầu anh D trả lại số tiền cọc mà anh D đã nhận là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Bị đơn anh Phạm Văn D trình bày:

Ngày 13/3/2017, anh và anh N có thỏa thuận với nhau mua bán 01 ha cây gỗ tràm như anh Dân trình bày phần trên, nhưng đất trồng tràm do ông Phạm Văn P là

cha ruột anh D đứng tên trong hợp đồng với Ban quản lý dự án Rừng phòng hộ Dầu Tiếng để trồng rừng, cha anh D giao cho anh D bán giúp.

Giá mua bán 01 ha cây gỗ tràm cắt 01 lần vào ngày 13/4/2017 là 250.000.000 đồng, đặt cọc trước là 50.000.000 đồng nhưng anh N không mang đủ tiền nên đưa trước 30.000.000 đồng, vài ngày sau anh N mang tiền đưa thêm 20.000.000 đồng nữa, số tiền còn lại 200.000.000 đồng trả đủ khi khai thác gỗ tràm.

Thỏa thuận khi nào Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng cho phép thì anh N cắt cây tràm chứ không nói rõ ai sẽ là người chịu thủ tục xin phép.

Hai bên mua bán có lập hợp đồng mua bán cây thanh lý ngày 13/3/2017, có người làm chứng anh Lê Văn L là người đi chung với anh N ký làm chứng.

Sau đó thỏa thuận trên bị hủy bỏ do Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng không cho cắt cây tràm một đợt, anh và anh N mới thỏa thuận với nhau qua tin nhắn điện thoại ngày 26/6/2017 đến ngày 29/6/2017, nội dung: do chia thành 2 đợt cắt cây nên anh D bớt cho anh N 20.000.000 đồng còn lại 230.000.000 đồng, anh N đồng ý, anh D yêu cầu anh N phải giao đủ tiền trước ngày 30/6/2017, nếu không giao đủ tiền thì không bán nữa. Do anh N không giao đủ tiền như đã nêu trên nên ngày 20/7/2017 anh D bán 01 ha cây gỗ tràm này cho người khác với giá 150.000.000 đồng. Việc anh N chậm trễ giao tiền anh D phải bán cho người khác giá thấp, nên không đồng ý trả cho anh N số tiền đã nhận 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn P trình bày:

Ông là cha ruột của anh D, anh N có đến nhà ông để mua cây tràm và trực tiếp thỏa thuận với con trai ông là anh D mua bán gỗ cây tràm, đất này do ông hợp đồng với Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng và ông trực tiếp trồng rừng vào năm 1992; nhưng tuổi cao, sức khỏe yếu nên mới giao cho con trai ông bán cây tràm dùm ông.

Theo ông lý do ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán giữa anh N và con trai ông là anh D vì hạn ngày 30/6/2017 anh N không giao hết số tiền cho ông như đã thỏa thuận nên bị mất tiền cọc. Ông không đồng ý với yêu cầu của anh N yêu cầu trả tiền cọc.

Nếu Tòa án xét xử buộc phải trả tiền cọc ông có trách nhiệm trả, vì anh D chỉ bán giúp cho ông, tiền ông giữ.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo đúng theo quy định về nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình

tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

+ Về nội dung:

- Căn cứ Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn N về đòi tiền cọc.

Buộc anh D và ông P có trách nhiệm trả cho anh N số tiền 50.000.000 đồng. Ghi nhận anh N không yêu cầu tính lãi.

- Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Các đương sự anh D, anh N ủy quyền cho anh Nguyễn Văn N có mặt, ông P được Tòa án tổng đạt hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông P là đúng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nội dung tranh chấp:

Ngày 13/4/2017 anh Phạm Văn D và anh Nguyễn Văn N có làm giấy hợp đồng bán cây thanh lý. Hai bên thống nhất bán 01 ha cây tràm với giá 250.000.000 đồng tại ấp Đồng Kèn 2, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đất này do ông Phạm Văn P là cha anh D đứng tên hợp đồng trồng rừng với Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng, theo hợp đồng hai bên giao kết thời hạn thực hiện từ ngày 13/3/2017 đến ngày 13/4/2017, giao kết được cắt hết tràm một lần và anh Dân bao đường vận chuyển, anh N giao cho anh Dân 30.000.000 đồng tiền cọc, ngày 25/3/2017 anh D nhận tiếp của anh N 20.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần là 50.000.000 đồng, số tiền còn lại theo hợp đồng mọi thủ tục, giấy tờ bên bán lo hết, vào khoảng tháng 6/2017 dương lịch có giấy phép cưa cây cho anh N, khi có giấy phép cho anh N hay trước 03 ngày để lo số tiền còn lại theo hợp đồng, rồi mới được thanh lý hết số tràm 01 đợt chừa cây Xà cừ.

Đến tháng 6/2017 anh D thông báo cho anh N chưa xin được giấy phép, nhưng không thể cắt cây 01 đợt như thỏa thuận mà phải cắt chia làm 02 đợt chia 02 năm, bớt tiền mua bán cây tràm với giá 230.000.000 đồng, anh N đồng ý nhưng liên hệ với anh

D đề lập lại hợp đồng nhưng không được, sau đó mới phát hiện anh D bán số cây tràm này cho người khác nên anh N khởi kiện ra Tòa án để giải quyết, yêu cầu anh D trả lại số tiền cọc mà anh D đã nhận là 50.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Giữa anh N và anh D có làm hợp đồng thanh lý cây gỗ tràm 01 ha tại ấp Đồng Kèn 2, xã Tân Thành, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, giá 250.000.000 đồng là có thật, anh N có giao anh D số tiền cọc ngày 13/3/2017 và ngày 25/3/2017 là 50.000.000 đồng, anh D có ký nhận, anh D có nghĩa vụ lo các thủ tục giấy tờ để anh N cắt cây tràm 01 lần vào tháng 6/2017, nhưng tháng 6/2017 anh D không lo được giấy cắt cây tràm 01 lần cho anh N, cũng không liên hệ gặp nhau để bàn bạc tiếp tục thực hiện hợp đồng hay thanh lý hợp đồng, cũng trong thời gian này anh N phát hiện anh D đã bán cây này cho người khác, anh D không trả số tiền đặt cọc, lỗi thuộc về anh D, nên yêu cầu khởi kiện cầu anh N đòi tiền cọc được Tòa án chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa ngày hôm nay anh D cho rằng: Anh và anh N đã thỏa thuận với nhau hủy bỏ giấy hợp đồng thanh lý ngày 13/3/2017, do Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng không cho phép cắt cây 01 đợt, ngày 26/6/2017 đến ngày 29/6/2017 anh D có nhắn tin với anh N là cắt cây chia làm 02 đợt, anh N cũng đồng ý và bớt giá 20.000.000 đồng, nhưng ông D yêu cầu anh N phải giao đủ tiền trước ngày 30/6/2017, nêu không giao đủ thì anh không bán nữa, nên ngày 20/7/2017 anh D bán cây cho người khác với giá 150.000.000 đồng. Do đó không đồng ý trả tiền cọc lại cho anh N. Xét lời trình bày của anh D tại phiên tòa là không có căn cứ chấp nhận bởi lẽ, hai bên ký giấy hợp đồng bán cây thanh lý vào ngày 13/3/2017 thời gian thực hiện đến ngày 13/4/2017, ngày 25/3/2017 đã nhận tiền cọc 50.000.000 đồng, hạn đến 6/2017 sẽ có được giấy phép khai thác, nhưng đến hạn nhưng anh D không có được giấy phép cắt cây, nhưng nếu có thì cũng cắt thành 02 đợt, chia cho 02 năm, giảm giá mua bán 20.000.000 đồng, anh D yêu cầu đưa đủ tiền theo hợp đồng trước ngày 30/6/2017, yêu cầu này của anh D không có căn cứ vì đến ngày này anh D cũng chưa có giấy phép cắt cây mà yêu cầu giao đủ tiền, mặt khác ngày 17/7/2017 Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tây Ninh mới có Quyết định cho cắt tỉa cây tràm ở các tiểu khu của Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng, trong đó có vườn cây của ông P đứng hợp đồng. Ngày 20/7/2017, anh D bán cây cho người khác là vi phạm và phải có nghĩa vụ trả lại cho anh N số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

[6] Ông P là cha anh D đứng hợp đồng trồng rừng với Ban quản lý Rừng phòng hộ Dầu Tiếng năm 1992, nhưng do tuổi cao sức khỏe yếu nên ủy quyền bằng lời nói

cho anh D đứng ra bán số cây trà trên, tiền ông P giữ, việc thực hiện hợp đồng mua bán này do lỗi của anh D, nên ông P và anh D có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho anh N. Ghi nhận anh N không yêu cầu tính lãi suất.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Ông P và anh D phải chịu 2.500.000 đồng. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho anh N theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn N. Buộc anh Phạm Văn D và ông Phạm Văn P có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn N số tiền cọc mua bán cây trà là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Ghi nhận anh N không yêu cầu tính lãi suất.

Kể từ ngày anh N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh D và ông P không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh D và ông P phải chịu 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng. Hoàn trả anh N 1.250.000 (một triệu hai trăm năm chục ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên thu số: 0024645 ngày 02 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Hồ Văn Cường