

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 26/2019/DS-ST

Ngày: 09/10/2019

“V/v tranh chấp tiền đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Hồ Đắc Thắng

2. Bà Trần Thị Kia

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 11/2019/TLST-DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 *“V/v tranh chấp tiền đặt cọc”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2019/QĐXXST-DS ngày 17/9/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: 354 Q, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Bị đơn: Anh Trần Huy H1, sinh năm 1978 và chị Nguyễn Ái H2, sinh năm 1982; Địa chỉ: Cùng cư trú Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Anh H1 chị H2 có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lương Văn B, sinh năm 1964; Địa chỉ: 272 H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

Người làm chứng: Ông Trần M, sinh năm 1948 và bà Võ Thị Kim B1, sinh năm 1964; Địa chỉ: Cùng cư trú Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Ông M, bà B1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 06/12/2018 vợ chồng anh Trần Huy H1 và chị Nguyễn Ái H2 có đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Lương Văn B 01 căn nhà cấp 4, thửa đất số 29 diện tích 195m² địa chỉ nhà đất tại Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai, với giá tiền hai bên thỏa thuận 960.000.000đ. Vợ chồng anh H1, chị H2 đã nhận tiền đặt cọc 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) của bà H ông B và có ký giấy xác nhận đã nhận tiền cọc vào ngày 06/12/2018. Hai bên thỏa thuận khi nào giấy tờ hoàn tất sẽ giao đủ số tiền còn lại. Sau một thời gian khoảng 25 ngày thì

anh H1, chị H2 đến nhà bà H yêu cầu giao tiền thì bà nói chậm khoảng vài ngày, vì số tiền lớn nên phải chuẩn bị. Khoảng 05 ngày sau bà H đã chuẩn bị đủ tiền thì chị H2 anh H1 nói với bà H để sang năm mới rồi tính lại, vì thời gian này cận tết Nguyên đán 2019 nên vợ chồng anh H1 chị H2 bận công việc. Khoảng 02 ngày sau bà H nghe thông tin anh H1 đã bán căn nhà nói trên cho người khác nên có gọi điện thoại cho anh H1 xác nhận thông tin thì anh H1 thừa nhận đã sang nhượng (Tặng cho) căn nhà nói trên cho cha, mẹ anh H1, nếu bà H có muốn mua thì với giá 1.500.000.000đ. Sau đó, anh H1 có đưa cho bà H 30.000.000đ tiền cọc nhưng bà H không nhận. Bà H yêu cầu anh H1 chị H2 trả số tiền cọc 40.000.000đ và một khoản tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận là 40.000.000đ nữa, tổng cộng là 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) cho bà và ông Lương Văn B. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án đứng về phía nguyên đơn ông Lương Văn B trình bày: Ông cũng đồng ý như ý kiến của bà H, chỉ yêu cầu vợ chồng anh H1 trả số tiền 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) cho ông và bà Nguyễn Thị H như bà H trình bày, ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn anh H1 trình bày: Anh H1 thừa nhận vợ chồng anh có đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H và ông Lương Văn B 01 căn nhà ở Tổ M phường N, thị xã A với giá 960.000.000đ và nhận tiền cọc 40.000.000đ (*Bốn mươi triệu đồng*) vào ngày 06/12/2018 như bà H trình bày. Do căn nhà nói trên vợ chồng anh đã thế chấp tại Ngân hàng nên anh có hẹn bà H, ông B (Chỉ nói miệng với nhau) đầu tuần tới (Khoảng 3 ngày sau) sẽ đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị xã A rút sổ đỏ ra để làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà nói trên, sau khi công chứng xong thì sẽ giao đủ số tiền 960.000.000đ thì bà H ông B đồng ý. Đến hẹn là đầu tuần anh H1 có gọi điện thì bà H hẹn tới thứ Năm (Sau 03 ngày nữa) mới có đủ tiền, đến thứ Năm anh H1 tiếp tục gọi điện thoại cho bà H thì bà lại hẹn tiếp đến thứ Hai tuần sau nữa. Đến hẹn anh H1 gọi điện thoại thì bà H trả lời qua điện thoại không mua căn nhà nói trên nữa nên cha mẹ anh H1 cho tiền để trả cho Ngân hàng và vợ chồng anh đã làm hợp đồng tặng cho căn nhà nói trên cho cha mẹ anh H1 vào ngày 14/01/2019. Hiện nay căn nhà nói trên đã được sang tên cho cha mẹ anh là ông Trần M bà Võ Thị Kim B1. Sau đó, anh H1 có trả lại số tiền cọc nhưng bà H không nhận mà yêu cầu anh phải trả số tiền 80.000.000đ nên anh không đồng ý. Anh H1 chỉ chấp nhận trả số tiền nhận đặt cọc 40.000.000đ cho bà H, ông B chứ không đồng ý trả 80.000.000đ như bà H khởi kiện.

Chị Nguyễn Ái H2 trình bày: Chị cũng đồng ý như lời trình bày của anh H1, không ý kiến hay bổ sung gì khác.

Người làm chứng ông Trần M bà Võ Thị Kim B1 trình bày: Ông M là cha ruột của Trần Huy H1, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất của con trai và con dâu là Trần Huy H1 và Nguyễn Ái H2 vào khoảng tháng 12 năm 2018 âm lịch với giá tiền 1.000.000.000đ. Thời điểm này căn nhà nói trên đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn thị xã A nên vợ chồng ông đã trả tiền cho Ngân hàng và rút sổ đỏ ra làm hợp đồng tại Phòng Công chứng số N tỉnh Gia Lai vào ngày 14/01/2019 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở vào ngày 19/02/2019. Thật

sự, vợ chồng ông không biết bà Nguyễn Thị H đã đặt cọc để mua căn nhà nói trên, nếu biết thì ông bà sẽ gặp trực tiếp bà H để hỏi rõ hơn về việc có mua hay không để có hướng giải quyết số tiền cọc mà vợ chồng H1 đã nhận. Ông M không có ý kiến gì về việc bà H khởi kiện. Bà B1 đồng ý lời trình bày của ông M không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về thủ tục tố tụng Tòa án nhân dân thị xã A đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A phát biểu như sau: Trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa anh H1, chị H2 không có chứng cứ chứng minh việc bà H đặt cọc nhưng không mua căn nhà đã đặt cọc (Vi phạm hợp đồng đặt cọc). Hơn nữa, căn nhà và diện tích đất nói trên anh H1 chị H2 đã làm hợp đồng tặng cho cha mẹ của anh H1 là ông Trần M và bà Võ Thị Kim B1 được công chứng vào ngày 14/01/2019 sau đó, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Gia Lai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với căn nhà và diện tích đất nói trên vào ngày 19/02/2019 cho ông Trần M và bà Võ Thị Kim B. Như vậy, anh H1 chị H2 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải có trách nhiệm trả số tiền tiền đặt cọc là 40.000.000đ và thanh toán một khoản tiền giá trị tương đương tiền đặt cọc là 40.000.000đ, tổng cộng 80.000.000đ cho bà Nguyễn Thị H, ông Lương Văn B. Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu số tiền 4.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, người làm chứng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Trần Huy H1 chị Nguyễn Ái H2, cùng cư trú tại: Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai có nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị H ông Lương Văn B, để chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất tại Tổ M, phường N, thị xã A. Sau đó, các bên không thực hiện hợp đồng nên xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết án dân sự nói trên là đúng thẩm quyền.

[2]. Về số tiền đặt cọc: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa anh Trần Huy H1 và chị Nguyễn Ái H2 thừa nhận có nhận tiền cọc 40.000.000đ của bà H, ông B vào ngày 06/12/2018. Đến nay, số tiền 40.000.000đ nhận đặt cọc anh H1 chị H2 chưa trả cho bà H ông B, đúng như lời khai của bà H ông B. Việc đặt cọc và nhận đặt cọc tiền để chuyển nhượng căn nhà gắn liền với diện tích đất tại Tổ M, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai giữa bà H ông B và anh H1 chị H2 là sự thật. Đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu khởi kiện. Xét, về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về hình thức, không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi giao dịch đặt cọc các đương sự đều có đủ năng lực hành vi dân sự; nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc giữa anh H1 chị H2 và ông B bà H phát sinh quyền và nghĩa vụ từ khi ký kết (Ngày 06/12/2018). Xét, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp là “Giấy bán nhà” do chính anh H1 và chị H2 viết vào ngày 06/12/2018 và thể hiện có nhận tiền cọc 40.000.000đ và có hẹn **“Khi nào giấy tờ hoàn tất sẽ giao đủ hai bên thỏa thuận và nhất trí”**. Cam kết này do anh H1 chị H2 viết nhưng không thể hiện thời gian cụ thể để ông B bà H giao số tiền mua căn nhà cho anh chị. Trong quá trình giải quyết vụ án anh H1 và chị H2 không có chứng cứ để chứng minh cho lời khai của mình là sự thật. Hơn nữa, căn nhà nói trên anh H1 chị H2 đã làm hợp đồng tặng cho cha, mẹ của anh H1 là ông Trần M và Võ Thị Kim B1 vào ngày 14/01/2019. Như vậy, anh H1 chị H2 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký vào ngày 06/12/2018 nên yêu cầu khởi của bà H được chấp nhận, buộc anh H1 chị H2 có trách nhiệm trả cho ông B bà H, tiền đặt cọc là 40.000.000đ và thanh toán một khoản tiền giá trị tương đương tiền đặt cọc là 40.000.000đ, tổng cộng 80.000.000đ theo quy định tại khoản 2 điều 328 Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[4]. Về án phí: Mức án phí có giá ngạch trong vụ án là 5% của giá trị tranh chấp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu 4.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, và khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 275, Điều 328, Điều 351 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 26 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: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc anh Trần Huy H1 chị Nguyễn Ái H2 phải có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc là 40.000.000đ và thanh toán một khoản tiền giá trị tương đương tiền đặt cọc là 40.000.000đ, tổng cộng 80.000.000đ (*Tám mươi triệu đồng*) cho bà Nguyễn Thị H, ông Lương Văn B.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán

với mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 nếu các bên không thỏa thuận thì mức lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí: Buộc anh Trần Huy H1, chị Nguyễn Ái H2, chịu số tiền là 4.000.000đ (*Bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000đ (*Hai triệu đồng*) theo biên lai số: 0007254 ngày 18/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án.

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 Điều 6, Điều 7 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:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Mai Trung Toàn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán- Chủ Tọa Phiên Tòa

Trần Thị Kia

Hồ Đắc Thắng

Mai Trung Toàn

