

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN LÂM HÀ  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 19/2021/DS-ST.  
Ngày: 07/4/2021.  
*T/c về hợp đồng đặt cọc.*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thái Sơn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Bà Ngô Thị Luân.

+ Bà Thạch Thị Lan Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Cương – Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng không tham gia phiên tòa:** Ông Mai Trường Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 262/2020/TLST-DS ngày 15/10/2020 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 03 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2021/QĐST-DS ngày 16/3/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê T, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện Vĩnh Bảo, Hải Phòng.

Anh Lê T ủy quyền cho anh Nguyễn Minh Q, sinh năm: 1990.

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 12/10/2020.

- Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Mạnh H, sinh năm: 1967.

Bà Nguyễn Như H1, sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Thôn Đan Phượng 1, xã Tân Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

(Anh Quang, ông H bà H1 có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Minh Q trình bày:* Ngày 12/7/2020, anh T có ký hợp đồng đặt cọc mua bơ của vợ chồng ông H,

bà H1. Theo hợp đồng thì anh T mua của ông H bà H1 vườn bơ Booth có sản lượng khoảng 7 tấn, với giá 120.000.000đ bên mua tự hái. Khi lập hợp đồng thì anh T có đặt cọc cho ông H, bà H1 60.000.000đ. Một tuần sau các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán do bà H1 lập nhưng trong hợp đồng mua bán thì bà H1 ghi số lượng bơ bán là 70 cây chứ không phải là 7 tấn bơ như hai bên ký hợp đồng đặt cọc, do đó các bên không ký được hợp đồng mua bán. Do không thống nhất được việc mua bán nên anh T đề nghị vợ chồng ông H bà H1 trả lại cho anh T số tiền đặt cọc là 60.000.000đ, nhưng bên bán không trả lại số tiền đã nhận cọc nên anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà H1 trả số tiền đặt cọc mua bơ là 60.000.000đ, không yêu cầu tiền lãi. Ngoài ra anh T không yêu cầu gì.

*Bị đơn vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Như H1 trình bày:* Việc vợ chồng ông H, bà H1 ký hợp đồng đặt cọc ghi ngày 12/7/2020 với anh T là đúng, hợp đồng này chỉ một mình bà H1 ký, ông H không ký vào hợp đồng, vì khi hai bên thỏa thuận ông H đi vắng. Theo hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông H, bà H1 bán cho anh T vườn bơ Booth có khoảng 100 cây bơ đang cho thu hoạch chứ không bán số lượng quả bơ là 7 tấn. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông H, bà H1 có nhận của anh T số tiền đặt cọc là 60.000.000đ. Khi nhận cọc bà H1 có ghi vào phần dưới của hợp đồng đặt cọc là khoảng 7 tấn nhưng đó chỉ là ước lượng chứ không phải bán 7 tấn bơ quả, bà H1 chỉ bán vườn bơ như đã trình bày ở trên. Đến ngày 19/7/2020 ông H có chờ anh T đến trả đủ tiền và làm hợp đồng mua bán nhưng anh T không đến. Sau đó bà H1 có nhận được tin nhắn do anh T nhắn tin và bà H1 nhắn tin qua lại với nhau nhưng anh T không đến thỏa thuận lại với vợ chồng ông H, bà H1. Sau đó vợ chồng ông H, bà H1 nhận được thông báo là anh T khởi kiện vợ chồng ông H, bà H1 tại Tòa án. Do anh T không mua vườn bơ nữa nên vườn bơ của vợ chồng ông H, bà H1 quả rụng gây thiệt hại cho vợ chồng ông H, bà H1. Nay anh T yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 trả lại số tiền 60.000.000đ đặt cọc mua bơ thì vợ chồng ông H, bà H1 không đồng ý, vì việc mua bán không thành là do lỗi từ phía anh T nên anh T phải mất số tiền đặt cọc này. Đối với số bơ quả rụng gây thiệt hại cho vợ chồng ông H, bà H1 nhưng vợ chồng ông bà không yêu cầu bồi thường. Ngoài ra vợ chồng ông H, bà H1 không có yêu cầu gì khác.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, tại phiên tòa các bên đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các bên đương sự cũng như phát biểu quan điểm giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Lê T. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2020 giữa

anh Lê T với vợ chồng ông H bà H1, buộc vợ chồng ông Trần Mạnh H bà Nguyễn Như H1 phải trả cho anh Lê T số tiền 60.000.000đ.

Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và Thẩm quyền giải quyết: Ngày 12/7/2020 anh Lê T với vợ chồng ông Trần Mạnh H bà Nguyễn Như H1 có thỏa thuận mua bán bơ quả, được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc giữa hai bên. Trong thời gian thực hiện hợp đồng giữa bên mua và bên bán không thống nhất được với nhau về số lượng bơ quả mà hai bên đã thỏa thuận. Anh Lê T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 60.000.000đ, còn vợ chồng bà H1 ông H không chấp nhận yêu cầu của anh T nên các bên phát sinh tranh chấp. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định vụ án về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là phù hợp. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Qua xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày và ý kiến tranh luận của đương sự tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 12/7/2020 vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Như H1 có thỏa thuận với anh Lê T mua bán bơ Booth về số lượng bơ quả và giá mua bán như đại diện của nguyên đơn và bị đơn trình bày là đúng. Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2020 có ghi rõ nội dung thỏa thuận giữa bên bán vợ chồng ông H, bà H1 và bên mua anh T, số lượng quả khoảng 7 tấn loại bơ Booth với giá 120.000.000đ, anh T đã giao (đặt cọc) cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền 60.000.000đ, vợ chồng ông H, bà H1 tiếp tục trông coi, chăm sóc vườn bơ cho đến thời gian thu hoạch, số tiền còn lại 60.000.000đ anh T thanh toán hết cho vợ chồng ông H, bà H1 sau khi thu hoạch đủ số lượng bơ theo thỏa thuận. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2020, bên nhận đặt cọc chủ hộ ông Trần Mạnh H nhưng ông H không tham gia thỏa thuận việc mua bán bơ và cũng không ký vào hợp đồng đặt cọc này. Đến ngày 19/7/2020 vợ chồng ông H, bà H1 lập thêm giấy “*bán bơ trên vườn*” gửi bằng điện thoại di động qua ứng dụng Zalo đến số điện thoại di động cho anh T. Vợ chồng ông H, bà H1 cho rằng: *Vợ chồng ông H bà H1 chỉ bán vườn bơ khoảng 70 cây có quả trên vườn, không bán số lượng bơ khoảng 7 tấn cho anh T. Trên giấy bán bơ trên vườn ngày 19/7/2020 có chữ ký của ông H, bà H1,*

nhưng chữ ký trong giấy bán bơ trên vườn ông H không ký mà do bà H1 viết và ký họ tên ông H. Như vậy, vợ chồng ông H, bà H1 đã làm thay đổi nội dung của hợp đồng đặt cọc mua bán bơ ngày 12/7/2020 khi chưa được sự đồng ý của anh T nên anh T không tiếp tục thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận với bà H1. Như vậy, vợ chồng ông H, bà H1 vi phạm tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2020, lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông H, bà H1 nên cần buộc vợ chồng ông H, bà H1 phải trả lại số tiền 60.000.000đ đã nhận của anh Lê T là đúng quy định của pháp luật.

Trong thời gian thụ lý giải quyết vụ án vợ chồng ông H, bà H1 cho rằng đến thời gian thu hái bơ anh T không đến thu hái dẫn đến bơ rụng gây thiệt hại cho vợ chồng ông H, bà H1. Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án vợ chồng ông H, bà H1 không yêu cầu phản tố đối với anh T về bồi thường thiệt nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 203; Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự.
- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

### **Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê T, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2020 giữa anh Lê T với vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Như H1. Buộc vợ chồng ông Trần Mạnh H, bà Nguyễn Như H1 phải trả cho anh Lê T số tiền là 60.000.000đồng (*Sáu mươi triệu đồng*).

*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 pháp luật có quy định khác”.*

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Trần Mạnh H và bà Nguyễn Như H1 phải chịu 3.000.000đồng (*Ba triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Lê T số tiền tạm ứng án phí là 1.500.000đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0007800 ngày 15/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà.

*“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 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”.*

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (07/4/2021) đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thái Sơn**