TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C, TỈNH T**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 179/2019/DS-ST
Ngày: 07/10/2019
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH T

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

* Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Kim Ngọc Giàu**

* Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Trung Nhân**
2. Ông **Mã Thanh Trung**

* Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kim Liêu** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

* Viện kiểm sát nhân dân huyện C: Không tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 10 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 243/2019/TLST-DS ngày 05/7/2019 về tranh chấp*"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2019/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2019/QĐST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Chị **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền cho chị Thủy: Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

2. **Bị đơn**: Ông **Trần Phương T1**, sinh năm 1937 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các ý kiến và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ*

án đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Nguyên vào ngày 10/8/2018, ông Trần Phương T1 có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho chị T phần đất vườn, diện tích chiều ngang 60m x chiều dài 67m = 4.020m^2 nằm trong thửa đất số 1516, tờ bản đồ MLC1, diện tích 11.562m^2, do ông T1 đại diện hộ đứng tên, đất địa chỉ tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T với số tiền là 350.000.000 đồng. Ông T1 đã nhận trước của chị T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, đến ngày 09/11/2018 ông T1 có nhận thêm số tiền 10.000.000 đồng *(cộng chung là 310.000.000 đồng)*, khi nhận tiền ông T1 có ký tên vào giấy nhận cọc *(hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay chưa chứng thực).*

Tại giấy nhận cọc ngày 10/8/2018 ông T1 có hứa: *"... nếu tôi thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì tôi phải đền bù cho ông (bà) gấp đôi số tiền đặt cọc"*. Tuy nhiên, thời gian gần đây chị T1 có yêu cầu sang tên phần đất 4.020m^2 cho chị T nhiều lần nhưng ông T1 không đồng ý và cũng không bồi thường số tiền đặt cọc lại cho chị T1 nên phát sinh tranh chấp, sau đó chị T có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã M hòa giải nhưng không thành, do đó quyền lợi của chị T bị xâm hại.

Nay chị T khởi kiện yêu cầu ông Trần Phương T1 phải bồi thường cho chị T gấp đôi số tiền đặt cọc theo giấy nhận cọc ký ngày 10/8/2018, cụ thể là 310.000.000 đồng x 02 lần = 620.000.000 đồng. Do ông T1 gặp khó khăn nên chị T chỉ yêu cầu ông T1 bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Theo tờ tự khai, các ý kiến và yêu cầu trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Phương T1 trình bày:*

Ông thừa nhận vào ngày 10/8/2018, ông có bán cho cô Nguyễn Thị T diện tích 4.020m^2 nằm trong thửa đất số 1516, tờ bản đồ MLC1, diện tích 11.562m^2, do ông đại diện hộ đứng tên, đất địa chỉ tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T với số tiền là 350.000.000 đồng. Chữ ký trong giấy nhận cọc ngày 10/8/2018 là của ông. Ông nhận cọc 03 lần, lần đầu 200.000.000 đồng, lần hai 100.000.000 đồng, lần ba 10.000.000 đồng. Ông xác định đã nhận cọc 310.000.000 đồng. Sau khi nhận cọc đã đưa đất cho cô T canh tác khoảng 01 năm nay. Ông có hứa với cô T sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong sẽ nhận số tiền 40.000.000 đồng còn lại.

Việc ông chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cô T là do hộ giáp ranh ông Ngô Đinh T2 không chịu ký giáp ranh nên không đo đạc được.

Nay cô T khởi kiện yêu cầu ông phải bồi thường cho cô T gấp đôi số tiền đặt cọc theo giấy nhận cọc ký ngày 10/8/2018, cụ thể là 310.000.000 đồng x 02 lần = 620.000.000 đồng. Do ông gặp khó khăn nên cô T chỉ yêu cầu ông bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật, ông không đồng ý. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chậm trễ là do hộ giáp ranh không chịu ký tên. Nay ông xác định hộ giáp ranh đã cho đo và không có tranh chấp, ông vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì cô T phải thực hiện số tiền còn lại cho ông 40.000.000 đồng ngay sau khi thực hiện việc đo đạc.

Hiện nay ông chưa thực hiện việc chuyển nhượng là do con trai ông đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ liên hệ con trai ông lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho cô T. Ông xin cô T cho thời gian 01 tuần sẽ ra Văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C xác định*: Chị Nguyễn Thị T yêu cầu ông Trần Phương T1 phải bồi thường cho chị T gấp đôi số tiền đặt cọc theo giấy nhận cọc ký ngày 10/8/2018, cụ thể là 310.000.000 đồng x 02 lần = 620.000.000 đồng *(số tiền này bao gồm tiền cọc là 310.000.000 đồng và tiền bồi thường là 310.000.000 đồng)*. Do ông T1 gặp khó khăn nên chị T chỉ yêu cầu ông T1 bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn ông Trần Phương T1: Ông cam kết sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cô T do con trai ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chưa thực hiện được. Nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất đang làm lại nên ông chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cô T. Nếu Cô T không đợi ông làm giấy lại được thì ông xin chuộc lại với giá 320.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Phương T1 có địa chỉ ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T phải bồi thường cho chị gấp đôi số tiền đặt cọc theo giấy nhận cọc ký ngày 10/8/2018, cụ thể là 310.000.000 đồng x 02 lần = 620.000.000 đồng. Do ông T1 gặp khó khăn nên chị T chỉ yêu cầu ông T1 bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa chị T và ông T1 là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, bị đơn là ông Trần Phương T1 đang cư trú tại huyện C, tỉnh T nên tranh chấp thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

- Quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn và bị đơn đã được Tòa án tống đạt thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải đúng theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đều thừa nhận giấy nhận cọc ngày 10/8/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn là nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích ngang 60m, dài 67m, tổng diện tích là 4020m^2 của bị đơn cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng.

Phía bị đơn cho rằng ông có ký tên giấy nhận cọc ngày 10/8/2018 và chữ ký trong giấy nhận cọc là của ông nhưng khi ký ông không đọc rõ nội dung thỏa thuận, ông xác định có nhận tiền cọc qua các lần là 310.000.000 đồng, số tiền còn lại 40.000.000 đồng nguyên đơn phải thực hiện ngay sau khi thực hiện việc đo đạc.

Nguyên đơn xác định trong giấy nhận cọc có nêu rõ thỏa thuận của các bên nếu nguyên đơn "*Không chồng đủ tiền còn lại thì ông (bà) sẽ chịu trách*

nhiệm mất số tiền cọc", ngược lại nếu bị đơn "*thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất"* thì bị đơn *"phải đền bù… gấp đôi số tiền cọc"*.

Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn đã nhiều lần khai nại lý do dẫn đến việc không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do*"theo nhu cầu của gia đình tôi muốn chuộc lại thửa đất nêu trên nên tôi mong cô T cho tôi chuộc lại" (biên bản hòa giải ngày 21/6/2019 của UBND xã M, huyện C, tỉnh T).* Theo biên bản hòa giải ngày 29/7/2019 của Tòa án thì bị đơn cho rằng việc bị đơn chưa thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là do hộ giáp ranh không chịu ký giáp ranh nên không đo đạc được. Nay bị đơn xác định hộ giáp ranh với bị đơn đã cho đo và không có tranh chấp, bị đơn xác định vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên đơn đã tạo điều kiện cho bị đơn nhưng bị đơn vẫn tiếp tục không thực hiện. Tiếp đó, theo biên bản hòa giải ngày 19/8/2019 của Tòa án, bị đơn cho rằng bị đơn chưa thực hiện việc chuyển nhượng là do con trai bị đơn đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn sẽ liên hệ con trai bị đơn lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và xin cho thời gian 01 tuần sẽ ra Văn phòng công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện. Tại phiên tòa, bị đơn cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị mất đang làm lại nên chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nếu nguyên đơn không đợi làm giấy lại được thì xin chuộc lại với giá 320.000.000 đồng.

Việc hai bên thỏa thuận đặt cọc là nhằm bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích ngang 60m, dài 67m, tổng diện tích là 4020m^2 thuộc thửa đất số 1516, tờ bản đồ MLC1, diện tích là 11.566m^2, địa chỉ thửa đất tại ấp L, xã M, huyện C, tỉnh T do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trần Phương T1 vào ngày 08/4/2003. Và tại thời điểm được cấp quyền sử dụng đất trong hộ của ông T1 chỉ có một mình ông T1, không có thành viên nào khác. Như vậy, bị đơn ông Trần Phương T1 có đầy đủ các điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị T theo quy định nhưng ông T1 vẫn cố tình trốn tránh, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T là đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông T1.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nội dung thỏa thuận *"đền bù gấp đôi số tiền cọc"* được hiểu là bao gồm cả số tiền cọc bị đơn đã nhận là 310.000.000 đồng và số tiền mà bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn là 310.000.000 đồng. Do bị đơn đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc, không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ yêu cầu số tiền bị đơn bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng *(gồm tiền cọc là 310.000.000 đồng và tiền bồi thường là 90 triệu đồng)* là có lợi cho bị đơn và là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đồng thời tại phiên tòa, bị đơn ông T1 cho rằng dù chưa thực hiện việc chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng từ khi nhận cọc số tiền 310.000.000 đồng đã giao đất cho nguyên đơn canh tác và hưởng hoa lợi. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T1 không có ý kiến trình bày yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề ông T1 giao đất cho nguyên đơn canh tác và hưởng hoa lợi từ khi nhận cọc. Nếu ông có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[4] Về án phí: Bị đơn ông Trần Phương T1 phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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 nhưng ông T1 có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí. Hội đồng xét xử xét thấy ông Trần Phương T1 thuộc trường hợp là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 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 nên Tòa án chấp nhận miễn án phí cho ông.

Hoàn lại cho nguyên đơn chị Nguyễn Thị T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0002031 ngày 05/7/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; Các Điều 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 328, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự;

- 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 chị Nguyễn Thị T: Buộc ông Trần Phương T1 có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 400.000.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thanh toán số tiền trên thì bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

- Ông Trần Phương T1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho chị Nguyễn Thị T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số 0002031 ngày 05/7/2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện C.

3. Về thời hạn kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

4. Trong trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a 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.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Lưu.