

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **16/2020/DSST**

Ngày 24-7-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU,
TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hạ;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Kim Đào;

2. Ông Bành Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Quỳnh Như.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu tham gia phiên tòa: Ông PHn THnh Nhã, Kiểm sát Viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 60/TLST- DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2020/QĐXX ngày 30 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh **Vũ Văn L**, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp B2, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Bà **Trần Thị H**, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp P1, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Chị **Vũ Thị L1**, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp B2, xã P, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

NHẬN THẤY:

Nguyên đơn, anh L trình bày:

Trước đây vào năm 2012-2013 chị ruột của anh là chị Vũ Thị L1 có cho bà H vay 85.000.000 đồng, bà H có viết giấy nợ giao cho chị L1 giữ, thỏa thuận lãi 5%/tháng, thời hạn trả 03 tháng. Sau đó bà H không trả được khoản tiền gốc, lãi nào.

Do bà H đổ nợ nhiều không trả được, nên bà H nói chị L1 mua nhà của bà H để trừ nợ. Chị L1 đồng ý mua nhưng không đủ tiền nên rủ tôi hùn mua và để tôi đứng tên. Vào ngày 19-4-2019, tôi, chị L1 và bà H làm giấy tay hợp đồng mua bán nhà (không ra phòng công chứng được do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H đang thế chấp tại Ngân hàng thành phố Tây Ninh

(không biết ngân hàng nào). Hi bên làm giấy mua bán thống nhất giá nhà đất diện tích 5x60m tại ấp P1, xã P, Huyện Dương Minh Châu (nhà đất do bà H đứng tên) với giá 600.000.000 đồng.

Sau khi làm giấy tay xong do bà H trực tiếp viết và ký tên, bà H có nhận tiền cọc của chị em tôi (L + H): Tiền mặt nhận 185.000.000 đồng, chuyển nợ cũ bà H vay chị L1 sang là 85.000.000 đồng, tổng cộng 270.000.000 đồng (ghi nhận tiền trong giấy mua bán). Tiền mặt 185.000.000 đồng là của chị L1.

Bà H nói với chị em tôi lúc này rút sổ ra thì bà lỡ nhiều quá nên bà H hẹn tôi đến tháng 11/2019 âm lịch thì mới làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và nhận hết số tiền còn lại 250.000.000 đồng.

Vào ngày 30-5-2019 âm lịch (tức ngày 04-7-2019 DL) bà H xin ứng thêm số tiền 80.000.000 đồng để trông mề (80.000.000 đồng này sẽ trừ vào tiền mua bán nhà nêu trên). Khi bà H nhận tiền và có ký nhận nợ vào giấy tay mua bán nhà viết tay nêu trên. Số tiền 80.000.000 đồng này cũng của chị L1.

Đến tháng 10-2019 âm lịch thì bà H sang tên quyền sử dụng đất của bà cho anh Nguyễn Hữu Lộc (con trai bà H). Việc bà H sang tên cho Lộc không nói cho chị em của anh biết. Đến đầu tháng 12-2019 âm lịch khi Ngân hàng xuống thăm định nhà đất của bà H thì anh mới biết bà H đã sang tên cho anh Lộc nhà đất rồi.

Nay anh khởi kiện yêu cầu bà H trả số tiền cọc 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc 350.000.000 đồng; tổng cộng 700.000.000 đồng như thỏa thuận trong giấy mua bán nhà ngày 19-4-2019.

Bà Trần Thị H trình bày:

Trước đây có bà có vay của chị L1 nhiều lần không nhớ cụ thể ngày tháng năm vay nhưng nhớ cụ thể từng khoản tiền gốc vay: 85.000.000 đồng, 35.000.000 đồng, 6.000.000 đồng, 2.000.000 đồng, tổng cộng 128.000.000 đồng gốc. Hi bên thỏa thuận tiền lãi 50.000 đồng/1.000.000 đồng/01 tháng (tức 50%/tháng). Hi bên có làm giấy nợ do chị L1 giữ. Do bà trả lãi không đầy đủ do bị tai nạn nên sau đó (không nhớ chính xác thời gian) chị L1 tính thêm tiền lãi 62.100.000 đồng. Chị L1 có đưa cho bà giấy tính tiền lãi 62.100.000 đồng và 85.000.000 đồng tiền cũ, thành tiền 147.100.000 đồng. Sau đó bà có mượn thêm chị L1 43.000.000 đồng, thỏa thuận mức lãi như trên. Tuy nhiên do bị tai nạn giao thông gãy chân, làm ăn thất bại nên bà không trả được cho chị L1 khoản tiền nào.

Do bà không có khả năng trả nợ, nên bà nói chị L1 mua nhà đất do bà đứng tên với giá 600.000.000 đồng để trừ nợ. Do đó, vào ngày 19-4-2019 bà và chị L1, anh L có thỏa thuận: Chị L1 sẽ mua nhà của bà nhưng để anh L đứng tên và tiền mua nhà sẽ trừ vào tiền bà vay nợ của chị L1 trước đó tổng cộng khoảng 208.000.000 đồng. Vào ngày 19-5-2019 chị L1 có đưa cho bà số tiền mặt 64.000.000 đồng, cộng với nợ cũ của chị L1 thống nhất chuyển sang nên tính thành khoản tiền đặt cọc 270.000.000 đồng. Bà có cam kết với chị L1 là cuối năm 2019 thì sang tên quyền sử dụng đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp tại Ngân hàng thành phố Tây Ninh (không nhớ ngân hàng nào). Ngày 04-7-2019 bà có gặp chị L1 xin ứng thêm 80.000.000 đồng để trông mề nên bà có viết trong giấy mua bán ngày 19-5-2019 là có nhận thêm

80.000.000 đồng, cộng thêm của khoản nhận 270.000.000 đồng nên thành tiền tổng cộng là 350.000.000 đồng.

Trong thời gian chờ sang tên cho chị L1, anh L, do bà bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu chuẩn bị kê biên tài sản để thi hành cho các chủ nợ khác, nên con bà là Nguyễn Hữu L2 đứng ra trả toàn bộ nợ của bà tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu là 525.000.000 đồng và trả cho cá nhân khác là 100.000.000 đồng. Sau đó, để trả tiền lại cho L2 nên bà có làm hợp đồng chuyển nhượng nhà đất L2 (Công chứng ngày 22-11-2019). Hiện L2 đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của anh L thì bà đồng ý trả số tiền đã nhận 350.000.000 đồng, không đồng ý trả khoản phạt cọc 350.000.000 đồng.

Chị Vũ Thị L1 trình bày:

Chị thống nhất toàn bộ lời trình bày của anh L. Việc tiền hôn mua nhà đất của bà H giữa chị và anh L thì chị không có yêu cầu giải quyết, đồng ý việc bà H trả số tiền đang tranh chấp cho một mình anh L. Trong khoảng năm 2012-2013, bà H có vay của chị nhiều lần, thỏa thuận lãi 5%/tháng nhưng bà H không trả được khoản tiền gốc, lãi nào. Năm 2014, hai bên làm giấy chốt nợ với nhau với số tiền gốc là 85.000.000 đồng, lãi phát sinh là 52.000.000 đồng, chị cũng đồng thời giảm tiền lãi cho bà H xuống 2%/tháng nhưng bà H cũng không trả được khoản tiền gốc, lãi nào. Do bà H không trả được nợ nên có yêu cầu chị mua nhà đất của bà để trừ nợ nên ngày 19-4-2019 chị, anh L và bà H làm hợp đồng chuyển nhượng như anh L đã khai. Khi lập hợp đồng chị cũng dự định tính gốc và lãi của khoản nợ 85.000.000 đồng của bà H vào tiền mua bán nhà nhưng bà H xin chỉ tính tiền gốc 85.000.000 đồng thôi, còn tiền lãi của số tiền này thì mai một tính sau nên chị cũng đồng ý. Do đó, trong khoản tiền cọc 270.000.000 đồng ngày 19-4-2019 thì chị đưa bà H tiền mặt là 185.000.000 đồng và khấu trừ nợ là 85.000.000 đồng. Vào ngày 30-5-2019 âm lịch thì chị cũng giao thêm cho bà H tiền mặt là 80.000.000 đồng.

Nay chị thống nhất với yêu cầu của anh L, yêu cầu bà H trả cho anh L tiền cọc 350.000.000 đồng và tiền phạt cọc 350.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

+ 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 đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh L: Buộc bà H trả số tiền 350.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của anh L.

Các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Về yêu cầu khởi kiện: Nguồn gốc số tiền 350.000.000 đồng là của bà L1, nhưng tại thời điểm lập hợp đồng các bên đều thống nhất do anh L đứng tên hợp đồng chuyển nhượng, nay chị L1 và anh L cũng không tranh chấp, cùng thống nhất việc anh L là người khởi kiện tranh chấp số tiền đối với bà H, không yêu cầu giả quyết giữa chị L1, anh L. Chị L1 thống nhất yêu cầu bà H trả tiền cho anh L, do đó Tòa án xem xét giải quyết đơn khởi kiện của anh L.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về số tiền 270.000.000 đồng:

Tại giấy chốt nợ ngày 14-9-2014 (BL 42) bà H thừa nhận có nợ chị L1 85.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi 52.000.000 đồng. Bà H cũng thừa nhận sau khi chốt nợ cho đến nay cũng không trả cho chị L1 được khoản, gốc lãi nào. Ngày 19-4-2019, khi làm «giấy mua bán nhà» bà H, anh L, chị L1 đều thống nhất khoản nợ của bà H chuyển thành tiền cọc, tuy nhiên bà H lại trình bày khác nhau về số tiền này, ban đầu cho rằng toàn bộ số tiền cọc 270.000.000 đồng là tiền gốc lãi của khoản nợ chị L1 chuyển sang (BL 28), sau đó lại khai có nhận tiền mặt là 64.000.000 đồng (BL 29) và tại phiên tòa khai có nhận 54.000.000 đồng tiền mặt. Do lời khai của bà H không thống nhất, không phù hợp với giấy nhận nợ, tính tiền nợ giữa bà H, chị L1; hơn nữa, bà H cũng đồng ý trả cho anh L, chị L1 khoản tiền 270.000.000 đồng nhận ngày 19-4-2019 và 85.000.000 đồng ngày 04-7-2019; tổng cộng 350.000.000 đồng; do đó lời khai của chị L1, anh L về việc khấu trừ nợ cũ 85.000.000 đồng và đưa tiền mặt 185.000.000 đồng ngày 19-4-2019 thành khoản tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

Tại nội dung của «giấy mua bán nhà», anh L, chị L1 và bà H cùng thống nhất thỏa thuận về việc phạt tiền cọc, và thỏa thuận đến tháng 11 năm 2019 âm lịch bà H có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất cho anh L. Tuy nhiên đến ngày 22-11-2019 DL bà H tiến hành sang tên quyền sử dụng đất cho con trai Nguyễn Hữu Lộc, không thông báo cho anh L, chị L1 biết. Như vậy, bà H có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện nên phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Tổng cộng tiền cọc và phạt cọc: $270.000.000 \text{ đồng} \times 2 = 540.000.000 \text{ đồng}$.

[2.1] Về số tiền 80.000.000 đồng:

Các đương sự đều thống nhất vào ngày 30-5-2019 âm lịch (tức ngày 04-7-2019 DL) bà H xin ứng thêm số tiền 80.000.000 đồng để trồng mè; số tiền này sẽ trừ vào tiền mua bán nhà đất thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà đất ngày 19-4-2019.

Như vậy, số tiền này là tiền đưa thêm của hợp đồng, không phải tiền đặt cọc; do đó, yêu cầu phạt cọc của anh L là không có căn cứ chấp nhận. Việc anh L, chị L1 đưa số tiền này cho bà H để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H không thực hiện được nhưng cũng không trả lại tiền cho anh L, đồng thời anh L có yêu cầu phạt cọc đối với số tiền này, nên nay không chấp

nhận là tiền cọc, phạt cọc và chuyển sang tính tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày nhận tiền 04-7-2019 cho đến nay, là không vượt quá yêu cầu khởi kiện, phù hợp.

Tiền lãi phát sinh: $80.000.000 \text{ đồng} \times (9\% \times 150\%) \times 12 \text{ tháng} = 11.400.000 \text{ đồng}$.

Khoản tiền lãi không vượt quá yêu cầu tiền phạt cọc nên được chấp nhận.

Tổng cộng tiền gốc và lãi: $80.000.000 \text{ đồng} + 11.400.000 \text{ đồng} = 91.400.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, bà H có nghĩa vụ trả cho anh L tổng cộng:

$540.000.000 \text{ đồng} + 91.400.000 \text{ đồng} = 631.400.000 \text{ đồng}$.

Từ những phân tích trên cho thấy, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh L.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo Điều 12, Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Anh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền phạt cọc của anh không được Tòa án chấp nhận:

$(80.000.000 \text{ đồng} - 11.400.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 3.430.000 \text{ đồng}$.

Bà H thuộc đối tượng được miễn án phí.

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; Khoản 4 Điều 26, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn L đối với bà Trần Thị H.

Bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả cho anh Vũ Văn L số tiền 631.400.000 (*Sáu trăm ba mươi một triệu bốn trăm nghìn*) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Anh Vũ Văn L phải chịu 3.430.000 đồng, được khấu trừ vào 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0004088 ngày 03-01-2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu hoàn trả cho anh L số tiền 12.570.000 (*Mười hai triệu năm trăm bảy mươi nghìn*) đồng.

2.1. Bà Trần Thị H được miễn án phí.

3. 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, 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.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo đến Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND H.DMC,
- Chi cục TH H.DMC,
- Lưu tập án, lưu hồ sơ,
- Các đương sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

TẠ THỊ HẠ