

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM THUẬN BẮC
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 42/2018/ DS-ST.

Ngày : 16-10-2018.

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Thông Văn Đá.

2/ Bà Trần Thị Kim Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Lài - Thư ký Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc , tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Truyền – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 49/2018/TLST – DS ngày 16 tháng 5 năm 2018. Về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2018/QĐXXST – DS ngày 28/8/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 37/2018/QĐST- DS ngày 17/9/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đặng Lê Hoa L - Sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn K, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn: 1/Ông Phạm C – Sinh năm 1956.

2/ Bà Nguyễn Thị H– Sinh năm 1957.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Phạm Thanh H1 – Sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Có mặt nguyên đơn bà L, bị đơn ông C, vắng mặt bị đơn bà H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/5/2018 và tại bản khai nguyên đơn bà Đặng Lê Hoa L trình bày: Vào ngày 13/10/2017 bà với bà H có làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó vợ bà H, ông C chuyển nhượng cho bà diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U272646 do Ủy ban nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc cấp ngày 31/12/2001 đứng tên ông Phạm C, bà H. Khi thỏa thuận sang nhượng thì bà H cho biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đang được thế chấp vay tại quỹ tín dụng M, nên bà phải đặt cọc trước tiền để bà H trả tiền lấy sổ ra. Ngày 13/10/2017 bà với bà H đã trực tiếp mang tiền đến trả lại Quỹ tín dụng M để trả và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra (việc này có con trai bà H là anh H1 chứng kiến). Sau khi lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà mà tiếp tục thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó để vay tiền và cũng không trả lại tiền cọc cho bà, mặc dù bà đã rất nhiều lần hối thúc. Nay bà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 và buộc ông Phạm C, bà Nguyễn Thị H phải trả lại tiền cọc là 150.000.000đ và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng là $150.000.000đ \times 1\% / \text{tháng} \times 10 \text{ tháng} = 15.000.000đ$, tổng cộng là 165.000.000đ, ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Phạm C trình bày: Việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà L như thế nào ông không hề hay biết. Việc bà L đưa tiền bao nhiêu ông cũng không có tham gia ký nhận. Trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ông ký tên. Sau này ông mới được biết bà L có thỏa thuận mua bán với bà H diện tích $768m^2$ với số tiền là 200.000.000đ. Bà L đã đưa trước cho bà H số tiền là 150.000.000đ để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Quỹ tín dụng M để làm thủ tục sang tên, nhưng không có ông, nên không làm thủ tục sang tên cho bà L được. Khoảng sau đó một tháng thì bà L lên nhà đòi tiền, thời gian này bà H không có ở nhà, ông có nói với bà L là ông không biết việc bà H bán đất, nếu bà L muốn mua thì ông sẽ bán thêm phần diện tích $350m^2$ phía sau còn lại luôn với giá 350.000.000đ, ông đồng ý trừ lại khoản tiền bà L đã đưa cho bà H 150.000.000đ, nhưng hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ở quỹ tín dụng, do vậy ông yêu cầu bà L đưa 120.000.000đ để lấy Giấy ra và ông sẽ làm thủ tục sang tên đất cho bà L, rồi bà L buộc ông phải ký vào giấy ghi ngày 22/4/2018, nhưng đến ngày bà L không thực hiện. Nay bà L yêu cầu vợ c H phải trả cho bà L số tiền 150.000.000đ cùng với số tiền lãi $1\% \times 10 \text{ tháng} \times 150.000.000đ = 15.000.000đ$, tổng cộng là 165.000.000đ ông đồng ý sẽ hoàn trả cho bà L số tiền trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thanh H1 trình bày: Anh là con ruột của ông C, bà H với bà L thì anh không quen biết, anh chỉ biết bà L là người mua đất của cha mẹ anh. Trong giấy ghi “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 13/10/2017 do bà L cung cấp cho Tòa án có chữ ký và ghi tên Phạm Thanh H1 thì đúng là chữ ký của anh. Giấy đó là do anh viết và anh ký tên vào, vì anh có nghe mẹ nói về việc mua bán đất với bà L, số tiền bà L đưa cho mẹ là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), số tiền này không phải là tiền đặt cọc mà đây là tiền mẹ mượn để trả cho Quỹ tín dụng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thực hiện việc chuyển nhượng cho bà L. Do mẹ anh không biết chữ, nên bảo anh viết. Việc mẹ bán đất thì ba không biết gì hết. Chỉ đến sau này thì mẹ mới nói với ba anh về việc bán đất. Anh ký vào giấy ghi “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ghi ngày 13/10/2017 cũng chỉ là ký tên chứng kiến về việc mẹ anh nhận tiền của bà L chứ tiền đó anh cũng không nhận đồng nào, mẹ anh sử dụng tiền đó để trả Quỹ tín dụng M, do trước đây ba mẹ có nợ tiền của Quỹ tín dụng Ma L. Nay bà L yêu cầu ba mẹ anh phải trả cho bà L số tiền 150.000.000đ cùng với số tiền lãi $1\% \times 10 \text{ tháng} \times 150.000.000\text{đ} = 15.000.000\text{đ}$, tổng cộng là 165.000.000đ thì anh cũng đồng ý, nhưng khi nào ba mẹ bán được đất thì mới có tiền để trả cho bà L.

Tòa án đã lập thủ tục các văn bản tố tụng của Tòa tổng đạt cho bà H, anh H1 nhưng bà H, anh H1 vắng mặt không có lý do, không đến Tòa án nên Tòa đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 giữa bà L với bà H thể hiện bà H đã nhận của bà L số tiền 150.000.000đ, nhưng bà H không thực hiện đúng theo như sự thỏa thuận của hai bên là bà H đã vi phạm nghĩa vụ, tuy rằng trong hợp đồng này không được ông C ký vào, nhưng ông C đều xác định việc bà H có nhận tiền của bà L số tiền 150.000.000đ, và ông đồng ý khấu trừ số tiền này khi bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H. Do bà L không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H, ông C, nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 và yêu cầu vợ chồng bà H, ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà số tiền 150.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ.

Về số tiền lãi bà L yêu cầu là $1\% \times 10 \text{ tháng} \times 150.000.000\text{đ} = 15.000.000\text{đ}$. Trong quá trình giải quyết và tại phiên Tòa, ông C cũng đã đồng ý theo mức lãi suất mà bà L yêu cầu là 1%/tháng đối với số tiền bà H đã nhận của bà L kể từ ngày 13/10/2017 với số tiền 15.000.000đ, nên chấp nhận yêu cầu của bà L.

Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 giữa bà H với bà L. Nay bà L yêu cầu bà H, ông C hoàn trả số tiền đã nhận và yêu cầu hủy hợp đồng này là hoàn toàn phù hợp. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền:* Nguyên đơn yêu cầu đòi lại số tiền theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2017 đối với bị đơn. Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có địa chỉ tại khu phố 1, thị trấn M, huyện H, tỉnh Bình Thuận nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận được pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phạm Thanh H1 đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định của pháp luật, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn bà H và anh H1.

[2] Về nội dung:

Vào ngày 13/10/2017 giữa bà Đặng Lê Hoa L với bà Nguyễn Thị H có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung là bà L đưa cho bà H số tiền đợt 1 là 150.000.000đ để bà H, ông C chuyển nhượng cho L số diện tích 768m² đất theo Giấy chứng nhận số U 272646 ngày 31/12/2001 cấp đứng tên hộ Phạm C. Sau khi nhận tiền thì bà H không làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, do vậy bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H, ông C trả số tiền mà bà đã đưa cho bà H 150.000.000đ cùng với tiền lãi 15.000.000đ, tổng cộng là 165.000.000đ. Còn ông C cho rằng việc thỏa thuận giữa bà L với bà H ông không biết, và ông C đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất thêm cho bà L và khấu trừ số tiền mà bà H đã nhận, nhưng bà L không đồng ý.

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 giữa bà L với bà H, anh H1 thể hiện bà H đã nhận của bà L số tiền 150.000.000đ, mục đích là để chuyển nhượng số diện tích 768m² đất cho bà L. Sau khi bà H nhận tiền và không thực hiện

việc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà L như đã thỏa thuận, thì bà L có trực tiếp gặp ông C và hai bên có thỏa thuận tiếp là ông C chuyển nhượng thêm số diện tích đất cho bà L với số tiền 350.000.000đ, bà L phải đưa trước cho ông C số tiền 270.000.000đ và ông C sẽ khấu trừ phần bà H đã nhận 150.000.000đ cho bà L, nhưng do bà L không tin tưởng phía gia đình ông C, nên bà L không thực hiện theo nội dung đã thỏa thuận và cũng không đưa tiền cho ông C. Xét việc bà H đã nhận số tiền 150.000.000đ của bà L nhưng bà H không thực hiện đúng theo như sự thỏa thuận của hai bên là bà H đã vi phạm nghĩa vụ, tuy rằng trong hợp đồng này không được ông C ký vào, nhưng việc chuyển nhượng đất giữa bà L với bà H có sự chứng kiến của con trai ông C, bà H là Phạm Thanh H1 cùng ký vào bên bán đất cho bà L và H1 khẳng định rằng số tiền mẹ nhận của bà L là trả vào Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn M, vì ba mẹ có nợ tiền của Quỹ tín dụng. Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại Tòa hôm nay, ông C đều xác định việc bà H có nhận tiền của bà L số tiền 150.000.000đ, và ông đồng ý khấu trừ số tiền này khi bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng đất, còn nếu bà L không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì đợi khi nào ông bán đất được thì ông sẽ trả cho bà L. Riêng bà H thì cố tình vắng mặt, không có lý do. Nay do bà L không có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà H, ông C nữa nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/10/2017 và yêu cầu vợ chồng bà H, ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà số tiền 150.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ để chấp nhận.

[2.1.1] Xét số tiền lãi bà L yêu cầu là $1\% \times 10 \text{ tháng} \times 150.000.000\text{đ} = 15.000.000\text{đ}$ thấy rằng: Trong hợp đồng đặt cọc tuy không có đề cập đến vấn đề lãi suất và tiền phạt, nhưng sau khi bà L đưa tiền cho bà H thì bà H cố tình không thực hiện theo sự thỏa thuận của hai bên, trong quá trình giải quyết tại Tòa ông C cũng đã đồng ý theo mức lãi suất mà bà L yêu cầu là 1%/tháng đối với số tiền bà H đã nhận của bà L kể từ ngày 13/10/2017 với số tiền 15.000.000đ. Do vậy nên chấp nhận theo yêu cầu của bà L.

Từ những phân tích nêu trên, nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở.

[3] Về án phí: Bà H, ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng bị hủy và án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền vợ chồng bà có nghĩa vụ hoàn trả 165.000.000đ theo quy định của pháp luật.

Anh H1, bà L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền bà đã nộp tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1/ Căn cứ các Điều 275, 328, 351, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, Điều 30 luật Hôn nhân gia đình.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Lê Hoa L đối với bà Nguyễn Thị H, ông Phạm C.

- Hủy Giấy ghi hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Đặng Lê Hoa L.

- Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Phạm C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đặng Lê Hoa L số tiền 150.000.000đ cùng với số tiền lãi là 15.000.000đ, tổng cộng là 165.000.000đ (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

2/ Áp dụng Điều 145, 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, Khoản 3, Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H, ông Phạm C phải chịu 8.550.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Đặng Lê Hoa L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Đặng Lê Hoa L số tiền 7.500.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015200 ngày 16/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015”.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 16/10/2018).

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai tại địa phương.

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

thoả 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”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS H.Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bạch Tuyết