TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YL **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày: 25/5/2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YL, TỈNH PHÚ THỌ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Tuấn Anh
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đức Hải
Bà Hà Thị Mơ

Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Hải - Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện YL tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Liên Sơn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện YL, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị T, sinh năm 1987
Địa chỉ: Khu V, xã C, huyện B, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Bà Dương Thị Minh P, sinh năm 1964
Địa chỉ: Khu Đ, xã T, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1962
Địa chỉ: Khu Đ, xã T, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng:
Anh Đinh Như H, sinh năm 1985
Địa chỉ: Khu C, xã T, huyện YL, tỉnh Phú Thọ.

(Chị T, bà P đều có mặt,
ông P có yêu cầu xét xử vắng mặt, anh H vắng mặt)

NHẬN THẤY

Trong đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Phạm Thị T trình bày:

Ngày 26/6/2022 giữa tôi và bà P có thỏa thuận như sau: Tôi có nhu cầu mua đất của bà P với diện tích 5,8m x 23m đất thổ cư, giá trị chuyển nhượng là 470.000.000 đồng, tôi có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, đến trước ngày

26/7/2022 bà P sẽ làm đầy đủ thủ tục giấy tờ sang tên diện tích trên cho tôi và tôi có trách nhiệm T toán số tiền là 420.000.000 đồng. Quá thời hạn trên bà P không thực hiện cam kết. Tôi có điều tra thì mảnh đất đó không đủ diện tích. Tôi yêu cầu bà P phải trả cho tôi số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và 50.000.000 đồng phạt cọc, không yêu cầu trả lãi. Việc mua bán đất và đặt cọc tiền chỉ có một mình tôi và bà P giao dịch, anh Đinh Như H là người chứng kiến. Nay bà P hạ giá bán đất xuống còn 350.000.000 đồng, giảm 120.000.000 đồng so với lúc trước, thì tôi không mua đất của bà P nữa.

Tại bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Dương Thị Minh P trình bày:

Ngày 26/6/2022 tôi có nhận bán cho chị T 5,8 m x 23m (đất thổ cư 100 m^2) với giá 470.000.000 đồng, tôi có nhận tiền đặt cọc của chị T là 50.000.000 đồng, chữ viết trong giấy biên nhận là của tôi và thỏa thuận trong 01 tháng từ 26/6/2022 đến 26/7/2022 tôi không bán đất cho ai, nếu tôi bán cho người khác thì phải bồi thường 50.000.000 đồng cho chị T và trả lại cho chị T 50.000.000 đồng đã đặt cọc. Nếu trong 01 tháng đó chị T không mua thì chị T sẽ mất số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Hiện tại đất của tôi vẫn còn đó, lúc đặt cọc thì chị T khăng khăng đòi lấy đất, sau đó thấy giá đất hạ thì chị T đổi ý không mua và đòi lại tiền đặt cọc. Tôi là người cần bán đất để lấy tiền cho con ăn học. Nay chị T kiện như vậy tôi không đồng ý, không trả vì chị T thực hiện không đúng cam kết trong giấy đặt cọc. Tại thời điểm đó ngày 24/6/2022 tôi có bán đất cho anh Tống Minh P ở xã H, huyện B 2 thửa đất, anh P đã trả cho tôi gần hết số tiền nên chúng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng, bìa đỏ lúc đó đang làm thủ tục sang tên đất cho anh P và đang ở UBND huyện YL. Diện tích đất tôi định bán có địa chỉ tại khu T, xã T, huyện YL, tỉnh Phú Thọ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV500134, thửa đất số 241, tờ bản đồ số 29, diện tích 771,2 m^2, cấp ngày 27/6/2014 đứng tên chủ sử dụng đất là bà Dương Thị Minh P và ông Nguyễn Văn P. Việc bà giao dịch bán đất không liên quan đến ông P, có người làm chứng là anh Đinh Như H biết.

Tại biên bản lấy lời khai, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, ông Nguyễn Văn P trình bày:

Tôi là chồng bà Dương Thị Minh P, tại thời điểm vợ tôi có bán thửa đất chiều rộng 5,8m x 23m chiều sâu = 133,4 m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, còn lại đất vườn) cho chị T, thì tôi đi làm thợ xây ở Hà Nội. Lúc đó vợ tôi có điện thoại cho tôi biết và tôi đồng ý bán đất cho chị T với giá tiền 490.000.000 đồng, bớt cho chị 20.000.000 đồng để làm bìa đỏ còn 470.000.000 đồng. Chị T có đặt cọc tiền mua đất cho vợ tôi số tiền 50.000.000 đồng. Tại thời điểm đó do sốt đất tại xã Thượng Long nên có nhiều người hỏi mua đất của tôi định bán cho chị T giá trên 500.000.000 đồng, nhưng do vợ tôi nhận tiền đặt cọc nên không bán cho người khác. Tại thời điểm tháng 6/2022 vợ chồng tôi có bán 02 thửa đất cho anh Tống Minh P ở xã H, huyện B và tôi cũng có về để ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau thời gian đó tôi đi làm ở Hà Nội và cũng không nghe vợ tôi và chị T hẹn và giao tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các lời khai, trình bày của vợ tôi tại Tòa án nhân dân huyện YL tôi đồng ý về nội dung và không có ý kiến gì. Việc mua bán đất giữa vợ tôi và chị T tôi không biết, tôi đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt tôi theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, anh Đinh Như H trình bày:

Vào khoảng 13 giờ ngày 26/6/2022 tôi có đứng ra làm chứng cho nhận tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng việc mua đất giữa chị T và bà P với giá đất chuyển nhượng là 470.000.000 đồng chị T chưa T toán. Nội dung bà P có trách nhiệm trước ngày 26/7/2022 không được bán đất cho người khác, nếu bán cho người khác thì bà P sẽ mất 50.000.000 đồng tiền bồi thường hợp đồng và 50.000.000 đồng bà T đã đặt cọc, tổng bà P phải T toán cho chị T là 100.000.000 đồng nếu bà P phá hợp đồng. Nếu sau ngày 26/7/2022 mà chị T không mua nữa thì chị T mất số tiền đã đặt cọc. Khoảng 10 đến 12 ngày sau đó (khoảng ngày 07 đến ngày 09/8/2022) chị T có đến nhà bà P đề nghị bà P đi lên UBND xã T cùng chị T để xin dấu vào tờ giấy biên nhận, nhưng chị T không mang theo tờ giấy biên nhận đó nên đã nhờ tôi viết lại tờ giấy biên nhận theo nội dung chị T và bà P đã thống nhất ở tờ giấy biên nhận cũ, sau đó cả hai bên lên xã xin dấu, nhưng cán bộ xã không xác nhận vì cho rằng việc riêng giữa chị T và bà P nên bà P đã về nhà. Tôi không nghe giữa bà P và chị T nói gì liên quan đến giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay giấy chuyển nhượng hợp đồng. Tờ giấy có chữ ký của tôi là tờ giấy tôi viết lần đầu còn tờ giấy không có chữ ký của tôi là tờ giấy tôi viết lần 2 nhằm thay thế cho tờ giấy biên nhận lần đầu.

Tại biên bản xác minh với cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp và đại diện UBND xã T đã cung cấp:

Ô đất của bà P ở khu T, xã T, huyện YL được tách thành 04 thửa, 02 thửa ngoài mặt đường đã bán, còn 02 thửa thì 01 thửa định bán cho chị T nhưng không thành.

Tại thời điểm chị T mua đất của bà P vào tháng 6/2022 thì giá đất tại thời điểm phù hợp với giá thị trường, đến tháng 7/2022 thì giá đất không thay đổi so với giá thị trường. Đến khoảng gần cuối năm 2022 và năm nay thì giá đất tại vị trí chuyển nhượng giá trị giảm rất nhiều.

Giá đất tại thời điểm hiện nay mà bà P định chuyển nhượng cho chị T khoảng 200.000.000 đồng đến 250.000.000 đồng.

Nếu bà P tại thời điểm giao kết đã đề nghị tách thửa làm 3 thửa gồm có: 02 thửa bán cho anh Phúc ở B, không nhờ cán bộ địa chính tách thửa dự định bán cho chị T. Xác định lỗi của các bên ngang nhau.

Trong thời điểm khoảng tháng 6/2022 đến tháng 7/2022 các bên không đến UBND xã T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất bà P định chuyển nhượng cho chị T không có tranh chấp, không bị thế chấp vay vốn ở đâu. Khoảng cuối thời gian thỏa thuận thì 2 bên có đến UBND xã để nhờ xác nhận vào giấy biên nhận nên cán bộ xã có giải thích giấy biên nhận đặt cọc là do thỏa thuận 2 bên nên UBND xã không thể chứng thực được. Nếu các bên muốn chứng thực thì phải giao kết bằng hợp đồng chuyển nhượng, nhưng các bên không thống nhất được nên không lập được hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Người tiến hành tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của

pháp luật; Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị: Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 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.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị T đối với bà Dương Thị Minh P về tranh chấp hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng.

Về án phí: Yêu cầu của chị T không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ và toàn diện chứng cứ, ý kiến kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Chị Phạm Thị T khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp tiền đã đặt cọc mua đất với bà Dương Thị Minh P có địa chỉ tại khu Đ, xã T, huyện YL, tỉnh Phú Thọ. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án kiện *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện YL 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 nội dụng vụ án:

Ngày 26/6/2022 chị T có thỏa thuận mua đất của bà P (5,8 m x 23 m) diện tích 133,4 m^2 (có 100 m^2 đất ở) ở khu T, xã T, huyện YL, tỉnh Phú Thọ với giá 470.000.000 đồng, đồng thời chị T đặt cọc 50.000.000 đồng được thể hiện tại giấy biên nhận nhận tiền do bà P viết có nội dung:

"Tôi có trách nhiệm trước ngày 26/7/2022 tôi không bán đất cho người khác. Nếu tôi mà bán cho người khác thì tôi mất cho bà T 50.000.000 đồng bồi thường + 50.000.000 đồng bà T đã đặt cọc. Nếu sau ngày 26/7/2022 mà bà T không mua thì bà T mất số tiền đặt cọc trên (50.000.000 đồng). Biên nhận này được viết sau khi tôi đã nhận đủ 50.000.000 đồng tại nhà tôi, trước sự chứng kiến của cháu Huỳnh. Nếu bên nào vi phạm sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ trước pháp luật. Chúng tôi cam kết giấy này có hiệu lực từ hôm nay và không có sự ép buộc nào."

[3] Như vậy cần khẳng định 2 bên mua là chị T và bên bán là bà P tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc để mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận về giá chuyển nhượng và số tiền đặt cọc để thực hiện giao kết. Về mặt nội dung thì các bên đã thực hiện việc giao nhận tiền đặt cọc xong.

[4] Xét về ý thức chủ quan của các bên trong việc tham gia thực hiện hợp đồng đặt cọc thấy rằng:

Đối với chị T là người đặt cọc tiền mua đất, quá trình khởi kiện, giao nộp và tiếp cận công khai chứng cứ cũng như hòa giải và giải quyết vụ án thì chị T chỉ yêu cầu bà P trả lại số tiền 50.000.000 đồng, có lúc yêu cầu bà P chỉ trả lại 25.000.000 đồng mà không yêu cầu phạt cọc số tiền đã thỏa thuận trong "Giấy biên nhận". Tại bản tự khai ngày 05/12/2022 và phiên hòa giải ngày 28/02/2023 thì chị T thay đổi và yêu cầu bà P trả số tiền đã thỏa thuận trong giấy biên nhận tổng là 100.000.000 đồng gồm tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tiền phạt cọc từ khi khởi kiện vụ án, tự khai và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ thì chị T không đề nghị, xong yêu cầu này có liên quan đến yêu cầu khởi kiện ban đầu. Do vậy Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận để giải quyết cùng với yêu cầu khởi kiện ban đầu nhằm giải quyết triệt để vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình thực hiện giao kết theo nội dung giấy biên nhận trong thời gian 01 tháng thì chị T cũng không có động thái nào T toán nốt số tiền còn lại cho bà P để hai bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy chị T đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng kể cả hiện nay bà P vẫn có thiện chí muốn chuyển nhượng thửa đất đó cho chị T với giá 350.000.000 đồng, thấp hơn nhiều so với giá thỏa thuận khi chuyển nhượng vào năm 2022.

Đối với bà P là người nhận đặt cọc tiền mua đất, đã thực hiện thỏa thuận trong "Giấy biên nhận" vì đến nay đất đang định chuyển nhượng cho chị T vẫn còn, chưa bán, chuyển nhượng cho ai khác. Việc tách thửa là thủ tục hành chính khi chị T và bà P thực hiện nghĩa vụ của các bên đã thỏa thuận trong giấy biên nhận đồng thời ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Từ những lập luận trên, có đủ căn cứ xác định lỗi vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc hoàn toàn thuộc về chị T. Do vậy không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận toàn bộ nên phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 244, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 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.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị T đối với bà Dương Thị Minh P về tranh chấp hợp đồng đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chị Phạm Thị T phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Xác nhận chị T đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền

số AA/2020/0008544 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện YL. Nay buộc chị T phải nộp tiếp số tiền 4.700.000đ (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt được quyền kháng cáo, đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú thọ xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:
- VKSND huyện;
- Chi cục THA huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Tuấn Anh