TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THANH BÌNH** TỈNH ĐỒNG THÁP	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 22/2016/DS-ST
Ngày 09/8/2016
"Về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THANH BÌNH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà:* Ông Phạm Thành Triều
- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Quốc Trí
2. Bà Võ Thị Tuyết Trinh

- *Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà*: Bà Trần Thị Bạch Phiến - Cán bộ Toà án nhân dân huyện Thanh Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình tham gia phiên toà*: Ông Nguyễn Văn Tón - kiểm sát viên.

Hôm nay ngày 09 tháng 08 năm 2016 tại trụ sở Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 217/2015/TLST- DS ngày 21 tháng 12 năm 2015 và thông báo thụ lý bổ sung số: 217A/2016/TLST- DS ngày 30 tháng 05 năm 2016 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2016/QĐXX-ST ngày 11 tháng 7 năm 2016 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Trần Thị Kim P, sinh năm: 1982;
Địa chỉ: khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn*: 1. Ông Trần Văn S, sinh năm: 1959;
2. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1965;
Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*: ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1963
Địa chỉ: ấp A, xã B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trần Thị Kim P là:* ông Đặng Hồng Đ – Luật sư; Văn phòng luật sư Đặng Hồng Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

(tất cả đều có mặt tại phiên toà)

NHẬN THẤY:

- *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn chị Trần Thị Kim P trình bày:* Vào ngày 01/7/2015 vợ chồng ông S, bà D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị diện tích 20.000m^2 (Lúa) giá 43.500.000đ/1.000m^2, chị đặt tiền cọc cho ông S nhận 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và hai bên thỏa thuận làm *"Tờ sang nhượng đất"* ngày 01/7/2015 và ông S ký tên, hẹn trong thời hạn một tháng là giao tiền đợt 1 là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) còn lại khi tách bộ xong đưa đủ; Tờ sang nhượng đất có giao kết *"Nếu ai làm sai hợp đồng thì của một đền mười"*. Sau đó còn 5 ngày nữa là đến hạn giao tiền đợt 1 (tức ngày 28/07/2015) thì ông S báo là đất tranh chấp không bán được, nên đòi trả tiền cọc lại cho chị; nhưng chị không thống nhất nhận lại tiền cọc mà khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình để yêu cầu bồi thường tiền cọc "*Theo giao kết của một đền mười"* là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Đến ngày 21/04/2016 Chị P có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện là: Chị chỉ yêu cầu ông S, bà D liên đới trả cho chị số tiền đặt cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và bồi thường tiền cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng), tổng cộng là: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) do ông S, bà D đã tự ý hủy hợp đồng đặt cọc không chuyển nhượng đất cho chị, gây thiệt hại cho chị vì phải bán số vàng nữ trang để chuẩn bị đủ số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) giao cho ông S đợt 1.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà hôm nay Bị đơn ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị D trình bày: Vào ngày 01/7/2015 ông, bà có nhận 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền đặt cọc của chị P để chuyển nhượng 20.000m^2 (Lúa) giá 43.500.000đ/1.000m^2. Khi giao tiền cọc chị P có viết một Biên nhận tiền đặt cọc và ông đã ký tên và giao cho chị P lưu giữ; hiện nay biên nhận tiền đặt cọc không còn là do chị P đã hủy để làm lại tờ sang nhượng đất, chớ hai bên không có làm *"Tờ sang nhượng đất"*; và trong biên nhận tiền đặt cọc không có ghi của một đền mười, mà chị P ghi là *"Ông S có nhận tiền đặt cọc của tôi là Trần Thị Kim P với số tiền 10.000.000đ và sau một tháng tôi sẽ đưa thêm 500.000.000đ sau khi tách bộ xong tôi sẽ đưa đủ"* . Về chữ ký trong Tờ sang nhượng đất là không phải chữ ký và chữ viết họ tên của ông Trần Văn S.

Do sau khi nhận tiền cọc của chị P thì các con ông, bà không thống nhất việc chuyển nhượng đất, đứng ra tranh cản không chịu ký tên hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nên ông, bà trả lại tiền đặt cọc cho chị P. Do đó ngày mùng 03/06/2015 AL (nhằm ngày 18/07/2015) ông S mang 10.000.000đ (Mười triệu đồng) đến nhà ông Nguyễn Văn C giao cho ông C (cha chị P) nhận để trả lại tiền cọc cho chị P. Vậy nay ông, bà không thống nhất trả số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc cho chị P là: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Ngày 30/05/2016 Ông S, bà D có đơn yêu cầu phản tố đối với ông Nguyễn Văn C, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C có nghĩa vụ trả số tiền cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho chị Kim P.

Tại bản khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C trình bày: Vào khoảng 09 giờ 30 phút, ngày 03/06/2015 âm lịch ông Trần Văn S và con trai là Trần Hữu Th có đến nhà ông để thỏa thuận việc trả tiền đặt cọc mua đất của Trần Thị Kim P; lúc đó ông hỏi lý do gì trả cọc? ông Sơn nói đất có người tranh chấp nên không đồng ý mua bán nữa. Nên ông trả lời, anh mua bán đất với con tôi thì để tôi điện (P) tới gặp giáp mặt anh trao đổi với nhau, ông S bảo để hai cha con ông chạy xe ra đầu đường mua gói thuốc lá hút, rồi quay trở lại nói chuyện với P; nhưng thực tế cha con ông S chạy xe đi luôn và không quay lại, và sau đó con ông (P) tới ngồi chờ ông S (khoảng 3 tiếng đồng hồ) cũng không thấy ông S quay lại giáp mặt.

Như vậy, thực tế ông S có tìm đến nhà ông để nói chuyện trả tiền cọc cho Kim P, nhưng ông S không có trả tiền cọc và cũng có không giáp mặt với Trần Thị Kim P để giải quyết việc trả cọc. Do đó ông không thống nhất yêu cầu phản tố của ông S và bà D, về việc yêu cầu ông trả tiền cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng) cho Kim P.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nội dung tranh chấp giữa chị Trần Thị Kim P và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn C làm phát sinh tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* được quy định tại các Điều 358, 401 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình thụ lý giải quyết là đúng quy định pháp luật; về thẩm quyền được quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án Hội đồng xét xử nhận định; căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai nhận của các đương sự, lời trình bày của Luật sư tại phiên tòa hôm nay, có đủ cơ sở xác định:

Việc ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị D thỏa thuận chuyển nhượng 20.000m^2 (Lúa) giá 43.500.000đ/1.000m^2; và đã nhận tiền đặt cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng) của chị Trần Thị Kim P vào ngày 01/07/2015; và hẹn trong thời hạn một tháng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền đợt 1 là hoàn toàn có thật. Tuy nhiên sau đó do các con của ông S, bà D không thống nhất việc chuyển nhượng phần đất trên, nên ông S trả lại tiền cọc cho chị P; nhưng chị P không thống nhất và khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc; theo nội dung Tờ sang

nhượng đất ngày 01/7/2015 có giao kết *"Nếu ai làm sai hợp đồng thì của một đền mười"* vì vậy chị P yêu cầu ông S, bà D liên đới bồi thường số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Tại bản kết luận giám định số: 119/KL-KTHS, ngày 14/03/2016 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp kết luận *"Chữ ký,chữ viết họ tên Trần Văn S trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký, chữ viết của Trần Văn S trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M [1] đến M [5]không phải do cùng một người ký và viết ra"*. Do đó ngày 21/04/2016 chị Kim P có đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu ông S, bà D liên đới trả cho chị số tiền đặt cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng) và bồi thường tiền cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng), tổng cộng là: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Xét việc ông S, bà D xin trả lại tiền cọc, tự ý hủy hợp đồng đặt cọc không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho chị P là lỗi hoàn toàn thuộc về ông, bà. Do ông, bà không bàn bạc trước với các thành viên trong hộ gia đình, mà tự ý nhận tiền cọc để chuyển nhượng đất, nên mới xảy ra việc tranh chấp không chuyển nhượng được. Do đó ông, bà phải có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và bồi thường số tiền cọc cho chị P là phù hợp theo qui định pháp luật, được quy định tại Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Điều 358 Bộ luật dân sự quy định:

1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí qúy, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự.

Việc đặt cọc phải được lập thành văn bản.

2. Trong trường hợp hợp đồng dân sự được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Xét văn bản đặt cọc trong vụ án này là "Biên nhận tiền cọc được lập vào ngày 01/7/2015" hiện nay không còn; nhưng đã được ông S, bà D và anh Trần Hữu Th (con ruột của ông S, bà D) cũng là người làm chứng trong vụ án cùng xác nhận *"ngày 01/7/2015 khi giao tiền đặt cọc, chị P có viết một Biên nhận và ông S ký tên vào biên nhận tiền cọc giao cho chị P lưu giữ"* là hoàn toàn có thật đã được bị đơn và người làm chứng thừa nhận. Đồng thời trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa hôm nay ông S, bà D đều khẳng định "Biên nhận tiền cọc ngày 01/7/2015" hiện nay không còn là do chị P đã hủy, để làm lại "Tờ sang nhượng đất" ghi thêm vào nội dung và giả mạo chữ ký ông S; nhằm mục đích kiện ông, bà để yêu cầu bồi thường số tiền cọc nhiều hơn gấp 10 lần, là phù hợp với diễn biến sự việc vụ án đã xảy ra. Từ đó có đủ cơ sở xác định việc đặt

cọc, để chuyển nhượng đất giữa chị P và ông S, bà D đã được lập thành văn bản là có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của ông S, bà D Hội đồng xét xử nhận thấy; việc phản tố của bị đơn đối với ông Nguyễn Văn C là nhằm mục đích thực hiện nghĩa vụ bù trừ trực tiếp liên quan trong cùng một vụ án, nên cần phải được xem xét giải quyết là phù hợp với quy định pháp luật, được quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung yêu cầu phản tố ông S, bà D cho rằng đã trả tiền cọc 10.000.000đ cho ông Nguyễn Văn C, để trả cho chị P là không có cơ sở chấp nhận. Bởi việc giao trả tiền cọc cho ông C ông, bà không có giấy tờ hay cơ sở gì để chứng minh. Đồng thời ngày 20/04/2016 Tòa án đã có thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ; đã tống đạt hợp lệ cho ông, bà vào ngày 22/04/2016 để yêu cầu cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc trả tiền cọc vào ngày 03/06/2015 âm lịch, nhưng ông bà vẫn không đưa ra được chứng cứ để chứng minh; và tại phiên tòa hôm nay ông, bà cũng không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc giao trả số tiền cọc trên. Vì vậy ông S, bà D phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho chị P số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc, là phù hợp với quy định pháp luật.

Từ nhận định trên, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim P, đối với ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị D là phù hợp theo quy định pháp luật. Buộc ông S, bà D có nghĩa vụ liên đới trả cho chị P số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc, tổng cộng là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Về chi phí giám định Tư pháp, tổng cộng là 3.845.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) chị P không có yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét giải quyết (số này chị P đã nộp và chi xong).

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Bình, phát biểu việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tuân thủ đúng pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên có ý kiến: theo quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự, thì việc đặt cọc phải được lập thành văn bản nhưng các bên không cung cấp được hợp đồng đặt cọc, nhưng đã được ông S, bà D thừa nhận; nên ông, bà có nghĩa vụ liên đới trả lại chị P số tiền đặt cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng). Đối với yêu cầu phản tố của ông S, bà D yêu cầu ông Cam trả lại 10.000.000đ (Mười triệu đồng) là không có cơ sở chấp nhận.

Ông S, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 358 và Điều 401 của Bộ luật dân sự 2005; khoản 2, 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Kim P đối với ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị D.

2. Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ liên đới trả cho chị P số tiền đặt cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng); và bồi thường tiền cọc 10.000.000đ (Mười triệu đồng); tổng cộng là: 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày chị P có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông S, bà D chưa thi hành xong số tiền trên; thì hàng tháng phải chịu lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước công bố vào từng thời điểm thi hành án đối với số tiền chậm thi hành.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S, bà D; về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền cọc cho chị Trần Thị Kim P.

4.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông S và bà D liên đới nộp 1.500.000đ (Một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí là 250.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 028504 ngày 30/05/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Bình; ông Sơn, bà D còn phải nộp thêm 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Chị P được nhận lại số tiền nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 020500 ngày 21/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hôm nay tuyên án.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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:
- Toà án Tỉnh;
- VKSND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Luật sư;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên toà
Đã ký

Phạm Thành Triều