TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THỐNG NHẤT** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **18/2024/DS-ST**
Ngày: 25 - 6 -2024
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: *Bà Lê Kim Đó*

Các Hội thẩm nhân dân: *Ông Trần Văn Trung*

Ông Nguyễn Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: *Ông Hà Văn Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai*

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa: *Bà Lê Thị Hằng - kiểm sát viên.*

Ngày 25 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 56/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 253a ngày 21/5/2024 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số 01/TB-TA ngày 06/6/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Đặng Thị Kim T**, sinh năm 1986; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã S, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Anh **Nguyễn Thanh M**, sinh năm 1993. (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14/5/2023)

- Bị đơn: Bà **Bùi Thị Cẩm T1**; sinh năm 1962

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2023 và các bản khai tiếp theo trong quá trình tố tụng nguyên đơn chị Đặng Thị Kim T có đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Thanh M trình bày:

Thông qua sự giới thiệu của bà Lê Thị C chị Đặng Thị Kim T và bà Bùi Thị Cẩm T1 thống nhất ý kiến về việc chuyển nhượng diện tích đất 210m^2, nằm trong tổng diện tích đất 1,085,1m^2, thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại

xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đất bà T1 chuyển nhượng cho chị T đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 20/12/2018 (bà T1 đứng tên đồng sở hữu với ông Nguyễn Thanh V, bà Hồ Thị M1).

Giá chuyển nhượng đất là 290.000.000đ (hai trăm chín mươi triệu đồng).

Cùng ngày 24/6/2020, chị T đặt cọc cho bà T1 số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng), số tiền còn lại hẹn đến ngày 24/7/2020 các bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định chị T sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà T1.

Ngày 29/7/2020 chị T, bà T1 đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định thì chị T được biết diện tích đất 1,085,1m^2 đứng tên 4 người đồng sở hữu nên chị T không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa, yêu cầu bà T1 trả lại tiền cọc 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng) được bà T1 chấp nhận, bà T1 có viết cam kết hẹn đến ngày 15/8/2020 sẽ trả lại tiền cọc, nếu đến ngày 15/8/2020 bà T1 không trả lại tiền cọc cho chị T thì tính theo lãi suất ngân hàng. Chị T nhiều lần yêu cầu bà T1 trả lại tiền cọc nhưng bà T1 không đồng ý dẫn đến tranh chấp.

Trước Tòa án anh M yêu cầu Tòa án xét xử hủy giấy nhận tiền đặt cọc ngày 24/6/2020 được ký giữa chị Đặng Thị Kim T và bà Bùi Thị Cẩm T1. Buộc bà T1 trả cho chị T số tiền cọc 90.000.000đ và tính lãi suất chậm trả từ ngày 15/8/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức suất 1,66%/tháng với tổng số tiền lãi là 61.920.000đ (sáu mươi mốt triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng).

Tổng cộng bà T1 phải trả cho chị T số tiền 151.920.000đ (một trăm năm mươi mốt triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng), trong đó 90.000.000đ là tiền cọc và 61.920.000đ là tiền lãi.

Bị đơn bà Bùi Thị Cẩm T1 trình bày:

Về thời gian chuyển nhượng đất, diện tích đất 210m^2, giá đất chuyển nhượng 290.000.000đ (hai trăm chín mươi triệu đồng) như chị T trình bày là đúng.

Diện tích đất 210m^2 nằm trong tổng diện tích đất 1,085,1m^2, thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai, bà T1 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 20/12/2018 (bà T1 đứng tên đồng sở hữu với ông Nguyễn Thanh V, bà Hồ Thị M1). Trong tổng diện tích đất 1,085,1m2 thì đất của bà T1 là 500 m^2, việc bà T1 đứng tên đồng sở hữu với ông V, bà M1 chị T cũng biết và đồng ý nhận chuyển nhượng đất;

Ngày 24/6/2020 chị T đặt cọc 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng), số tiền còn lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) sẽ được thanh toán vào ngày 24/7/2020 khi các bên đến phòng công chứng Võ Văn C1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo quy định.

Ngày 29/7/2020, bà T1, chị T đến phòng công chứng Võ Văn C1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 210 m^2 theo quy định, tại phòng công chứng chị T thay đổi ý kiến không đồng ý nhận chuyển nhượng đất

nữa, lý do gì chị T thay đổi ý kiến thì bà T1 không được biết, khi đó bà T1 nghĩ nếu chị T không mua đất nữa thì bà cũng đồng ý trả lại tiền đặt cọc 90.000.000đ cho chị T nên bà T1 đã viết cam kết ngày 29/7/2020 hẹn đến ngày 15/8/2020 sẽ trả lại tiền cho chị T, nếu không trả tiền đúng hạn thì bà T1 còn phải trả tiền lãi cho chị T, nhưng do thái độ và cách cư xử của chị T đối với bà T1 không tốt nên bà thay đổi ý kiến không đồng ý trả lại tiền cọc cho chị T. Đối với diện tích đất 210m^2 hiện nay bà T1 cũng đã chuyển nhượng cho người khác, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên cũng đã hoàn tất.

Trong số tiền cọc 90.000.000đ bà T1 đã nhận thì đã cắt ra số tiền 30.000.000.đ (ba mươi triệu đồng) cho bà Lê Thị C là người giới thiệu bà T1 bán đất cho chị T, việc giao số tiền 30.000.000đ cho bà C bà T1 không có làm biên nhận, không ai chứng kiến. Tại Tòa án bà C không thừa nhận có nhận số tiền 30.000.000đ của bà T1 cho thì bà T1 cũng không thắc mắc khiếu nại gì đối với bà C và cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết số tiền 30.000.000đ đã cho bà C.

Trước Tòa án bà T1 không đồng ý trả số tiền 151.920.000đ (một trăm năm mươi mốt triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) cho chị T đề nghị Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:

- *Về tố tụng:* Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định tư cách đương sự đúng quy định, Thẩm phán; Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng là đúng quy định. Việc chấp hành pháp luật của hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng quy định;

- *Về đường lối giải quyết vụ án:* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Thị Kim T.

Buộc bà T1 phải trả cho chị T tiền cọc 90.000.000đ và tính lãi suất theo quy định đối với việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự; bị đơn bà Bùi Thị Cẩm T1 có hộ khẩu thường trú tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

[1.2] Về tư cách đương sự: Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xác định chị Đặng Thị Kim T là nguyên đơn; bà Bùi Thị Cẩm T1 là bị đơn;

[1.3]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy tay đặt cọc ký ngày 24/6/2020, và tính lãi suất về việc chậm

thực hiện nghĩa vụ đối với bị đơn bà Bùi Thị Cẩm T1, nên quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 BLDS.

- Tại phiên tòa anh M và bà T1 đều xác định chỉ tranh chấp số tiền cọc 90.000.000đ không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Thanh V; bà Hồ Thị M1. Mặt khác diện tích đất 210 m^2 thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai bà T1 đã chuyển nhượng cho người khác, thủ tục chuyển quyền sang tên theo quy định đã xong, do đó không cần phải đưa ông V, bà M1 vào tham gia tố tụng với tư các là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2]. Về nội dung vụ án:

Ngày 24/6/2020 giữa chị T và bà T1 có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 210 m^2, giá chuyển nhượng 290.000.000đ (hai trăm chín mươi triệu đồng). Đất bà T1 chuyển nhượng đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 20/12/2018 (bà T1 đứng tên đồng sở hữu với ông Nguyễn Thanh V, bà Hồ Thị M1).

Trong tổng diện tích đất 1,085,1m^2, thuộc thửa 690, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai thì đất của bà T1 là 500 m^2,

Cùng ngày 24/6/2020, chị T đặt cọc cho bà T1 số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng), số tiền còn lại 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) hẹn đến ngày 24/7/2020 khi các bên đến phòng công chứng Vũ Văn C2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng hợp đồng thì chị T giao đủ số tiền còn lại cho bà T1.

Ngày 29/7/2020 chị T, bà T1 có mặt tại phòng công chứng để ký hợp đồng. Tại phòng công chứng chị T mới biết được diện tích đất bà T1 chuyển nhượng cho chị trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều người cùng đứng tên đồng sở hữu không phải là 03 người như bà T1 đã nói nên chị T thay đổi ý kiến không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bà T1 cũng đồng ý và viết cam kết hẹn đến ngày 15/8/2020 sẽ trả lại tiền cọc, nếu đến ngày 15/8/2020 bà T1 không trả lại tiền cọc cho chị T thì tính theo lãi suất ngân hàng. Sau ngày viết cam kết trả lại tiền cọc chị T nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu bà T1 trả lại tiền nhưng bà không thực hiện dẫn đến tranh chấp.

Xét yêu cầu về việc tranh chấp tiền đặt cọc của nguyên đơn hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Về tài liệu chứng cứ:

Nguyên đơn chị T nộp cho Tòa án giấy tay "giấy nhận tiền đặt cọc đất" ký ngày 24/6/2020, mặt sau của giấy nhận tiền đặt cọc đất có ghi nội dung thỏa thuận bà T1 đồng ý trả lại tiền cọc đất cho chị T.

[2.3]. Đánh giá chứng cứ:

Tại phiên tòa anh M, bà T1 đều thừa nhận nội dung các bên thỏa thuận ghi trong tờ giấy nhận tiền đặt cọc ký ngày 24/6/2020 là đúng sự thật, chị T và bà T1 đều ký tên và lăn tay xác nhận.

- Mặt sau của giấy nhận tiền đặt cọc đất ngày 24/6/2020 có ghi thỏa thuận về việc bà T1 đồng ý trả lại tiền cọc cho chị T nội dung thể hiện:

"Bên chị Đặng Thị Kim T không đồng ý mua đất nên bên bà Bùi Thị Cẩm T1 trả lại số tiền cọc như ban đầu là 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng) đề ngày 29/7/2020, hẹn đến ngày 15/8/2020 trả lại tiền cọc nếu như đến ngày 15/8/2020 mà bên bà T1 không trả lại tiền cọc cho bà T thì tính theo lãi xuất Ngân hàng NNPTNT trong vòng 30 ngày"

- Tại phiên tòa bà T1 khai: Việc bà T1 viết cam kết trả lại tiền cọc cho chị T là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, bản cam kết là do con gái bà T1 viết giùm, chữ ký T1 và dấu lăn tay đúng do bà T1 ký tên và lăn tay xác nhận. Lý do bà T1 không thực hiện việc trả lại tiền cọc cho chị T theo như nội dung đã cam kết là do chị T có thái độ cư xử không tốt với bà T1 nên bà thay đổi ý kiến không trả tiền cọc cho chị T là không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Vì vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đặng Thị Kim T, buộc bà T1 phải trả lại tiền cọc 90.000.000đ cho chị T.

[3]. Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng việc tính lãi suất đối với số tiền chậm trả của nguyên đơn:

Như nhận định trên việc bà T1 đồng ý trả lại tiền cọc cho chị T là tự nguyện và xác định thời gian trả tiền ngày 15/8/2020, nhưng bà T1 đã không thực hiện đúng gây thiệt hại về tài sản cho chị T, cho nên chị T có yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền bà T1 chậm trả phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự và cũng được quy định tại khoản 1 Điều 357 BLDS năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 357 BLDS năm 2015 quy định:

"Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả".

Mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu tính là 20% năm tương đương 1,66%/tháng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 468 BLDS năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Tiền lãi được tính như sau:

90.000.000.đ x 03 năm 09 tháng 05 ngày x 1,66%/tháng = 67.230.000đ (sáu mươi bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa anh M đồng ý giảm cho bà T1 một phần tiền lãi chỉ yêu cầu bà T1 trả 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) nên hội đồng xét xử ghi nhận.

Cộng vốn gốc và tiền lãi: 90.000.000đ + 40.000.000đ = 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng). Đây là số tiền buộc bà T1 phải trả cho chị T.

Đối với số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), tại phiên tòa bà T1 khai đã cho bà C bà T1 không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó hội đồng xét xử xét thấy không cần phải đưa bà C vào tham gia tố tụng trong vụ án và cũng không xem xét giải quyết số tiền bà T1 đã cho bà C.

[4]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bà T1 được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Trả lại tiền tạm ứng án phí cho chị Đặng Thị Kim T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 328; 357; 468; Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Đặng Thị Kim T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn bà Bùi Thị Cẩm T1.

T2 hủy " giấy nhận tiền đặt cọc đất" v/v: sang nhượng nhà đất, ký ngày 24/6/2020 giữa chị Đặng Thị Kim T và bà Bùi Thị Cẩm T1.

Xử buộc bà Bùi Thị Cẩm T1 phải trả cho chị Đặng Thị Kim T số tiền **130.000.000đ** (một trăm ba mươi triệu đồng). trong đó 90.000.000đ (Chín mươi triệu đồng) là tiền gốc và 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền lãi.

2. Về án phí:

- Trả lại tiền tạm ứng án phí cho chị Đặng Thị Kim T số tiền 4.550.000.đ (bốn triệu năm trăm năm chục nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0003059 ngày 31/5/2023 tại chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

- Bà Bùi Thị Cẩm T1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật chị T có đơn yêu cầu thi hành án bà T1 không trả cho chị T số tiền nêu trên thì hàng tháng bà T1 còn phải chịu thêm lãi chậm trả với lãi suất theo quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Trường hợp 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, 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, 7a, 7b 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.

3. Về quyền kháng cáo:

Chị Đặng Thị Kim T và bà Bùi Thị Cẩm T1 được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;

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

- VKSND huyện Thống Nhất;
- Chi cục THADS huyện Thống Nhất;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

Lê Kim Đó