TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM THAO** **TỈNH PHÚ THỌ** ————	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ————————
Bản án số: 02/2022/DS-ST Ngày 27 tháng 10 năm 2022 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM THAO, TỈNH PHÚ THỌ

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán:* Chủ toạ phiên toà: Ông Đinh Việt Giang.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Ngọc Tâm.

2. Ông Hà Thanh Phong.

- *Thư ký ghi biên bản phiên toà:* Ông Đỗ Trọng Tú - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên toà:* Bà Trần Lại Khánh Chi - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 07 và ngày 27 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 48/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 33/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 58b, khu 6, phường N, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 03, phố N, khu L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng: Anh Đào Vũ G, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu 2, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Trần Thị Thu H trình bày:

Ngày 27/3/2021, tại Khu 3B, xã C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, chị Trần Thị Thu H có làm hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất với chị Nguyễn Thị Kim T đối với thửa đất số 353, tờ bản đồ số 38, diện tích 823m^2. Chị H mua ½ ô đất trên với giá là

1.580.000.000đ (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) và đã đặt cọc 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, trong hợp đồng có ghi bên B (là bà T) cam kết sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 38 ngày kể từ ngày bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện thủ tục đo đạc tách ½ thửa đất trên thì phát hiện đất thực tế khác với bìa đỏ gốc (chị T biết nhưng không nói). Khi cán bộ địa chính về đo đạc để chỉnh sửa làm lại bìa đỏ gốc thì chị T còn có thái độ không hợp tác. Sau thời hạn 38 ngày thì Chị H có đàm phán lại với chị T do thủ tục giấy tờ chưa xong nên chị yêu cầu chị T trả lại tiền cọc. Chị T đồng ý nhưng hiện tại chị T chưa có tiền nên Chị H cho chị T nợ lại, hẹn sau 30 ngày thì chị T sẽ trả lại tiền cho Chị H (cụ thể là ngày 06/6/2021). Nhưng đến hẹn, chị T không trả lại tiền cho Chị H mà cố tình né tránh không gặp mặt, Chị H đã gọi điện cho chị T nhiều lần, đến ngày 13/6/2021 thì chị T mới đồng ý gặp. Sau khi nói chuyện với nhau thì Chị H biết được chị T khó khăn về tài chính, không có tiền nên Chị H tiếp tục gia hạn thêm thời gian để chị T sắp xếp trả tiền cho chị. Chị T có viết giấy thỏa thuận trả tiền cho Chị H ngày 13/6/2021, nội dung chị T sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho Chị H là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), trong đó trả lại cho Chị H số tiền 76.100.000đ (Bảy mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng) và trả lại cho anh G số tiền 3.900.000đ (Ba triệu chín trăm nghìn đồng) vào ngày 13/11/2021. Sau khi trả lại số tiền cọc thì bên mua trả lại toàn bộ giấy tờ cho bên bán và toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc mua bán thửa đất trên. Gần đến ngày 13/11/2021, Chị H tiếp tục gọi điện cho chị T không trả lời. Đến ngày 13/11/2021 Chị H đến nhà chị T thì chị T vẫn không trả tiền cho chị và có thái độ thách thức chị.

Nay Chị H khởi kiện yêu cầu chị T trả lại cho chị số tiền cọc là 76.100.000đ theo Giấy thỏa thuận ngày 13/6/2021.

Ý kiến của bị đơn: Tại các lời khai trong biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải tại tòa án chị Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Chị Nguyễn Thị Kim T có thửa đất số 353, tờ bản đồ số 38, diện tích 811,8m^2; địa chỉ: Khu 3B, xã C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Ngày 27/3/2021, chị Trần Thị Thu H và chị có ký hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở. Nội dung mua một nửa ô đất nêu trên với giá 1.580.000.000đ (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng). Chị đã giao đầy đủ các giấy tờ theo yêu cầu của Chị H. Có anh Đào Vũ G là người làm chứng và là người được chị và Chị H ủy quyền để đi làm thủ tục giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất trên. Sau đó hai bên làm thủ tục đặt cọc số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) cùng ngày hôm đó.

Ngày 14/4/2021, anh Đào Vũ G lên làm thủ tục trích đo địa chính cấp GCNQSDĐ. Ngày 26/4/2021, anh G thông báo đã có kết quả trích đo địa chính cấp GCNQSDĐ. Ngày 29/4/2021, anh G đến yêu cầu chị giao bìa đỏ gốc và ký giấy ủy quyền cho anh G đi làm thủ tục tách thửa đất và lấy tiền trích đo là 3.900.000đ (Ba triệu chín trăm nghìn đồng). Chị có gọi điện cho Chị H để yêu cầu Chị H trả tiền cho anh G theo hợp đồng nhưng Chị H không trả và cũng không lên. Để thủ tục nhanh gọn nên chị đã tạm ứng cho anh G số tiền 3.900.000đ. Ngày 05/5/2021, anh G thông báo cho chị là đã làm xong thủ tục tách bìa và yêu cầu chị và Chị H làm

hợp đồng mua bán đất và trả cho anh G số tiền tách bìa là 3.900.000đ.

Sau đó chị gọi điện cho Chị H lên để làm hợp đồng mua bán đất và giao nốt số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Khi vợ chồng Chị H cùng anh G lên gặp chị thì Chị H thông báo không mua nữa và yêu cầu giảm giá đất xuống nhưng chị không đồng ý.

Nay Chị H yêu cầu giải quyết buộc chị phải trả lại số tiền đặt cọc 76.100.000đ theo Giấy thỏa thuận ngày 13/6/2021 thì chị T không nhất trí vì chị cho rằng Chị H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, chị mất cơ hội bán đất tại thời điểm giá đất cao, gây thiệt hại kinh tế cho gia đình chị trong lúc khó khăn.

Nay chị đề nghị Chị H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên chị yêu cầu Chị H phải trả cho chị số tiền phạt cọc là 80.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2021.

Người làm chứng:

Tại bản tự khai anh Đào Vũ G trình bày:

Ngày 27/3/2021 anh có đi cùng chị Trần Thị Thu H đến nhà bố mẹ đẻ của chị Nguyễn Thị Kim T tại khu 3B, xã Chu Hoá, thành phố Việt trì, tỉnh Phú Thọ để xem Chị H làm hợp đồng mua bán thửa đất số 353, tờ bản đồ số 38, diện tích 811,8m^2; địa chỉ: Khu 3B, xã C, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Sau khi Chị H và chị T thống nhất giá cả và làm hợp đồng đặt cọc số tiền là 80.000.000đ, chuyển khoản qua tài khoản của chị Định.

Sau khi thực hiện hợp đồng đặt cọc chị T có uỷ quyền cho anh làm các thủ tục đo đạc thửa đất trên và hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng nhưng trong quá trình đo dạc thửa đất thửa đất trên không đúng hiện trạng ban đầu cả về hình thửa và diện tích vì thế anh có thông báo cho chị T , sau đó chị T và chồng có xuống Ủy ban thành phố hỏi và chị T nói để bàn bạc thêm, vì thế chưa đo dạc lại. Đến ngày 21/4/2021 chị T và người đo đạc của Văn phòng đăng ký nhà đất thành phố Việt Trì mới thống nhất được kết quả đo đạc và ngày 04/5/2021 mới trả kết quả đo đạc theo quy định. Sau khi anh lấy kết quả đo đạc anh có thông báo chị T nhưng chị T cũng chưa lấy kết quả và chưa thanh toán tiền cho anh số tiền là 3.900.000đ là tiền công của anh đã thoả thuận từ trước. Việc hợp đồng đặt cọc giữa Chị H và chị T anh không nắm được. Đối với số tiền 3.900.000đ anh không yêu cầu bên nào phải trả cho anh.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Thao:

Về việc tuân theo pháp luật: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 162 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu H. Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải trả cho chị Trần Thị Thu H số tiền là 76.100.000đ (Bảy mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng).

Về chi phí giám định: Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải thanh toán cho Chị H số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí giám định.

Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu 3.805.000đ (Ba triệu tám trăm linh năm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở xem xét ý kiến của Kiểm sát viên, của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của chị Trần Thị Thu H yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim T, có HKTT tại khu L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ trả số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc. Do đó xác định đây là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Chị Trần Thị Thu H và chị Nguyễn Thị Kim T đều thừa nhận ngày 27/3/2021, chị Trần Thị Thu H và chị Nguyễn Thị Kim T có ký hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở. Nội dung Chị H đặt cọc số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) mục đích để mua ½ diện tích thửa đất số 353, tờ bản đồ số 38, diện tích 823m^2, với giá là 1.580.000.000đ (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) và Chị H đã chuyển cho chị T số tiền đặt cọc là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng). Chị T cam kết sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho Chị H, Chị H sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại khi chị T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T cam kết sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 38 ngày.

Chị H cho rằng quá trình hai bên thực hiện hợp đồng sau thời hạn 38 ngày do chị T chưa xong thủ tục vì vậy đến ngày 06/5/2021 thì chị và chị T thống nhất thỏa thuận với nhau và có viết thêm vào phần cuối của Hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở là trong vòng 30 ngày tức ngày 06/6/2021 chị T phải trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000đ, Chị H sẽ thanh toán tiền trích đo tách thửa là 3.900.000đ cho chị T, chị T có ký và ghi rõ họ tên phần "bên B".

Ngày 13/6/2021 chị T chưa trả được số tiền đặt cọc cho Chị H nên chị và chị T thống nhất thỏa thuận lại và chị T có viết 01 Giấy thỏa thuận có nội dung: *"Tôi sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho em Hằng là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng) trong đó trả cho em Hằng số tiền 76.100.000đ (bảy mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng) và 3.900.000đ (ba triệu chín trăm nghìn đồng) cho anh Đào Vũ G vào ngày 13/11/2021 (Dương lịch)"*. Chị T có ký và ghi rõ họ tên phần người viết. Nay Chị H khởi kiện yêu cầu chị T trả lại cho chị số tiền cọc là 76.100.000đ theo Giấy thỏa thuận ngày 13/6/2021.

Tại phiên tòa, chị T không xác định được chị có ký và viết chữ Nguyễn Thị Kim T trong phần "bên B" ở phần viết thêm cuối Hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở không, chị T xác định phần chữ viết phía trên là do Chị H đã viết thêm vào phần thỏa thuận bên dưới của Hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở. Tại phiên toà chị T và Chị H đều đề nghị trưng cầu giám định chữ ký và chữ viết Nguyễn Thị Kim T.

Tại bản kết luận số 1453/KL-KTHS ngày 21/10/2022 đã kết luận 02 (hai) chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Kim T và các chữ "Nguyễn Thị Kim T" dưới dòng chữ "Tôi đồng ý với ghi chú trên", "tách thửa là 3.900.000đ cho bên B" trên "Hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở" (mẫu cần giám định ký hiệu A) so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị Kim T và các chữ "Nguyễn Thị Kim T" dưới mục "Người viết; Người nhận; Các đương sự tham gia phiên họp; Các đương sự tham gia phiên hòa giải; Người nhận" trên "Giấy thỏa thuận; Biên bản giao nhận văn bản tố tụng; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản hòa giải; Biên bản cấp tống đạt văn bản tố tụng" (mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4, M5, M6) là do cùng một người ký và viết ra.

Đối với "Giấy thỏa thuận" ngày 13/6/2021 chị T cho rằng Chị H ép buộc chị phải viết Giấy thoả thuận và ép chị phải trả số tiền 80.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án chị T không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh chi bị ép buộc. Tại phiên toà chị T thừa nhận ngày 13/6/2021 Chị H có gặp chị và yêu cầu chị viết Giấy thoả thuận tại nhà anh Quế (hàng xóm gần nhà chị) lúc đó còn có cả chồng chị và chị Hồng (giáo viên bạn chị T) ở đó.

Hội đồng xét xử xét thấy: Xuất phát từ hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở, khi ký kết hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở các bên đều hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự và hợp đồng đặt cọc tiền nhà đất ở được lập thành văn bản. Sau khi các bên không thực hiện được theo hợp đồng nên ngày 06/5/2021 giữa Chị H và chị T đã thống nhất thỏa thuận trong vòng 30 ngày chị T trả lại số tiền đặt cọc là 80.000.000đ cho Chị H. Sau đó đến ngày 13/6/2021 Chị H và chị T lại thống nhất thỏa thuận chị T trả lại số tiền đặt cọc 80.000.000đ trong đó trả cho Chị H số tiền 76.100.000đ và trả cho anh G số tiền 3.900.000đ vào ngày 13/11/2021. Chị T cho rằng chị bị đe dọa, ép buộc chị phải viết giấy thỏa thuận ngày 13/6/2021 nhưng chị T không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh. Do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Chị H, buộc chị T phải trả cho Chị H số tiền 76.100.000đ là phù hợp.

Đối với yêu cầu của chị Nguyễn Thị Kim T yêu cầu Chị H phải trả cho chị số tiền phạt cọc là 80.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2021. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã thông báo cho chị T đến làm thủ tục yêu cầu phản tố theo qui định nhưng chị T không đến làm thủ tục vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu này.

[3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu H được chấp nhận nên chị Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về chi phí giám định: Kết quả giám định chứng minh yêu cầu của chị Trần Thị Thu H là có căn cứ vì vậy cần buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải trả cho chị Trần Thị Thu H số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí giám định. Xác nhận chị Trần Thị Thu H đã nộp 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí giám định.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điều 162 Bộ luật Tố tụng dân sự. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Thu H. Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải trả cho chị Trần Thị Thu H số tiền là 76.100.000đ (Bảy mươi sáu triệu một trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí giám định: Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải thanh toán cho Chị H số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí giám định. Xác nhận chị Trần Thị Thu H đã nộp 3.000.000đ (Ba triệu đồng) chi phí giám định.

3. Về án phí: Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu 3.805.000đ (Ba triệu tám trăm linh năm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị Trần Thị Thu H 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp (theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0009230 ngày 11/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

" Trong 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 7a và Điều 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."

<u>Nơi nhận</u>:
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện Lâm Thao;
- Chi cục THADS huyện Lâm Thao
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS+VP.

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

Đinh Việt Giang