

Bản án số: 83/2022/DSPT
Ngày 20 tháng 12 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 TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trầm

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Tuấn

Bà Lê Thúy Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Cúc – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 60/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 51/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hùng D, sinh năm 1960

Địa chỉ: 10D đường 2/4, tổ 18 T, phường V, thành phố N, tỉnh K. Có mặt.

Bị đơn: Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Tổ 22, Hòa T, phường V, thành phố N, tỉnh K. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/11/2021, bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn ông Trần Hùng D trình bày:

Vào ngày 06/7/2021, giữa ông và ông Đinh Xuân T, bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo giấy chứng nhận số CS 01605 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/7/2020, chỉnh lý biến động ngày 24/5/2021 đứng tên bà Nguyễn

Thị H với giá chuyển nhượng 260.000.000đồng(hai trăm sáu mươi triệu đồng). Tại hợp đồng đặt cọc trên hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Vào ngày 06/7/2021, ông D đặt cọc số tiền 50.000.000đồng

Đợt 2: Vào ngày 31/7/2021, ông D giao tiếp số tiền 190.000.000đồng và ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Đợt 3: Sau khi có sổ đứng tên ông D thì ông D giao số tiền còn lại là 20.000.000đồng.

Ông đã giao đủ số tiền 50.000.000đồng cho ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H. Tuy nhiên, đến ngày 31/7/2021 do tình hình dịch bệnh COVID-19 và Chỉ thị số 16 của Chính phủ, nên các bên không thực hiện được như thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng. Ngày 24/9/2021 ông T, bà H có gọi điện cho ông (lúc này ông đang thực hiện cách ly y tế tại Đồng Nai) không thể về được. Ngày 02/10/2021 ông có gọi điện và nhắn tin cho ông T, bà H và hẹn ngày 18/10/2021 hai bên sẽ đến văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng, đến ngày 06/10/2021 ông T, bà H nhắn tin trả lời cho ông không bán đất cho ông nữa và đã nhận cọc bán cho người khác rồi.

Ngoài ra, ông ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng với tư cách cá nhân ông, nhưng do ông là chủ doanh nghiệp tư nhân Trí Dũng Khánh Hòa, nên khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H, ông đã đóng dấu doanh nghiệp của ông để cho họ tin tưởng hơn, chứ không phải ông nhận chuyển nhượng đất cho doanh nghiệp. Do ông T, bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc đã cam kết nên ông kiện ra Tòa. Nay, ông yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký kết và chịu toàn bộ tiền thuế chuyển nhượng.

Trường hợp ông Đinh Xuân T, bà Nguyễn Thị H muốn chấm dứt hợp đồng, thì ông yêu cầu ông T, bà H phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (năm mươi triệu đồng) và bồi thường theo hợp đồng đặt cọc đã ký với số tiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Trường hợp ông T, bà H chưa chuyển nhượng thửa đất trên cho ai thì ông muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với giá thỏa thuận như cũ. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng tại Ninh Hòa, ông sẽ giao đủ số tiền còn lại. Ông T, bà H phải chịu nộp toàn bộ tiền thuế chuyển nhượng theo quy định của Nhà nước.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hùng D đối với số tiền đặt cọc là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và bồi thường theo hợp đồng đặt cọc đã ký, tổng số tiền 150.000.000đồng (một trăm năm mươi triệu

đồng). Thực tế ngày 06/7/2021 ông Trần Hùng Dg đã đặt cọc cho ông, bà số tiền 50.000.000đồng, ông, bà đã nhận đủ số tiền trên, nhưng sau đó do ông Trần Hùng D đã vi phạm cam kết và không thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, mặc dầu ông, bà rất có thiện chí. Quá trình dịch bệnh COVID-19, ông, bà đã chia sẻ với ông D, nên đến ngày giao tiền đợt 2 ông, bà để thời gian hơn hai tháng (ngày 24/9/2021) mới liên lạc với ông D để thống nhất thời gian tiếp tục thực hiện hợp đồng và để ông liên hệ Văn phòng công chứng trước thì ông D nói đang đi Đồng Nai và phải thực hiện cách ly y tế, khi nào về ông D sẽ liên lạc lại.

Sau đó, vợ chồng ông, bà đã đưa ra một thời gian khác để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là ngày thứ 4, 5 tuần sau (tức ngày 29, 30/9/2021). Cụ thể “*đoạn tin nhắn lúc 13:54 ngày 24/9/2021 bà H: Nay thứ 6 cũng cuối tuần, đến thứ 5, 6 tuần sau anh cho chị anh mua đứng sổ ra công chứng anh nhé. Chờ đến lúc anh về không được đâu, lâu quá. Em sẽ nhắc trước anh 1 ngày*” ông D nhận được tin nhắn nhưng không có ý kiến gì.

Ngày 27/9/2021, ông, bà tiếp tục nhắn tin cho ông D nhắc lại thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là thứ 5 (ngày 30/9/2021) “*sắp xếp trong thứ 5 công chứng a nhé. Nay là thứ 2 rồi*” và cách thức thực hiện là “*Em liên hệ phòng công chứng rồi em báo anh địa chỉ*”. Ông D đã nhấn biểu tượng “*tim*” vào tin nhắn “*chúc buổi tối vui vẻ*”. Thể hiện ông D đã đọc những tin nhắn trên, trong khoảng thời gian từ 24/9 đến 27/9 ông D vẫn không có ý kiến gì, nghĩa là ông D đồng ý với thỏa thuận mới của ông, bà về thời điểm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (ngày 30/9/2021).

Ngày 29/9/2021, ông có nhắn tin, gọi điện cho ông D, nhưng ông D không đồng ý việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2021 và thực hiện việc công chứng tại thành phố Nha Trang mà yêu cầu chúng tôi phải ra văn phòng công chứng tại Ninh Hòa, ông D cũng không đưa ra một thời gian cụ thể để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ông, bà nhắn cho ông D “*nếu anh im lặng hoặc không có thời gian cụ thể thì sáng mai (ngày 30/9/2021) em cho anh mất cọc theo hợp đồng. Chấm dứt mua bán*”.

Đồng thời sau tin nhắn, ông, bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc này ông D cũng không có ý kiến gì, nghĩa là ông D đồng ý với ông, bà về hậu quả của việc vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chấm dứt hợp đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông D có yêu cầu vợ chồng ông, bà tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá chuyển nhượng như cũ và phải chịu toàn bộ tiền thuế chuyển nhượng. Ông, bà không đồng ý vì ông D cố tình để thời gian kéo dài không thực

hiện và khởi kiện ra Tòa hưởng ảnh rất nhiều đến quyền lợi của ông, bà. Vì vậy ông, bà không đồng ý với giá chuyển nhượng như cũ và xin được chấm dứt hợp đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2022/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

Căn cứ các Điều 328; Điều 351; Điều 401 và Điều 428 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hùng D về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 21 tháng 6 năm 2022, ông Trần Hùng D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Tại phiên tòa, ông D rút một phần kháng cáo và rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải bồi thường 100.000.000 đồng phạt cọc. Ông D yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm buộc ông T và bà H phải trả 50.000.000 đồng tiền cọc. Trong trường hợp ông T và bà H muốn tiếp tục hợp đồng đặt cọc thì các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo giá của Cơ quan thẩm định giá.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Nhận thấy các bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2021 để chuyển nhượng thửa đất số 1075 tại Ninh Hòa với giá 260.000.000 đồng, ông D có đặt cọc cho bà H và ông T 50.000.000 đồng và cam kết ngày 31/7/2021 các bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ông D sẽ giao tiếp số tiền 190.000.000 đồng. Do đến ngày 31/7/2021, toàn tỉnh Khánh Hòa đang thực hiện Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về phòng chống dịch Covid 19 nên các bên không đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Các bên cũng không liên lạc để trao đổi lại về thời gian ký hợp đồng. Đến ngày 24/9/2021, bị đơn bà H có nhắn tin cho ông D qua Zalo nhắc công chứng lô đất. Ông D chỉ trả lời đang cách ly tại Đồng Nai. Như vậy,

theo Điều 393 Bộ luật dân sự năm 2015 thì không có cơ sở xác định ông D đồng ý hay không đồng ý. Đơn xin xác nhận của ông D cung cấp cho Tòa có xác định nơi ông D ở tại Chung cư V là vùng nguy cơ, nguy cơ cao trong thời gian từ ngày 29/9/2021 đến 11/10/2021. Tại phiên tòa, bị đơn cũng thừa nhận không ra Văn phòng công chứng nên ngày 30/9/2021 xem là thỏa thuận mới về việc ký hợp đồng chuyển nhượng như bị đơn trình bày là không có sở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc 50 triệu đồng cho nguyên đơn. Và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D thay đổi kháng cáo và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bị đơn ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000đồng.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Ngày 06/7/2021, giữa ông Trần Hùng D (bên B) và ông Đinh Xuân T, bà Nguyễn Thị H (bên A) ký hợp đồng đặt cọc về việc ông Thế, bà Huyền đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 1075, tờ bản đồ số 04 thuộc thôn M, xã N, thị xã N, K cho ông D với số tiền 260.000.000đồng. Phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Vào ngày 06/7/2021, bên mua (ông D) đặt cọc số tiền 50.000.000đồng.

Đợt 2: Vào ngày 31/7/2021, bên mua (ông D) giao tiếp số tiền 190.000.000đồng sau khi được Văn phòng công chứng, chứng thực.

Đợt 3: Sau khi có sổ đứng tên bên mua (ông D) thì ông D giao số tiền còn lại là 20.000.000đồng.

Ông D có giao cho ông T, bà H 50.000.000đồng đặt cọc vào ngày 06/7/2021 và các bên cũng thỏa thuận cam kết chung : Nếu bên A đổi ý không bán lô đất trên cho bên B thì bên A sẽ bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B đã giao cho bên A và nếu bên B đổi ý không mua lô đất thì sẽ mất số tiền mà bên B đã giao cho bên A.

Xét thấy, theo đồng đặt cọc ngày 06/7/2021 nêu trên các bên xác nhận cam kết ngày 31/7/2021 các bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng

và giao tiền 190.000.000đồng. Vào thời gian ngày 31/7/2021 do dịch Covid 19, toàn tỉnh Khánh Hòa thực hiện Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ, nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận do dịch Covid 19 dẫn đến các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được theo thời hạn đã thỏa thuận. Bộ luật dân sự năm 2015 không quy định cụ thể dịch bệnh có phải là bất khả kháng không nhưng có thể tham khảo điểm a khoản 2 Điều 12 của Nghị định số 05/2015/NĐ – CP ngày 12 tháng 01 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số nội dung của Bộ Luật lao động năm 2012 thì dịch bệnh được xem là lý do bất khả kháng. Như vậy, có căn cứ xác định việc các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 31/7/2021 là bất khả kháng

Sau ngày 31/7/2021, cam kết thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt, các bên có quyền thỏa thuận lại thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 24/9/2021 bên bán là ông T và bà H có liên lạc qua Zalo cho bên mua ông D nhắc về việc sắp xếp công chứng lô đất. Ông D có đọc tin nhắn và trả lời ông đang bị cách ly tại Đồng Nai khi nào về sẽ liên lạc. Cùng ngày 24/9/2021, bị đơn đưa ra đề nghị đến thứ 4-5 tuần sau, nguyên đơn cho người đứng sở ra công chứng. Ngày 27/9, 29/9 bị đơn có nhắn tin, gọi điện nhiều lần qua Zalo cho ông D nhắc và thông báo về việc nếu không ra công chứng đúng hạn ngày 30/9/2021 hoặc im lặng hoặc không có thời gian cụ thể sẽ chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Theo tài liệu do ông T và bà H cung cấp, ông D có đọc các tin nhắn này nhưng im lặng, không trả lời có đồng ý hay không đồng ý với đề nghị của bị đơn về ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (30/9/2021). Do đó, theo Điều 393 Bộ luật dân sự năm 2015, thì không có căn cứ xác định ông D chấp nhận đề nghị ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/9/2021. Đến ngày 02/10/2021, ông D nhắn tin cho ông T, bà H hẹn sáng ngày 18/10/2021 ra Văn phòng công chứng Đ, N ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền nhưng bị đơn trả lời không chấp nhận ngày 18/10/2021 và thông báo lô đất này đã được hẹn khách cọc cũng như việc mua bán với nguyên đơn đã chấm dứt.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận các bên không thỏa thuận về việc các bên phải ra Văn phòng công chứng nào để ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 30/9/2021 bị đơn cũng không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng. Bị đơn không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho nguyên đơn.

Từ những phân tích trên cho thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 06/7/2021 về thời hạn ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 không thực hiện được vì bất khả kháng. Sau đó, các bên không thỏa thuận được ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không có cơ sở xác định bên nào vi phạm thực hiện nghĩa vụ của hợp

đồng đặt cọc. Do đó, cần chấp kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông T và bà H trả tiền cọc 50 triệu đồng.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm số 30/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Áp dụng Điều 328, Điều 393, Điều 422, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hùng D. Buộc ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Trần Hùng D số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Trần Hùng D về việc buộc ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải bồi thường số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Trần Hùng D. Hoàn trả cho ông Trần Hùng D 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0002285 ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Hùng D.

Ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H phải nộp 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Quy định chung: Kể từ ngày ông Trần Hùng D có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đinh Xuân T và bà Nguyễn Thị H chậm thi hành khoản tiền trên thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa; ;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- TAND Tp. Nha Trang;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Ấn văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trâm