

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BỈM SƠN
TỈNH THANH HÓA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14 /2019/DSST

Từ ngày 05/12/2019 đến 12/12/2019

V/v “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Tạ Thị Hương.

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Văn Lược, ông Trần Văn Ngọt

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thị xã Bỉm sơn: Bà Lại Thị Hồng- Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Dung - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bỉm sơn.

Trong các ngày từ 05/12/2019 đến ngày 12/12/2019, tại hội trường xét xử Tòa án nhân dân thị xã Bỉm sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 52/2019 /TLST- DS ngày 12 tháng 7 năm 2019 về tranh chấp “ Hợp đồng đặt cọc ”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04 /QĐXX-DS ngày 04 / 11 /2019, quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2019/QĐST-DS ngày 19 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Bích H sinh năm 1979

Trú tại: Số nhà 170, Mạc Đĩnh C , khu phố 5, phường B , thị xã B, tỉnh T (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Trần Thị Minh T sinh năm 1973

Anh Nguyễn Tiến C sinh năm 1964

Trú tại: Số nhà 51, Đ , khu phố 2, phường B , thị xã B , tỉnh T (chị T, anh C có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/6 /2019, bản tự khai ngày 05 tháng 11 năm 2018, bản tự khai ngày 9/8 /2019, có bổ xung ngày 09/10/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị Bích H trình bày:

Năm 2015 chị có nghe nói vợ chồng anh C, chị T bán đất tại khu phố 2, phường B , thị xã B nên có đến hỏi mua và được vợ chồng anh C , chị T nhất trí bán. Ngày 04/12/2015, chị có đặt cọc số tiền cho chị T số tiền 300.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 150m² (chiều rộng 10m , chiều dài 15 m). Diện tích đất chuyển nhượng có hai mặt tiếp giáp đường tại thửa số 2A khu vực đường M , khu phố 5, phường B , thị xã B , tỉnh T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 219631 do UBND thị xã B cấp ngày 30/10/2007,

đứng tên Trần Thị Minh T, Nguyễn Tiến C, giá chuyển nhượng là 5.000.000đ/m². Sau khi đặt cọc, chị đã nhiều lần nhắc nhở vợ chồng chị T làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị T cứ khất lần. Ngày 08/9/2016 chị lại chuyển cho chị T số tiền 130.000.000đ nữa (chuyển vào tài khoản của anh Trần Thanh T là em trai của chị T 100.000.000đ và đưa trực tiếp cho chị T 30.000.000đ), chị T đã chót vào giấy nhận tiền với tổng số tiền là 430.000.000đ (bốn trăm ba mươi triệu đồng). Sau khi giao tiền chị đã nhắc nhở chị T rất nhiều lần về việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chị T cố tình không thực hiện và đến tháng 8/2018 thì chị T, anh C đã bán diện tích đất đó cho người khác. Vì vậy, chị đề nghị Tòa án buộc chị T phải trả cho chị số tiền đặt cọc 300.000.000đ ((Ba trăm triệu đồng), đề nghị phạt cọc số tiền này và số tiền 130.000.000đ (tiền gốc) chị đã đưa cho chị T.

Tại bản tự khai ngày 30/7/2019, bản tự khai bổ xung ngày 16/9/2019 và quá trình Tòa án giải quyết vụ án bị đơn chị Trần Thị Minh T trình bày:

Chị Tuyên thừa nhận chị có nhận của chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và sau này chị có yêu cầu chị H đưa thêm số tiền 130.000.000đ trả vào Ngân hàng, lấy bìa đỏ ra để thị xã B điều chỉnh lại diện tích đất vì đang có tranh chấp. Tổng số tiền chị đã nhận của chị H là 430.000.000đ. Nguyên nhân vợ chồng chị không làm thủ tục chuyển nhượng đất sang cho chị H là vì chị H không có thiện chí mua nữa, chị H có nhắn tin cho chị qua máy điện thoại, nhưng hiện nay chị đã làm mất máy nên không cung cấp được cho Tòa án. Vì thế chị có ý định sẽ bán đất và trả tiền cho chị H. Khi chị H đến hỏi mua đất, chị đã nhận đặt cọc của chị H 50.000.000đ. Sau khi chị nhận đặt cọc của chị H thì chị H lại nói món mua đất của chị, nên chị không bán được đất cho chị H, chị đã trả lại tiền đặt cọc cho chị H. Vợ chồng chị đã chuyển nhượng diện tích đất đó cho anh Nguyễn Tiến D là em trai của anh C chồng chị. Do gia đình chị lâm vào cảnh kinh tế khó khăn nên chưa trả được tiền đặt cọc cho chị H. Việc mua bán đất và nhận tổng số tiền 430.000.000đ của chị H anh C chồng chị đều biết và sử dụng chung trong việc trả nợ cho gia đình chị. Chị không nhất trí việc chị H yêu cầu phạt cọc vì nguyên nhân không làm thủ tục chuyển nhượng được là do lỗi của chị H. Hiện tại gia đình chị rất khó khăn, ngày 30 tháng 9 năm 2019 chị mới trả được cho chị Hằng số tiền 50.000.000đ số tiền còn lại chị xin được trả dần cho chị H.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn chị Phạm Thị Bích H giữ nguyên quan điểm khởi kiện đề nghị Tòa án buộc chị Phạm Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải trả cho chị số tiền đặt cọc 300.000.000đ và phạt cọc số tiền này. Số tiền mua bán chị đã đưa cho chị T 130.000.000đ, chị đề nghị Tòa án buộc chị T và anh C phải trả cho chị.

Chị Trần Thị Minh T không nhất trí phạt cọc vì chị cho rằng chị H là người có lỗi, chị H không nhất trí mua đất nữa nên vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho người khác. Việc chị H đến đặt cọc số tiền 50 triệu để mua đất chị không nói cho chị

H biết vì trước đó chị đã thỏa thuận với chị H sẽ trả lại tiền cho chị H . Sau khi hoàn thành xong việc giải quyết đất đai của gia đình chị, bìa đỏ đã được điều chỉnh chị lại bán cho anh D là em trai anh C chồng chị với số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng). Do gia đình đang nợ nên chị chưa trả được tiền cho chị H. Chị chỉ nhất trí trả số tiền gốc và xin được trả dần, chứ hiện tại chị không có để trả cho chị H. Tại phiên tòa, chị T đề nghị Tòa án lấy lời khai một số người làm chứng như ông Hoàng Thanh M, chị Lưu Thị H là hàng xóm của gia đình chị đã chứng kiến sự việc gặp mặt giữa chị H , vợ chồng chị và chị H tại nhà chị và chị Trần Thị H (là người đặt cọc sau chị H) để làm rõ việc lỗi trong việc không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất không phải do chị. Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa (theo quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56 ngày 05/12/2019 và phiên tòa được mở lại vào ngày 12/12/2019).

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Tiến C có mặt và xin được trực tiếp trình bày quan điểm của mình. Quá trình trước đây anh ủy quyền toàn bộ cho chị T vợ anh tham gia tố tụng và quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án. Sự việc chị T đã trình bày với Tòa án anh hoàn toàn nhất trí chỉ bổ xung thêm một số ý kiến cụ thể như sau: Anh cho rằng nguyên nhân vợ chồng anh không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị H là do chị H có nhấn tin cho chị T và cũng có lần chị H điện thoại cho anh nói không mua đất nữa, nên vợ chồng anh đã nhận đặt cọc của chị Hồng và sau này đất đó đã bán cho anh D . Anh không xuất trình được chứng cứ về việc chị H nhấn tin và điện thoại như đã trình bày. Sau khi chuyển nhượng cho anh D là em trai của anh với số tiền 1.100.000.000đ (*một tỷ, một trăm triệu đồng*), vì phải trả nợ rất nhiều khoản nên vợ chồng anh chưa trả được tiền cho chị H . Anh không nhất trí phạt cọc và cũng không nhất trí tính lãi. Đối với số tiền 430.000.000đ đã nhận của chị H, hiện nay gia đình anh rất khó khăn nên xin được trả dần.

Tại phiên tòa, Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã B phát biểu quan điểm về thủ tục tố tụng trong quá trình thụ lý và xét xử của Thẩm phán, hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng việc đã tuân theo đúng quy định của pháp luật tố tụng Dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải trả cho chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000đ, số tiền phạt cọc là 300.000.000đ và số tiền 130.000.000đ được trừ đi số tiền chị T đã trả là 50.000.000đ. Tổng số tiền chị T và anh C phải trả là: 680.000.000đ (sáu trăm tám mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét về tố tụng: Việc chị Phạm Thị Bích H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Phạm Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C trả số tiền chị đặt cọc và đề nghị phạt cọc số tiền đã đặt cọc cùng với số tiền đã trả trước 130.000.000đ để mua diện tích đất tại khu phố 2, phường B, thị xã B của chị T và anh C là quan hệ pháp luật: “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, được quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ Luật Tố tụng Dân sự và tại điều 328 của BLDS năm 2015, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án .

[2] Về nội dung việc kiện:

Căn cứ vào giấy biên nhận do chị Nguyễn Thị Minh T viết có nội dung: Ngày 04 tháng 12 năm 2015 chị T nhận đặt cọc của chị H số tiền 300.000.000đ để mua diện tích đất có kích thước (dài 15 m, rộng 10m) tại thửa đất số 2a theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 219631 do UBND thị xã B cấp cho chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C ngày 30/10/2007, giá tiền là 5.000đ/m² , số tiền còn lại chị H sẽ bàn giao cho chị T sau khi làm thủ tục sang tên đổi chủ cho chị H. Ngày 08/9/2016 chị H lại giao cho chị Tuyên số tiền 130.000.000đ. Như vậy, tổng số tiền chị H đã đưa cho chị Tuyên là 430.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000đ và tiền thanh toán trước là 130.000.000đ.

Quá trình Tòa án giải quyết và tại phiên tòa phía Bị đơn cho rằng nguyên nhân không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị H là do chị H nhấn tin cho chị T không mua đất nữa, sau này có lần chị H điện thoại cho anh Chương nói không mua đất nữa. Nguyên đơn chị H không thừa nhận sự việc này. Phía nguyên đơn trình bày khi họp mặt giữa chị H, chị H , chị T, anh C chị H vẫn đề nghị lấy đất và yêu cầu chị T, anh C làm thủ tục chuyển nhượng cho chị.

Để làm rõ sự việc chị T đã nhận tiền đặt cọc của chị H 50.000.000đ trong khi đã nhận của chị H tổng số tiền 430.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc là 300.000.000đ), Tòa án đã lấy lời khai của một số người làm chứng như ông M, chị H, chị H. Qua lời khai ông M là hàng xóm của cả hai bên, sự việc chị T, chị H, chị H bàn bạc việc mua bán cụ thể ra sao ông không nắm được. Chị Lưu Thị H khai cũng có mặt tại nhà chị T hôm đó chị đi lấy tiền gạo của chị T. Chị H khai trước đó hai bên mua bán đất và bàn giao tiền ra sao chị không biết, chị chỉ chứng kiến việc chị H đã đặt cọc để mua đất của chị T, anh C là 50.000.000đ, nhưng chị H đòi lại vì chị H lại muốn mua đất.

Căn cứ vào lời khai của chị Trần Thị H là người đến hỏi mua đất và đã đặt cọc 50.000.000đ để mua đất của chị T (sau chị H) thể hiện sau khi nhận đặt cọc cho chị T, chị H mới phát hiện ra chị T đã nhận tiền đặt cọc của chị H rồi nên chị H bức xúc đòi lại tiền đặt cọc.

Theo lời khai chị H , thì sự việc họp mặt 3 bên giữa chị H , chị T, chị H là do chị H chủ động và chị yêu cầu chị T gọi chị H sang để làm rõ việc chị T đã đặt

bán cho chị H rồi nhưng không nói thật cho chị mà lại nhận đặt cọc của chị 50.000.000đ. Cuối cùng chị đã yêu cầu chị T đã trả lại tiền đặt cọc cho chị .

Như vậy, có thể khẳng định rằng việc cố tình không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị H không phải lỗi tại chị H. Chị T và anh C đã nhận đặt cọc của chị H, rồi lại tiếp tục nhận đặt cọc của chị H 50.000.000đ, mặc dù chưa giải quyết xong số tiền đã nhận đặt cọc và số tiền mua bán tổng là 430.000.000đ của chị H, là lỗi của chị T, anh C. Sau khi giải quyết xong việc tranh chấp đất, điều chỉnh lại bìa đỏ chị T vẫn cố tình không làm thủ tục sang tên đổi chủ cho chị H mà lại chuyển nhượng cho em trai anh C là anh Nguyễn Tiến D, mặc dù nhu cầu chị H vẫn muốn lấy đất và chị T đã nhận đặt cọc của chị H với số tiền lớn, thời gian đã rất lâu. Như vậy, là lỗi hoàn toàn của chị T và anh C.

Sau khi bán đất cho anh C được số tiền 1.100.000.000đ (một tỷ, một trăm triệu đồng), nhưng gia đình chị T vẫn không trả tiền cho chị H. Như vậy, nguyên nhân không làm thủ tục chuyển nhượng cho chị Hằng là do chị T và anh C cố tình, điều này phù hợp với lời khai của chị T tại cơ quan điều tra công an thị xã B. Ngày 24 tháng 7 năm 2018, chị T đã khai báo với cơ quan công an thị xã B vì chị không muốn bán đất cho chị H, nên đã bán cho người khác. Như vậy, lỗi không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chị H hoàn toàn về phía chị T và anh C. Số tiền 430.000.000đ gia đình chị T đã sử dụng chung, trả tiền vào ngân hàng và thanh toán các khoản nợ khác của vợ chồng nên chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải chịu trách nhiệm về số tiền này.

Căn cứ điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

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

2. Trường hợp hợp đồng 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 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 thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Như vậy, cần phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc chị T và anh C phải có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và một khoản tiền tương đương với tài sản đặt cọc là 300.000.000đ. Tổng là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Đối với số tiền 130.000.000đ, buộc chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải trả lại cho chị Phạm Thị Bích H số tiền này cùng với số tiền đặt cọc 300.000.000đ và số tiền phạt cọc 300.000.000đ. Tổng là 730.000.000đ

(*bảy trăm ba mươi triệu đồng*), được trừ đi số tiền chị T đã thanh toán 50.000.000đ, còn lại số tiền: 680.000.000đ (*sáu trăm tám mươi triệu đồng*)

[3].Về án phí: áp dụng khoản 4 điều 147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự, khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH ; điểm c mục 1.3 khoản 1 mục II danh mục về mức án phí ban hành theo nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội buộc chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là: **31.200.000 đ**

(*Ba mươi một triệu, hai trăm ngàn đồng*).

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

***1.Áp dụng:** áp dụng khoản 3 điều 26; khoản 3 điều 144; khoản 1 điều 147 Bộ Luật Tố tụng Dân sự; Điều 328; điểm b khoản 1 điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015

Khoản 2 điều 26 nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH; điểm c mục 1.3 khoản 1 mục II danh mục về mức án phí ban hành theo nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội.

2.Tuyên xử: - Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Thị Bích H buộc chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải liên đới trả cho chị Phạm Thị Bích H (số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và khoản phạt cọc là 300.000.000đ) + khoản 80.000.000đ (sau khi đã trừ đi số tiền chị T đã thanh toán 50.000.000đ). Tổng số tiền chị T , anh C phải trả cho chị H là 680.000.000đ (*Sáu trăm tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, chị H có đơn đề nghị thi hành án,

nếu chị T , anh C không thanh toán (trả), (hoặc trả không đầy đủ) cho chị Phạm Thị Bích H số tiền như trên, thì hàng tháng chị T , anh C phải chịu thêm khoản lãi suất chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 điều 468 BLDS.

3.Về án phí: Buộc chị Trần Thị Minh T và anh Nguyễn Tiến C phải liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là: **31.200.000 đ** (*Ba mươi một triệu, hai trăm ngàn đồng*).

-Trả lại cho chị Phạm Thị Bích H số tiền chị đã nộp tạm ứng án phí là 18.900.000đ (*mười tám triệu, chín trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000934 ngày 12 tháng 7 năm 2019 của chi cục thi hành án Dân sự B .

4. Bản án này được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 6,7a và 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án Dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5.Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa (chị T, anh C , chị H) có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (12/12/2019).

Nơi nhận:

- Các Đương sự
- VKSND TX Bim sơn;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- THADS thị xã Bim sơn
- Tòa án nhân dân tỉnh Thanh hóa

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

TẠ THỊ HƯƠNG