

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ H
TỈNH T**

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

Bản án số: 02/2021/DS-ST

Ngày: 15-01-2020

Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ H, TỈNH T

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Ly

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Võ Quang Truyền.

2/ Bà Dương Thị Tư.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Sử Ngọc Quân - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H, tỉnh T tham gia phiên tòa:
bà Nguyễn Thị Bích Du - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã H xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2020/TLST-DS ngày 08-5-2020 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2020/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Trương Thị Diễm M, sinh năm 1995; Địa chỉ: số nhà 112, đường A, khu phố L, phường B, thị xã H, tỉnh T, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị C, sinh năm 1966; Địa chỉ: số nhà 123 đường A, khu phố L, Phường B, thị xã H, tỉnh T (có mặt).

2. *Bị đơn:* Chị Lý Thị Tường V, sinh năm 1983; Địa chỉ: số nhà 5/52, Tổ 5, khu phố 3, phường L, thị xã H, tỉnh T (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Phạm Quốc T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số nhà 72, đường Trần Phú, khu phố Ninh Trung, phường Ninh Sơn, thành phố T, tỉnh T (có mặt).

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số nhà 123 đường A, khu phố L, Phường B, thị xã H, tỉnh T, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị C trình bày:

Do bà C và chị Trương Thị Diễm M là mẹ con nên bà có ý định nhận sang nhượng một phần đất sau đó tặng cho chị M để chị M tiến hành xây dựng nhà ở. Đầu năm 2020 bà C gặp chị Lý Thị Tường V là người có một phần đất có diện tích 140m² thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố Long Tân, phường B, thị xã H, tỉnh T do chị V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà C và chị V thống thỏa thuận được giá sang nhượng là 1.070.000.000 đồng đối với phần đất nêu trên thì hai bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc sang nhượng đất vào ngày 29-02-2020. Theo hợp đồng đặt cọc thì chị M đặt cọc cho chị V số tiền 100.000.000 đồng và hẹn đúng 30 ngày sau là ngày 29-3-2020 thì hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền đặt cọc này thực ra là của bà C nhưng do bà C cho chị M nên bà C ghi tên chị M trong hợp đồng đặt cọc và ký tên thay cho chị M.

Trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận là phía chị V có nghĩa vụ mời cán bộ địa chính để thực hiện thủ tục cắm ranh đất để làm thủ tục sang tên, trước ngày đến hạn bà C đã nhiều lần đến gặp chị V yêu cầu chị V mời cán bộ địa chính xuống để thực hiện thủ tục cắm ranh đất nhưng chị V xua đuổi bà, không thực hiện. Do chị V không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên bà không muốn tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nữa, do đó yêu cầu chị V có nghĩa vụ trả lại cho chị M số tiền đặt cọc vào ngày 29-02-2020 là 100.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật.

Nay phía chị V đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho chị M, chị M cũng không đồng ý chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật.

Chị M thừa nhận lời trình bày của bà C là đúng và đồng ý với yêu cầu của bà C. Chị không trực tiếp thỏa thuận nhận sang nhượng đất cũng như số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng mà chị khởi kiện trong vụ án này là của bà C, tuy nhiên số tiền này bà C có ý định nhận sang nhượng đất và cho chị nên chị khởi kiện yêu cầu chị V trả lại cho chị.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – anh Phạm Quốc T trình bày:

Chị V thừa nhận giữa chị V với bà C có thỏa thuận việc sang nhượng đất như lời bà C trình bày. Việc thỏa thuận chuyển nhượng này là thông qua một người trung gian tên là Huỳnh Thị Thu Hà, là người ký tên làm chứng trong hợp đồng đặt cọc sau này. Ngày 29-02-2020 hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc sang nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Theo hợp đồng đặt cọc thì chị V đã nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng từ bà C. Đến hạn thỏa thuận sau 30 ngày tức là ngày 29-3-2020 phía chị V thông qua người trung gian tên Huỳnh Thị Thu Hà có gọi điện thoại và nhắn tin yêu cầu bà C đến để gặp và thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà C cũng như chị M không đến. Việc hai bên không thực hiện được

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà C và chị M do đó phía chị V không đồng ý trả lại tiền cọc cho chị M 100.000.000 đồng. Nếu đến nay chị M vẫn còn muốn nhận sang nhượng đất thì chị V vẫn đồng ý tiếp tục tiến hành thủ tục sang nhượng cho chị M với giá đất cũ như hai bên đã thỏa thuận là 1.070.000.000 đồng, còn trả lại tiền cọc và tiền lãi thì chị V không đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị C trình bày:

Như bà đã trình bày ở trên bà là mẹ ruột của chị Trương Thị Diễm M, bà có thỏa thuận với chị M là sẽ cho chị M tiền để nhận sang nhượng một phần đất sau này xây nhà để ở. Do đó, sau khi tìm hiểu thông qua bà Huỳnh Thị Thu Hà là người môi giới sang nhượng đất bà biết được chị Lý Thị Tường V có một phần đất cần sang nhượng, sau đó bà với chị V có thỏa thuận sang nhượng một phần đất như bà đã trình bày ở trên. Trong hợp đồng đặt cọc bà ghi tên chị M là bên nhận chuyển nhượng, bà ký tên thay cho chị M, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng bà giao cho chị V là của bà nhưng bà đã cho chị M số tiền này do đó nay chị M khởi kiện yêu cầu chị V trả lại cho chị M số tiền 100.000.000 đồng bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M, yêu cầu chị V trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc cho chị M, không tranh chấp gì với chị M về số tiền 100.000.000 đồng này.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã H phát biểu ý kiến:

1/Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án vi phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

3/Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M về việc yêu cầu chị V trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: đề nghị tính án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ngày 07-5-2020 chị Trương Thị Diễm M khởi kiện yêu cầu chị Lý Thị Tường V hoàn trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án xác định được việc đặt cọc được thực hiện là giữa bà Phạm Thị C (mẹ ruột của chị M) với chị V, số tiền đặt cọc cũng là tiền của bà C, hợp đồng đặt cọc bà C là người ký tên thay cho chị M. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn chị Trương Thị Diễm M với bị đơn chị Lý Thị Tường V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị C.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chị V trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì thấy rằng. Trong quá trình giải quyết vụ án cả chị M, chị V, bà C đều thừa nhận ngày 29-02-2020 chị V có nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà C. Việc đặt cọc là để đảm bảo cho thỏa thuận nhận chị V sang nhượng cho bà C, chị M một phần đất có diện tích 140m² thuộc thửa số 300, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố Long Tân, phường B, thị xã H, tỉnh T đất này do chị V đứng tên.

Theo bà C trình bày thì việc bà không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trước ngày đến hạn giao tiền đợt 2 theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc (ngày 29-03-2020), bà đã nhiều lần đến gặp chị V yêu cầu mời cơ quan chuyên môn đến thực hiện việc đo đạc, cắm ranh đất, ký tứ cận nhưng chị V cố tình gây khó khăn, xua đuổi bà. Tuy bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc này nhưng lời trình bày của bà là có căn cứ, bởi lẽ theo biên lai thu thuế sử dụng đất nông nghiệp do bà C cung cấp (tại bút lục số 42) thì vào ngày 25-3-2020 bà C đã tự nguyện đi nộp thuế sử dụng đất cho phần đất mà bà và chị M chuẩn bị nhận sang nhượng của chị V. Như vậy thể hiện bà C có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị V. Tuy nhiên bà C cho rằng lý do bà và chị M ngưng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do là bà thấy việc chuyển nhượng không được thuận lợi. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, chị M với chị V không thực hiện được là một phần do lỗi của bà C, chị M.

Chị V không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng vào ngày đến hạn trong thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc chị đã nhờ bà Huỳnh Thị Thu Hà (là người môi giới mua bán đất) nhắn tin liên lạc với bà C nhưng bà C không đến. Chứng cứ mà chị V cung cấp là bản phô tô tin nhắn in từ điện thoại của bà Hà nhắn tin cho bà C vào ngày 29-3-2020 và ngày 30-3-2020 với nội dung là trưa ngày 30-3-2020 địa chính sẽ xuống để tiến hành đo đạc. Nhưng theo Công văn số 259/VPĐKĐĐ-CNHT ngày 15-10-2020 xác định “từ ngày 29-02-2020 đến ngày 30-3-2020 chị Trương Thị Diễm M và chị Lý Thị Tường V không đến nộp hồ sơ đăng ký đo đạc tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh H”. Như vậy có thể cho rằng chị V biết rõ là bà C cảm thấy việc nhận sang nhượng đất không được thuận lợi nên đã không còn ý định nhận chuyển nhượng đất nữa. Nên chị V có ý nhờ bà Hà nhắn tin yêu cầu bà C đến gặp chị để mời địa chính, cuối tin nhắn của ngày 30-3-2020 còn ghi rõ “ngày 30-3-2020”, để làm căn cứ chứng minh bà C là người có lỗi trong quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Và trên thực tế chị V chưa tiến hành mời cơ quan chuyên môn để tiến hành đo đạc để cắm

ranh đất, chưa làm thủ tục trích lục hồ sơ đất và làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C, chị M với chị V không thực hiện được do một phần lỗi của chị V.

Từ những phân tích trên xét thấy hai bên đều có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M, buộc chị V có nghĩa vụ trả lại cho chị M 100.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa bà C rút yêu cầu phần trả tiền lãi nên ghi nhận.

[3] Số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, chị M và bà C đều thừa nhận là tiền của bà C, tuy nhiên bà C cho chị M để tiến hành nhận chuyển nhượng đất do đó nay chị M khởi kiện yêu cầu chị V trả cho chị M số tiền 100.000.000 đồng này, bà C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M và không có tranh chấp.

[4] Tại phiên tòa Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã H đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau: phần đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2019, nên việc mời cán bộ địa chính là không cần thiết. Trong hợp đồng đặt cọc cũng không ghi ngày mời cán bộ địa chính. Bà C cũng không chứng minh được trước ngày đến hạn giao tiền lần 02 có đến gặp chị V để thỏa thuận về việc chuyển nhượng. Xét đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thị xã H không có căn cứ chấp nhận vì theo nội dung đã phân tích ở phần [2]. Ngoài ra pháp luật không bắt buộc người dân phải biết là đối với trường hợp giấy chứng nhận mới được cấp thì không phải mời cán bộ địa chính xuống đo đạc lại thửa đất. Do đó, việc các bên thỏa thuận bên bán có nghĩa vụ mời cán bộ địa chính đến cắm ranh đất là không trái với quy định của pháp luật. Còn ngày tiến hành cắm ranh cụ thể không ghi trong hợp đồng đặt cọc thì theo thông lệ thông thường của việc chuyển nhượng đất thì trước khi làm hợp đồng phải làm thủ tục trích lục hồ sơ đất và trong hợp đồng đặt cọc cũng đã nêu rõ thuộc nghĩa vụ của bên bán, tức là chị V. Nhưng chị V chưa làm những việc này theo như phân tích tại phần [2].

[5] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Trương Thị Diễm M đối với chị Lý Thị Tường V về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc chị Lý Thị Tường V có nghĩa vụ trả cho chị Trương Thị Diễm M số tiền cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí sơ thẩm dân sự: chị Lý Thị Tường V phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Trương Thị Diễm M được nhận lại 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008697 ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hòa, tỉnh T.

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 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.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh T trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh TN;
- VKSND tỉnh TN;
- VKSND thị xã H;
- Chi cục THA DS thị xã H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu trữ VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Cẩm Ly