

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN C L
TỈNH K H**

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

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày: 31/5/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C L, TỈNH K H**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Vi

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Thái Cao Bình
2. Ông Nguyễn Đức Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện C L, tỉnh K H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C L, tỉnh K H tham gia phiên tòa: Ông Trần Danh Cảnh - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C L, tỉnh K H xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXST-DS ngày 25/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2022/QĐST-DS ngày 12/5/2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim M – Sinh năm: 1981

Địa chỉ: Tổ dân phố Yên Hòa 2, thị trấn Cam Đức, huyện C L, tỉnh K H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hoàng Tr – Sinh năm: 1979

Địa chỉ: Khu tập thể Viện Quân Y 87, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh K H. (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021) (Ông Trung có đơn xét xử vắng mặt)

* Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C – Sinh năm: 1978

Địa chỉ: thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L, tỉnh K H. (Có mặt)

* Người làm chứng:

1/ Bà Nguyễn Lê Bích Tr – Sinh năm: 1985

Địa chỉ: thôn Tân Phú, xã Cam Thành Bắc, huyện C L, tỉnh K H. (Vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thụy N – Sinh năm: 1984

Địa chỉ: thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L, tỉnh K H. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2021 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Tr trình bày:

Ngày 15/9/2020, bà M có mua của bà Nguyễn Thị Kim C một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27, diện tích 500m² (có chiều ngang giáp đường bê tông 10m và chiều dài 50m) tọa lạc tại thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L với giá tiền là 600.000.000đồng, bà M đã đặt cọc cho bà C số tiền 400.000.000đồng và bà C đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Hai bên đã làm Giấy nhận tiền cọc ngày 15/9/2020 có chứng thực của UBND xã Cam Hải Tây. Theo nội dung giấy nhận tiền cọc thì bà C sẽ có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất đã bán cho bà M, còn bà M phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000đồng cho bà C ngay sau khi bà C hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, sau đó bà C đã không giữ lời hứa với bà M và bà C đã bán phần diện tích này cho một người khác. Sau đó, bà C có trả lại cho bà M một phần số tiền cọc là 100.000.000đồng. Hiện nay bà C còn nợ của bà M số tiền cọc là 300.000.000đồng. Nay ông Trung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà C phải trả lại cho bà M một lần số tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000đồng. Tổng cộng 600.000.000đồng.

- *Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2021, bản tự khai ngày 06/12/2021 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:*

Ngày 15/9/2020, bà C có thỏa thuận bán cho bà M một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27, diện tích 500m² (có chiều ngang giáp đường bê tông 10m và chiều dài 50m) tọa lạc tại thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L với giá tiền là 600.000.000đồng. Bà M có đặt cọc cho bà C số tiền 400.000.000đồng, hai bên có làm giấy nhận tiền cọc vào ngày 15/9/2020, có sự chứng thực của UBND xã Cam Hải Tây. Tuy nhiên, thực tế bà M không đưa cho bà C số tiền cọc 400.000.000đồng. Tại nội dung của Giấy nhận tiền cọc chỉ ghi nội dung hai bên thỏa thuận chứ không có nội dung bà M đã đưa tiền cọc cho bà C. Hiện nay bà C xác nhận còn nợ của bà M số tiền đặt cọc là 250.000.000đ nhưng bà C không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên, do bà C đang khó khăn nên không có khả năng trả một lần số tiền cọc trên, bà C đề nghị được trả hàng tháng 1.000.000đồng, bắt đầu trả từ ngày 02/02/2022 cho đến khi hết số tiền trên. Còn về yêu cầu phạt cọc thì bà C không đồng ý.

- *Tại bản tự khai ngày 14/4/2022, người làm chứng bà Nguyễn Lê Bích Tr trình bày:*

Bà Trâm là hàng xóm của bà Nguyễn Thị Kim C. Bà Trâm có biết sự việc bà M và bà C ký kết hợp đồng đặt cọc mua thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Cam Hải Tây do bà C và bà M nói cho bà Trâm biết. Sau đó bà M không đồng ý mua lô đất này nữa và yêu cầu bà C trả lại tiền cọc cho bà M thì bà Trâm có chứng kiến sự việc trên. Ngày 18/12/2020, bà C có trả cho bà M số tiền 50.000.000đồng, hai bên thỏa thuận trừ vào tiền cọc đất giữa bà M và bà C. Số tiền 50.000.000đồng này là do bà C vay của bà Trâm tại giấy vay tiền ngày 17/12/2020 (giấy vay tiền này là do bà C viết) và bà Trâm là người đưa trực tiếp số tiền này cho bà C để trả cho bà M. Khi bà C trả số tiền này cho bà M thì bà Trâm không có mặt nhưng bà Trâm có nghe qua ghi âm và có thấy hai bên làm giấy trả cọc. Đối với giấy vay tiền ngày 04/12/2020, bà C vay của bà Trâm số tiền 50.000.000đồng để cần qua tiền mà bà M nợ của bà Trâm không trả.

- *Tại bản tự khai ngày 14/4/2022, người làm chứng bà Nguyễn Thụy N trình bày:*

Bà Ngân là bạn của bà C. Việc giữa bà C và bà M có lập hợp đồng đặt cọc để mua một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27 thì bà Ngân không biết nhưng bà Ngân có nghe bà C kể lại. Bà C cũng có nói với bà Ngân là bà C có nhận tiền đặt cọc của bà M

nhưng nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc giữa hai bên thì bà Ngân không biết. Khoảng cuối năm 2021, bà C có hẹn bà Ngân ra quán cà phê, lúc đó có mặt của bà Ngân, bà C, bà M và bà Phạm Thị Hoa. Tại quán cà phê, bà M có đồng ý nhận lại tiền cọc, không tiếp tục mua đất nữa vì không đủ tiền. Lúc đó bà C chưa có tiền nên bà Hoa có cho bà C mượn 50.000.000đồng để bà C trả tiền cọc cho bà M. Bà M có nhận 50.000.000đồng từ bà Hoa do bà C trả lại một phần tiền đặt cọc. Hai bên có ghi giấy nhận lại tiền cọc và giấy này ai giữ thì bà Ngân không biết. Còn sự việc bà C có trả cho bà M số tiền 50.000.000đồng từ việc cần qua cho bà Trâm thì bà Ngân chỉ nghe bà C nói chứ bà Ngân không được trực tiếp chứng kiến.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C L phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự thủ tục tố tụng. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Nguyễn Thị Kim C phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim M 300.000.000đồng tiền đặt cọc; về án phí: bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Kim C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C L theo quy định tại khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Ngày 26/4/2022, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Tr có đơn xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa người làm chứng Nguyễn Thụy N, Nguyễn Lê Bích Tr vắng mặt không lý do nhưng Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Ngân, bà Trâm. Do vậy, căn cứ vào Điều 207, khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Về nội dung: Theo chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và được bị đơn thừa nhận, thể hiện nội dung: vào ngày 15/9/2020, giữa bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Kim C có lập “Giấy nhận tiền cọc” với nội dung là bà C bán cho bà M một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27, diện tích 500m² (có chiều ngang giáp đường bê tông 10m và chiều dài 50m) tọa lạc tại thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L với số tiền 600.000.000đồng. Bà M đã đặt cọc cho bà C số tiền 400.000.000đồng và bà C phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất đã bán nêu trên cho bà M tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định. Bà M phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000đồng ngay sau khi bà C hoàn tất thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã bán nêu trên cho bà M tại cơ quan có thẩm quyền. Bà C đã nhận đủ số tiền cọc 400.000.000đồng vào ngày 15/9/2020. Tuy nhiên, sau đó bà C đã không giữ lời hứa với bà M và bà C đã bán phần diện tích này cho một người khác. Sau đó, bà C có trả lại cho bà M một phần số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng. Hiện nay bà C còn nợ của bà M số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng. Nay bà M yêu cầu buộc bà C phải trả lại cho bà M một lần số tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000đồng.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/12/2021 và ngày 17/5/2022, bản tự khai ngày 06/12/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C cho rằng thực chất giữa bà C và bà M có việc đặt cọc để mua bán một phần diện tích đất thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 27, diện tích 500m² tọa lạc tại thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L. Hai bên có lập giấy nhận tiền cọc ngày 15/9/2020 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Cam Hải Tây. Tuy nhiên trong số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng này có 100.000.000 đồng là tiền bà C nợ của bà M, thực chất bà M chỉ đặt cọc cho bà C số tiền 300.000.000 đồng nhưng bà M cũng không đưa đủ cho bà C số tiền đặt cọc mà bà M chỉ đưa cho bà C số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng nhưng bà C không có tài liệu chứng minh.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Tại “Giấy nhận tiền cọc” ngày 15/9/2020 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Cam Hải Tây thì giữa bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Kim C có xác lập việc mua bán và đặt tiền cọc đối với một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 27, diện tích 500m² tọa lạc tại thôn Bãi Giếng 2, xã Cam Hải Tây, huyện C L. Cũng theo như nội dung tại “Giấy nhận tiền cọc” thì bà Nguyễn Thị Kim C đã nhận đủ số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng chẵn vào ngày 15/9/2020 và bà C cũng đã ghi “Tôi đã nhận tiền đủ” và ký tên. Điều đó cho thấy bà C đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng từ bà M vì vậy việc bà C cho rằng thực chất bà M không giao đủ số tiền đặt cọc cho bà và trong số tiền đặt cọc này có 100.000.000 đồng là tiền bà C nợ của bà M nhưng bà C không có tài liệu gì chứng minh cho lời khai của mình nên Hội đồng xét xử xét thấy lời khai của bà C là không có căn cứ và hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hoàn toàn hợp pháp.

[5] Theo như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và lời trình bày của bị đơn thì sau ngày lập giấy nhận tiền đặt cọc thì vì một số lý do khách quan nên giữa bà M và bà C đã thống nhất không mua bán đất nữa và bà C sẽ trả lại cho bà M số tiền mà bà M đã đặt cọc. Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận là bà C đã trả cho bà M 100.000.000 đồng tiền đặt cọc (bà C trực tiếp trả 50.000.000 đồng và 50.000.000 đồng được cầm trả qua cho bà Nguyễn Lê Bích Tr). Tuy nhiên, cả hai bên không thống nhất về số tiền đặt cọc còn phải trả. Hiện nay bà C cho rằng chỉ còn thiếu của bà M số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng nhưng không có tài liệu chứng minh. Còn bà M lại cho rằng bà C còn thiếu của bà 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim C có cung cấp cho Tòa án: giấy chứng minh bà M có nhận lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 8/12/2020. Giấy vay tiền ngày 04/12/2020 với nội dung bà C vay của bà Nguyễn Lê Bích Tr số tiền 50.000.000 đồng với mục đích vay là buôn bán giải khát và trả nợ vay. Giấy vay tiền ngày 17/12/2020 với nội dung bà C vay của bà Nguyễn Lê Bích Tr số tiền 50.000.000 đồng với mục đích là trả nợ vay bà Nguyễn Thị Kim M. Cả ba tờ giấy này bị đơn cung cấp để chứng minh cho việc bị đơn là bà C chỉ còn nợ của bà M số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại tờ giấy nhận lại tiền đặt cọc ngày 8/12/2020 thì hai bên xác nhận bà C còn nợ của bà M số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, bà C có ký xác nhận còn nợ số tiền đặt cọc trên. Còn về hai tờ giấy vay tiền ngày 04/12/2020 và 17/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kim C và bà Nguyễn Lê Bích Tr thì đây là việc vay mượn tiền giữa bà C và bà Trâm, không có liên quan và cũng không chứng minh được

bà C vay số tiền 100.000.000đồng này từ bà Trâm là để trả một phần khoản tiền đặt cọc cho bà M. Vì vậy, việc bà C cho rằng bà chỉ còn nợ của bà M số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[7] Về phạt cọc: Ngày 30/5/2022, Tòa án nhân dân huyện C L nhận được Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng Tr về việc xin rút yêu cầu phạt cọc với số tiền là 300.000.000đồng, xét thấy yêu cầu này của ông Trung là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí DSST đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận:

Cụ thể: $300.000.000\text{đồng} \times 5\% = 15.000.000\text{ đồng}$

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 207, khoản 2 Điều 229, Điều 244, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 208, 209, 443, 444 và Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim C có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Kim M số tiền đặt cọc 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Kim C tại “Giấy nhận tiền cọc” ngày 15/9/2020.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Kim C phải nộp 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim M 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2021/0008870 ngày 19/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C L.

4. Quy định: Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Kim M có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Nguyễn Thị Kim C chưa thi hành xong khoản tiền phải trả cho nguyên đơn thì hàng tháng bà C còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian 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, 7a 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được

quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh K H;
- VKSND huyện C L;
- Chi cục THADS huyện C L;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Bích Vi

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hoà;
- VKSND tỉnh K H;
- VKSND huyện C L;
- Chi cục THADS huyện C L;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Bích Vi

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

