

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 21/2021/DS-ST

Ngày 23 - 3 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lâm Thị Thanh Hằng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Thái Văn Lộc.

Ông Phan Văn Hoàng.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Hoàng Thị Hoài Thanh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2021/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Chị Huỳnh Thị Thu N, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp L2, xã L3, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; cư trú tại khu phố X, phường T, Quận Y, thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2020).

***- Bị đơn:*** Bà Tạ Thị L, sinh năm 1959; địa chỉ: ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; tạm trú: ấp L4, xã L3, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Chị N, ông V, bà L vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2020 và lời khai có trong hồ sơ vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 10/9/2019, chị N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà L phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài hết đất tọa lạc tại ấp Trà Sim, xã Ninh Điền, huyện châu Thành, Tây Ninh với số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Chị N và bà L đã làm giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất, nội dung chị N giao cho bà L nhận số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng để mua bán đất ngang 25m (10.000.000 đồng một mét ngang). Số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua bán khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền và giao nhận tiền mua bán. Đến ngày ra xã làm thủ tục thì mới biết phần diện tích đất đó không được sang tên nên chị và bà L đã thỏa thuận không mua bán đất nữa, bà L trả lại tiền đặt cọc cho chị N sau khi bà L bán phần đất cho người khác.

Sau khi bà L đã bán phần đất nhưng lại không trả tiền đặt cọc cho chị N một lần mà trả góp cho chị N mỗi lần một ít, tổng cộng bà L đã trả cho chị N được tổng số tiền là 88.000.000 đồng, còn nợ lại 62.000.000 đồng. Từ tháng 6/2020 đến nay, bà L không tiếp tục trả lại tiền cọc cho chị N mặc dù chị N đã đòi bà L nhiều lần. Các lần bà L giao tiền đều không có biên nhận và đều trả trực tiếp cho chị N.

Chị N yêu cầu bà L có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 62.000.000 (sáu mươi hai triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi.

Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án bà Tạ Thị L trình bày:

Trước đây bà có bán đất cho bà H, bà H là mẹ của chị N nên bà biết chị N. Năm 2019, bà sang nhượng đất cho bà H, bà H lên coi đất nhưng khi làm giấy tờ đặt cọc thì chị N đứng tên mua đất. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất ngang 39 mét, còn chiều dài thì do đất xéo nên có chỗ 14m, có chỗ 15, 16 mét. Đất tọa lạc tại ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Giá 10.000.000 đồng/mét ngang.

Khi hai bên sang nhượng đất có làm giấy tờ đặt cọc, do bà H giữ. Trước đây thì bà H hỏi mua đất của bà là 20 mét ngang, sau này lại hỏi mua thêm 05 mét nữa là 25 mét ngang. Đất của bà còn lại là 14 mét ngang. Bà H nói để mua

luôn. Tổng cộng bà bán là 39m ngang đất, với giá 10.000.000 đồng/m ngang. Bên bà H bắt đầu đặt tiền cọc cho bà, đầu tiên chị N đưa cho bà 75.000.000 đồng để mua 20 mét ngang, sau này hỏi mua thêm 05 mét ngang nữa thì bà H đưa 20.000.000 đồng, còn 14m còn lại thì bà H đưa thêm 15.000.000 đồng, sau này đưa thêm 40.000.000 đồng. Tổng cộng bà H và chị N đưa cho bà 150.000.000 đồng. Số tiền còn lại 240 triệu bà H hứa 02 tháng sẽ giao đủ để ra xã làm giấy tờ. Nhưng bà đợi quá 05 tháng thì bà H vẫn không đến xã làm thủ tục. Sau này, bà H chê đất của bà ngắn không mua nữa và bà H nói bà trả lại tiền cọc cho bà H, trả từ từ cũng được. Sau đó, bà có trả cho bà H nhiều lần với tổng số tiền là 92.000.000 đồng.

Các lần trả tiền, bà đưa cho bà H, có lần đưa cho chị N. Khi đưa tiền không có làm giấy tờ. Số tiền trả bà mượn của người ta nên chủ nợ đưa cho bà H nhận, còn số tiền nhỏ như 5.000.000 đồng hay 10.000.000 đồng thì bà trực tiếp đưa cho chị N nhận.

Bà chỉ còn nợ chị N 58.000.000 (năm mươi tám triệu) đồng tiền cọc nhưng do khó khăn nên bà xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh trình bày:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo thủ tục tố tụng dân sự, không có vi phạm. Đương sự trong vụ án chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, buộc bà Tạ Thị L trả cho chị Huỳnh Thị Thu N số tiền gốc 58.000.000 đồng, ghi nhận chị N không yêu cầu tính lãi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị Huỳnh Thị Thu N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Tạ Thị L trả số tiền đặt cọc còn lại là 62.000.000 (sáu mươi hai triệu) đồng, không yêu cầu tính lãi; bị đơn cư trú tại huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Đây là tranh chấp tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành,

tỉnh Tây Ninh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin vắng mặt; bà Tạ Thị L là bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin vắng mặt, theo khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán đất (bút lục 37, 38) và lời trình bày của chị N, ông Vui, bà L thấy rằng: Ngày 10/9/2019, chị N có đưa cho bà L số tiền 150.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng phần đất ngang 25m, dài hết đất ở ấp S, xã N, huyện C, tỉnh Tây Ninh; việc đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng; hai bên thỏa thuận số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua bán khi hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền và giao nhận tiền mua bán. Sau đó, hai bên đã tự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bà L trả lại tiền đặt cọc. Chị N cho rằng bà L chỉ trả được số tiền 88.000.000 đồng, còn nợ lại 62.000.000 đồng. Bà L cho rằng đã trả được số tiền 92.000.000 đồng, còn nợ lại 58.000.000 đồng. Hai bên đều không có chứng cứ việc bà L trả tiền đặt cọc lại cho chị N; hai bên đều thống nhất số tiền bà L đã trả cho chị N là 88.000.000 đồng nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Việc bà L cho rằng ngoài số tiền 88.000.000 đồng đã trả cho chị N, bà L còn trả thêm cho chị N số tiền 4.000.000 đồng nên bà L có nghĩa vụ chứng minh nhưng bà L không chứng minh được nên không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của bà L về khoản tiền 4.000.000 đồng trả thêm cho chị N. Vì vậy, căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, buộc bà L trả lại cho chị N số tiền đặt cọc còn lại là 62.000.000 đồng, ghi nhận chị N không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính lãi.

[4] Về yêu cầu trả dần của bị đơn: Bị đơn yêu cầu được trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng. Xét thấy, yêu cầu trả dần của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận và không phù hợp Điều 328 Bộ luật Dân sự nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu trả dần của bị đơn.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp,

quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 12, Điều 14, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Thu N đối với bà Tạ Thị L.

Buộc bà Tạ Thị L có nghĩa vụ trả cho chị Huỳnh Thị Thu N số tiền đặt cọc còn lại là 62.000.000 (sáu mươi hai triệu) đồng. Ghi nhận chị Huỳnh Thị Thu N không yêu cầu tính lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Bà Tạ Thị L được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Huỳnh Thị Thu N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 1.550.000 (một triệu năm trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007580 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7,9 Luật thi hành án

dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- Phòng KTNV. TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Lâm Thị Thanh Hằng**