

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GÒ DẦU  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 01/2020/DS-ST  
Ngày 17-02-2020  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Thanh Tùng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Thái Kim Thành
2. Ông Nguyễn Văn Thản

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Xuân Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Ông Trần Anh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 02 năm 2020, tại Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 384/2019/TLST- DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2020/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* chị Huỳnh Thị L, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- *Bị đơn:* Anh Hồ Thanh D, sinh năm 1970;  
Chị Võ Thị Thu T, sinh năm 1978;  
Cùng địa chỉ: ấp C, xã C, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án nguyên đơn chị L trình bày:* Cuối tháng 6 năm 2019, chị L có nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh D phần đất ao với giá 100.000.000 đồng, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Gò Dầu. Để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 01-7-2019 chị L đặt cọc cho vợ chồng anh D số tiền 50.000.000 đồng để trả nợ đồng thời giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị L giữ. Ngày 05-8-2019 vợ chồng anh D thuê Công ty cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh đo

đặc phần đất ao có diện tích là 1.972,9 m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 82 bản đồ 24. Sau đó chị L yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển đất nhưng vợ chồng anh D không thực hiện và không nêu lý do. Tại đơn khởi kiện ngày 16-10-2019 chị L yêu cầu lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án chị L thay đổi yêu cầu là yêu cầu vợ chồng ông D trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng 100.000.000 đồng, chị trả lại cho vợ chồng anh D giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn anh D, chị T trình bày: thừa nhận lời trình bày của chị L là đúng sự thật, thừa nhận có nhận tiền cọc của chị L 50.000.000 đồng. Anh D, chị T không ký hợp đồng chuyển nhượng đất là do mẹ vợ cho mượn tiền để trả nợ. Vợ chồng anh D đồng ý trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền lãi cho chị L.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến khi nghị án, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, các đương sự thực hiện đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ vào lời trình bày của hai bên đương sự trong quá trình lấy lời khai và tại phiên tòa có cơ sở xác định. Vợ chồng anh D có nhận của chị L 50.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng cho chị L phần đất ao có diện tích là 1.972,9 m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 82 bản đồ 24. Sau khi nhận tiền cọc vợ chồng anh D không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy các bên không có thỏa thuận về việc phạt cọc trong trường hợp có vi phạm nghĩa vụ. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị L, buộc vợ chồng anh D trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc; ghi nhận vợ chồng anh D đồng ý trả cho chị L 10.000.000 đồng tiền lãi là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào lời trình bày của hai bên đương sự trong quá trình lấy lời khai, hòa giải và tại phiên tòa có cơ sở xác định. Cuối tháng 6 năm 2019 vợ chồng anh D, chị T có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị L phần đất ao tại ấp Cẩm An, xã Cẩm Giang, huyện Gò Dầu với giá 100.000.000 đồng; để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng anh D đã nhận 50.000.000 đồng tiền cọc của chị L vào ngày 01-7-2019, sau đó trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Gò Dầu 30.810.932 đồng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho chị L giữ.

[2] Ngày 21-7-2019 anh D thuê Công ty cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh đo đạc diện tích đất ao đã chuyển nhượng có tổng diện tích 1972,9 m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 82 bản đồ số 24 do vợ chồng anh D đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Sau khi có kết quả đo đạc vợ chồng anh D không thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị L.

[3] Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên hoàn toàn tự nguyện, mục đích, hình thức và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, chị L yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc là có căn cứ theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không giao kết được là do lỗi của vợ chồng anh D. Chị L khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh D trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, tổng cộng: 100.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị L, buộc vợ chồng anh D trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, không chấp nhận phạt cọc, ghi nhận vợ chồng anh D đồng ý trả cho chị L 10.000.000 đồng tiền lãi là không có căn cứ.

[5] Về án phí: Do Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị L nên vợ chồng anh D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Thị L “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bị đơn anh Hồ Thanh D, chị Võ Thị Thu T.

**2.** Buộc anh Hồ Thanh D và chị Võ Thị Thu T phải trả cho chị Huỳnh Thị L số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng, tổng cộng: 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

**3.** 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**4.** Chị Huỳnh Thị L phải trả lại cho anh Hồ Thanh D, chị Võ Thị Thu T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Hồ Thanh D, chị Võ Thị Thu T đứng tên, thửa số 82, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.500,5 m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp ngày 02-04-2009 (Bản gốc).

**5.** Về án phí : anh Hồ Thanh D, chị Võ Thị Thu T phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Huỳnh Thị L 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0009873 ngày 11-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

**6.** Trường hợp bản án, quyết định 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.

**7.** Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

**Phan Thanh Tùng**