

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ TÂY NINH  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 76/2021/DS-ST  
Ngày: 16-7-2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Thanh Hùng.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lưu Thị Kiên;
2. Ông Nguyễn Thanh Phong.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Ngọc Vinh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Nhiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 6 và 16 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2021/TLST- DS 20 tháng 01 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2021/QĐXX-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thê H, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số 137, Nguyễn Hữu Thọ, khu phố T, phường N, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Địa chỉ hiện nay: Số 456, Cách Mạng Tháng Tám, khu phố A, phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thê H: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Số 391/16/7D, đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố N, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền lập ngày 13-01-2021); *Có mặt.*

Bị đơn: Ông Huỳnh Quang M, sinh năm: 1949 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1957; Địa chỉ: Tổ 6, khu Phố T, phường N, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; *Vắng mặt.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo như đơn khởi kiện ngày 13-01-2021 và tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Vui trình bày:*

Ngày 12-10-2020 ông M bà L có chuyển nhượng cho chị H một phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 452297, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH02603, diện tích đất 124,80m<sup>2</sup>, thửa 104, tờ bản đồ số 05, trên đất có căn nhà tường cấp 4C do UBND thị xã Tây Ninh cấp ngày 29-10-2013 cho ông M bà L đứng tên

tọa lạc tại khu Phố T, phường N, thành phố TN với giá 1.760.000.000 đồng. Chị H đặt cọc trước 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.660.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng sẽ giao hết. Thời điểm sang nhượng ông M bị bệnh nên tiền cọc giao cho bà L nên trong giấy nhận tiền cọc chỉ có một mình bà L ký. Sau đó chuyển nhượng không được, do đất đang thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Tây Ninh- Phòng giao dịch Hiệp Ninh. Mặt khác, đất đã có quyết định quy hoạch nên không được phép chuyển nhượng.

Do đó, chị H yêu cầu hủy giấy nhận cọc buộc ông M bà L trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 100.000.000 đồng và bồi thường 20.000.000 đồng. Tổng cộng là 120.000.000 đồng.

Quá trình làm việc, do giao dịch mua bán là giữa chị H với bà L nên chị H thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà L trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu bà L bồi thường 20.000.000 đồng và không yêu cầu ông M cùng bà L trả tiền.

Tại tòa ông V đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất theo ý kiến của nguyên đơn.

*Bà Nguyễn Thị L vắng mặt nhưng ngày 20-4-2021 bà đã khai trong hồ sơ như sau:* Bà thừa nhận ngày 12-10-2020 có nhận tiền cọc chuyển nhượng phần nhà đất đúng như chị H trình bày. Do đất của bà mặt tiền phía trước là 6,2m, mặt hậu phía sau chỉ có 4,4m nên bà và chị H mới cộng trừ và thống nhất tính diện tích đất có chiều ngang là 5,5m, đồng thời thống nhất giá mỗi m ngang là 320.000.000 đồng x 5,5m giá là 1760.000.000 đồng, chị H có đưa trước tiền cọc cho bà là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng, trong hợp đồng đặt cọc có ghi tên ông Huỳnh Quang M chồng bà nhưng chồng bà bị bệnh tai biến nhiều năm không biết gì, bà và chị H trực tiếp giao dịch và nhận tiền với nhau nên trong hợp đồng không có chữ ký của ông M. Mặt khác, thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn – Phòng giao dịch phường Hiệp Ninh vay số tiền 100.000.000 đồng, khi chuyển nhượng bà có nói cho chị H biết và có cho chị H xem bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý mua.

Sau khi đặt cọc 4-5 ngày thì chị H đến nhà nói đất này Nhà nước không cho mua bán nên chị chỉ đồng ý mua giá trị căn nhà là 400.000.000 đồng để lấy nhà cho thuê. Hiện tại giấy đất bà vẫn còn thế chấp cho Ngân hàng chưa lấy về và đất trên bà hỏi UBND phường nói được phép chuyển nhượng. Do đó, bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc mà yêu cầu chị H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Nếu quá trình Tòa án xác M đất trên Nhà nước không cho phép chuyển nhượng bà mới đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho chị H.

*Ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh tham gia phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử (HĐXX):* Thẩm phán thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền, việc thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự.

*Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Nguyên đơn

chấp hành và thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn xin vắng mặt nên HĐXX xét xử vắng mặt là đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thế H, buộc bà L có nghĩa vụ trả cho chị H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Ghi nhận chị H không yêu cầu ông M cùng trả cũng như không yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại số tiền 20.000.000 đồng. Giải quyết 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà L.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thế H thấy rằng: Ngày 12-10-2020 giữa bà Nguyễn Thị L với chị Nguyễn Thế H có ký “Giấy nhận cọc” bán đất với nội dung cụ thể như sau:

*“...cùng mua bán nhà đất tại thửa đất 104, tờ bản đồ số 05, diện tích 124,80m<sup>2</sup> giá bán 1.760.000.000 đồng, địa chỉ đất: khu phố T, phường N, thành phố TN. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 100.000.000 đồng. sau khi làm thủ tục sang nhượng bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên bán”.*

Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là sự thật. Song, chị H cho rằng khi mua bán, đất bà L đang thế chấp vay tiền ngân hàng nhưng không nói cho chị biết và đất nằm trong khu quy hoạch không thực hiện được việc chuyển nhượng nên bà L phải trả lại tiền cọc. Ngược lại, bà L cho rằng khi mua bán chị H cũng biết đất đang thế chấp vay tiền ngân hàng nên không đồng ý trả lại tiền cọc, yêu cầu chị H tiếp tục việc chuyển nhượng. Nếu xác minh Nhà nước không cho phép chuyển nhượng đất thì bà đồng ý trả lại tiền cọc.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: “Giấy nhận cọc” bán đất ngày 12-10-2020 được lập bằng văn bản và khi ký hợp đồng các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, khi ký kết, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng nhưng chỉ có một mình bà L ký chuyển nhượng. Mặt khác khi chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L đã giao cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch phường Hiệp Ninh giữ.

Qua xác minh, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Tây Ninh – Phòng giao dịch phường Hiệp Ninh có Công văn số 567/NHNo.TN-KTNB ngày 20-5-2021 cung cấp cho biết bà Nguyễn Thị L có vay số tiền 100.000.000 đồng nhưng không có đảm bảo bằng tài sản, mà bà L có giao nộp cho Ngân hàng bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02603, do UBND thị xã Tây Ninh cấp ngày 29-10-2013 cho Ngân hàng giữ làm tin.

Về đất quy hoạch: Qua xác minh tại Phòng quản lý đô thị Thành phố Tây Ninh cung cấp, khu đất bà L chuyển nhượng có chức năng quy hoạch đường

giao thông mở rộng đường Huỳnh Tấn Phát 20m thành lộ giới quy hoạch 30m và đường có lộ giới 10m quy hoạch thành lộ giới 27m.

Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai Tây Ninh - Chi nhánh Thành phố Tây Ninh theo Công văn số 89B/VPĐKKĐĐ-CNTPTN ngày 21-6-2021 cung cấp phần đất bà L chuyển nhượng cho tới thời điểm hiện tại Văn phòng đăng ký đất đai Tây Ninh - Chi nhánh Thành phố Tây Ninh không nhận được Quyết định hoặc Thông báo thu hồi (thửa đất trên được huy hoạch là đất đường giao thông). Việc thực hiện chuyển nhượng QSDĐ được thực hiện khi đủ điều kiện theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Và tại Công văn số 796/UBND ngày 05-7-2021 của UBND Thành phố Tây Ninh cung cấp: Căn cứ Quyết định số 612/QĐUBND ngày 15-8-2013 của UBND thị xã TN (nay là Thành phố TN) về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch Phân khu, tỷ lệ 1/2000 ( Khu giáo dục và Y tế), vị trí đất thuộc thửa 104 thuộc quy hoạch lộ giới đường Trường Chinh – 27m, chưa có quyết định thu hồi; còn việc chuyển nhượng là căn cứ theo khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

[4] Quá trình làm việc, bà L yêu cầu chị H tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng nhưng không làm đơn khởi kiện và chỉ đồng ý trả lại tiền cọc khi Nhà nước không cho chuyển nhượng đất trên. Tuy nhiên, qua những chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định bà L đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng, có lỗi trong việc dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng ngày 12-10-2020. Đây là căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị H về việc hủy bỏ giấy nhận cọc bán đất theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015: *“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:*

*a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;*

*b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;*

*c) Trường hợp khác do luật quy định...”.*

Và khi giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp....”.*

Trong quá trình giải quyết, chị H và tại Tòa người đại diện theo ủy quyền của chị H cũng trình bày việc mua bán, nhận tiền là giữa chị H và bà L trực tiếp giao dịch với nhau, ông M không biết nên chị H không yêu cầu ông M liên đới cùng bà L trả lại tiền cọc nên ghi nhận, không xem xét giải quyết. Chị H yêu cầu một mình bà L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của chị H được chấp nhận nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp.

Bà L phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi thì bà L trên 60 tuổi và tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án quy định người cao tuổi được miễn nộp

tạm ứng án phí, miễn án phí nên miễn án phí cho bà L.

[6] Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tây Ninh phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 328, 357, 423, 427, 468 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12, Khoản 1 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thế H, hủy “ Giấy nhận cọc” lập ngày ngày 12-10-2020 giữa chị Nguyễn Thế H với bà Nguyễn Thị L về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho chị Nguyễn Thế H số tiền đặt cọc 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng. Ghi nhận chị H không yêu cầu bà L bồi thường thiệt hại và không yêu cầu ông Nguyễn Quang M cùng trả.

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 người 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 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L. Chị Nguyễn Thế H không phải chịu án phí, hoàn trả cho chị H 3.000.000 ( *ba triệu*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001132 ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

*Bản án này 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.*

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

#### **Nơi nhận:**

- Phòng KTNV.TAT;
- VKSND TP Tây Ninh;
- THADS TP Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ  
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

( đã ký)

**Võ Thanh Hùng**