

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHÂU THÀNH  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 10/2022/DS-ST  
Ngày: 07/4/2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH AN GIANG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thùy Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lương Văn Cầu

2. Ông Phan Hữu Trí

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tú- Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số:235/2020/TLST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2022/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 32/2022/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

**1.Nguyên đơn:** Ông Mai Thanh D, sinh năm 1986 (có mặt)

Nơi cư trú: Số 243, tổ 11, ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Th, tỉnh An Giang.

**2.Bị đơn:** Ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Bà Danh Thị Th, sinh năm 1968(vắng mặt)

Nơi cư trú: Số 222, tổ 11, ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Th, tỉnh An Giang.

**3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Mai Thị H, sinh năm 1964

Nơi cư trú: Số 243, tổ 11, ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Th, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện, tờ tự khai cùng ngày 08/12/2020 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Mai Thanh D trình bày:*

Giữa ông với ông Th, bà Th ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2019 nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: ông Th, bà Th đồng ý sang nhượng cho ông phần diện tích đất thổ cư 279,9m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Thành, An Giang. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 550.000.000đ (năm trăm, năm mươi triệu đồng); Đến ngày 20/10/2019 ông sẽ đưa cho vợ chồng ông Th, bà Th thêm số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), thì ông Th, bà Th sẽ giao giấy chứng nhận QSDĐ bản chính cho ông để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; ông Th, bà Th nhận số tiền đặt cọc là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng); Khi thỏa thuận sang nhượng và nhận tiền cọc hai bên có viết hợp đồng mua bán đất nền nhà (thổ cư), ông Th, bà Th có ký tên vào hợp đồng, có sự chứng kiến của địa phương là trưởng ấp Đông Bình Trạch ông Huỳnh Công Trí

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, đến ngày 20/10/2019 ông nhiều lần yêu cầu ông Th, bà Th thực hiện chuyển nhượng đất nhưng theo hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, phía ông Th, bà Th không thực hiện, nhưng yêu cầu ông phải đưa đủ số tiền để vợ chồng ông Th tắt toán nợ Ngân hàng. Sau khi tắt toán xong nợ với Ngân hàng, thì vợ chồng ông Th sẽ đưa giấy chứng nhận QSDĐ bản chính cho ông do giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp Ngân hàng đảm bảo nợ vay. Ông không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông Th, nên vợ chồng ông Th đã chuyển nhượng phần diện tích đất thỏa thuận sang nhượng cho ông cho người khác. Nay ông yêu cầu vợ chồng ông Th phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung sang nhượng QSDĐ cho ông với bà Mai Thị H (bà H là mẹ ruột ông). Khi ông với vợ chồng ông Th giao nhận số tiền đặt tại nhà mẹ ruột ông bà H, bà H chỉ chứng kiến sự việc; Sự thật, bà H không liên quan trong vụ án và số tiền đặt cọc không phải của bà H, tiền đặt cọc của ông đưa cho bà H để bà H đưa cho ông Th, bà Th.

*Đồng bị đơn ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th : Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng ông bà không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh D.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H tại văn bản trình bày ý kiến và biên bản lấy lời khai cùng ngày 29/12/2021: bà xác nhận ngày 10/10/2019 giữa ông Mai Thanh D với bà Danh Thị Th, ông Trần Ngọc Th có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thổ cư 279,9m<sup>2</sup> tọa lạc ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Th, An Giang. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 550.000.000đ (năm trăm, năm mươi triệu đồng); ông D đưa cho bà số tiền là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) để đưa cho vợ chồng ông Th mục đích đặt cọc sang nhượng đất. Sự việc bà chỉ là người chứng kiến việc sang nhượng giữa ông D với ông Th, bà Th. Bà không đặt cọc và cũng không thỏa thuận việc sang nhượng này. Do khi viết hợp đồng đặt cọc giữa ông D với ông Th, bà Th có mặt bà nên nội dung hợp đồng như vậy. Trước*

yêu cầu khởi kiện của ông D đối với ông Th, bà Th bà không có ý kiến, không yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến;
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: vắng mặt tại phiên tòa không yêu cầu độc lập.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, nguyên đơn và bị đơn trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

*[1] Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Tranh chấp giữa ông Mai Thanh D với bà Danh Thị Th, ông Trần Ngọc Th là “tranh chấp hợp đồng đất cọc”; ông Th, bà Th hiện cư trú tại ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Th, tỉnh An Giang. Theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự tại nơi cư trú: căn cứ vào các chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án gồm: biên bản xác minh nơi cư trú đương sự ngày 18/01/2022 tại Công an xã Vĩnh Thành, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang; Biên bản xác minh tình trạng hôn nhân ngày 18/01/2022 tại UBND xã Vĩnh Th; Hợp đồng mua bán đất nền nhà (thổ cư) do hai bên xác lập không thể hiện ngày tháng năm giao dịch; các văn bản đều thể hiện ông Th, bà Th có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp Đông Bình Tr, xã Vĩnh Th, huyện Châu Thành, An Giang; Hiện không có mặt tại địa phương; ông bà thay đổi nơi cư trú, nhưng không trình báo cho chính quyền địa phương và phải có nghĩa vụ thông báo cho ông D biết về nơi cư trú mới. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 40 Bộ luật dân sự 2015; Điểm a khoản 2 Điều 6 Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao đây được coi là trường hợp cố tình giấu địa chỉ. Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung

[1.3] Về quyền, nghĩa vụ của bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; sự có mặt, vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án, không yêu cầu độc lập trong vụ án. Đồng bị đơn ông Th, bà Th không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các thủ tục tố tụng Tòa án thực hiện đúng theo quy định tại Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự. Các ông bà không thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 72 BLTTDS. Bà H, ông Th, bà Th không có mặt tại phiên tòa khi được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H, ông Th và bà Th theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với những người làm chứng trong vụ án ông Huỳnh Công Trứ Tòa án tiến hành lấy lời khai trực tiếp với ông Trứ; chủ tọa công bố lời khai của họ tại phiên tòa. Sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. HĐXX căn cứ Điều 229 vẫn tiến hành xét xử vụ án.

*[2] Về nội dung vụ án:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền đặt cọc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; ông D cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là hợp đồng mua bán đất nền nhà (thổ cư) không thể hiện ngày tháng năm nội dung: “*ông Th, bà Th đồng ý bán đất thổ cư cho ông D, bà H diện tích 2.779m<sup>2</sup> với số tiền là 550.000.000đ ông Th, bà Th nhận số tiền cọc là 40.000.000đ....chữ ký và chữ viết tên ông Th, bà Th và có sự chứng kiến của ông Huỳnh Công Tr là trưởng ấp Đông Bình Tr...*” Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo thụ lý vụ án và triệu tập ông Th, bà Th tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng ông bà vẫn vắng mặt và không có ý kiến phản bác hay yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ, biên bản xác minh nơi cư trú của ông Th, bà Th; Biên bản lấy lời khai ngày 15/02/2022 ông Huỳnh Công Trí trưởng ấp Đông Bình Trạch cũng là người làm chứng trong vụ án nội dung thể hiện: “*hợp đồng đặt cọc giữa các bên có xảy ra, ông chứng kiến sự việc...*” Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 có đủ cơ sở xác định các bên đã xác lập hợp đồng đặt cọc trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội và việc ông Th, bà Th đã nhận số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) tiền nhận cọc đồng ý sang nhượng QSDĐ thông qua hợp đồng mua bán đất nền nhà (thổ cư) ông bà ký tên và ghi họ tên vào hợp đồng là có thật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, phía bị đơn đã từ chối việc giao kết thì phải trả lại cho ông D số tiền đã đặt cọc. Nay, ông D khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Th trả số tiền đã nhận cọc là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông D không yêu cầu khoản tiền tương đương giá trị số tiền 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) đặt cọc nên HĐXX không xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H: bà xác định số tiền

40.000.000đ(bốn mươi triệu đồng) là tiền của con bà ông Mai Thanh D đã đặt cọc để sang nhượng đất với ông Th, bà Th. Trước yêu cầu khởi kiện của ông D, bà không có ý kiến và không yêu cầu độc lập trong vụ án. HĐXX không xem xét.

Từ những phân tích và nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh D là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật nên được HĐXX xem xét chấp nhận. Do đó ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th phải có trách nhiệm trả cho ông D số tiền đã nhận cọc là 40.000.000đ(bốn mươi triệu đồng)

Đối với trách nhiệm liên đới trả số tiền nhận cọc : ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th là vợ chồng, hiện đang chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1985 cho đến nay, có trách nhiệm liên đới trả số tiền cho ông Mai Thanh D theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình, Điều 288 Bộ luật dân sự.

[3] *Về án phí sơ thẩm*: Yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh D được chấp nhận, nên không phải chịu án phí. Ông D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp được quy định tại Điều 144 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016: ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th phải liên đới chịu án phí DSST theo quy định pháp luật.

Riêng đối với bị đơn ông Trần Ngọc Th thuộc trường hợp người cao tuổi miễn nộp tiền án phí; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông Th không có đơn đề nghị miễn án phí nộp cho Tòa án nên HĐXX không xem xét.

[4] *Quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 144, 147, 227, 228, 267, 271, 272, 273, 278 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Điều 26; nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Thanh D đối với ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th

Buộc ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Mai Thanh D số tiền đặt cọc là 40.000.000đ(bốn mươi triệu đồng);

2. *Về án phí dân sự sơ thẩm*: ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th phải có trách nhiệm liên đới chịu số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Mai Thanh D số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007428 ngày 22/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

3. *Quyền kháng cáo:* ông Mai Thanh D có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 07/4/2022)

Ông Trần Ngọc Th, bà Danh Thị Th và bà Mai Thị H có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. *Về nghĩa vụ thi hành án:*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

( Đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự)

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án - Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

**Ngô Thùy Trang**