

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CP  
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 217/2020/DS-ST

Ngày: 29 - 10 - 2020

*“V/v tranh chấp dân sự đòi lại tiền đặt cọc”*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Mỹ.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Lý Khắc Chung;

Bà Trương Thị Thu Thủy.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Thái Trân là Thư ký Tòa án nhân dân huyện CP, tỉnh An Giang.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CP tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Tuấn Khanh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện CP xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2020/TLST – DS ngày 04 tháng 6 năm 2018 về “Tranh chấp dân sự đòi lại tiền đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 278/2020/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thanh H, sinh năm 1971. Trú tại ấp Mỹ Th, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1956;

Bà Nguyễn Thị Ê, sinh năm 1955.

Cùng trú tại ấp Mỹ Thuận, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang.

Bà H có tại phiên tòa, ông H1 và bà Ê vắng mặt tại phiên tòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/12/2019 và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Lê Thanh H trình bày: Ngày 31/5/2019, bà H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp với ông H1, bà Ê diện tích 6.000m<sup>2</sup> số tiền là 108.000.000đ/1 công, theo đó hai bên có làm biên nhận tiền cọc, bà H đưa số tiền cọc 150.000.000đ cho ông H1, bà Ê. Đồng thời, thỏa thuận bà H sẽ chịu chi phí đo đạc 6000m<sup>2</sup>, nhưng khi cả hai bên đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CP làm thủ tục đo đạc thì ông H1 buộc bà H phải chịu chi phí đo đạc trên tổng diện tích đất của ông là

14.000m<sup>2</sup> và nâng giá đất lên là 130.000.000đ/1 công, nên bà H không đồng ý. Nay bà H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và vợ chồng H1, bà Ê ngày 31/5/2019, đồng thời yêu cầu ông H1, bà Ê trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000đ, không yêu cầu tính lãi.

Tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Phô tô giấy tay Biên nhận tiền cọc ngày 31/5/2019.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng ông H1, bà Ê vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến, nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông H1, bà Ê.

Tại phiên tòa, bà H yêu cầu ông H1, bà Ê trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ theo biên nhận đặt cọc ngày 31/5/2019, không yêu cầu tính lãi. Bà H xin rút lại yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà và ông H1, bà Ê không có làm hợp đồng chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê vắng mặt tại phiên tòa.

*Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện CP phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:*

- Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục xét xử sơ thẩm vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Đối với người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định tại Điều 70,71 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bị đơn, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê phải trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn rút yêu cầu. Về án phí, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê có địa chỉ thường trú tại ấp Mỹ Thuận, xã MP, huyện CP, tỉnh An Giang. Nguyên đơn bà Lê Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1, bà Ê trả lại tiền đặt cọc nên xác định quan hệ pháp là đòi lại tiền đặt cọc

thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án nhân dân huyện CP thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về sự vắng mặt của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về số tiền đặt cọc:

Ngày 31/5/2019, bà Lê Thanh H và ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê có thỏa thuận mua bán 6.000m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tọa lạc tại xã MP, huyện CP với giá chuyển nhượng là 108.000.000đ/1 công. Hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ có thỏa thuận miệng và làm giấy tay là biên nhận tiền cọc theo đó bà H giao tiền cọc cho ông H1, bà Ê là 150.000.000đ hai bên cùng ký tên. Sau đó, hai bên đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện CP thực hiện thủ tục đo đạc, tại đây ông H1 yêu cầu bà H phải chịu chi phí đo đạc trên toàn bộ diện tích đất của ông là 14.000m<sup>2</sup> và tăng giá chuyển nhượng lên 130.000.000đ/1 công, bà H không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định đã giao tiền cọc cho ông H1, bà Ê 150.000.000đ theo biên nhận tiền cọc ngày 31/5/2019. Tuy nhiên, do bị đơn không tham gia tố tụng và cũng không có văn bản thể hiện thống nhất hay phản đối lời trình bày của nguyên đơn nên có căn cứ xác định số tiền hai bên đã giao nhận là 150.000.000đ xác định là số tiền đặt cọc nguyên đơn giao cho bị đơn nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất. Đồng thời, nguyên đơn xác định đất chuyển nhượng ông H1, bà Ê đang quản lý, bà H không giữ giấy tờ gì liên quan đến đất này. Ông H1, bà Ê đã nhận tiền cọc của bà H nhưng không thực hiện theo thỏa thuận nên phải có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho bà H số tiền 150.000.000đ. Do đó, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có sở chấp nhận, buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Lê Thanh H số tiền cọc 150.000.000đ là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Về lãi suất:

Nguyên đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện và không trái pháp luật, căn cứ Điều 244 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3]. Về án phí: Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà H được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326 thì Ông H1, bà Ê thuộc diện người cao tuổi được miễn tiền án phí. Tuy nhiên, ông H1, bà Ê không vắng mặt kể từ khi

Tòa án thụ lý vụ án đến khi xét xử, không có đơn đề nghị miễn án phí theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết 326 nên Hội đồng xét xử không xem xét miễn án phí cho bị đơn. Do đó, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên:*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thanh H.

Buộc ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê có trách nhiệm trả cho bà Lê Thanh H số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tất cả các khoản tiền, Hng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0003358 ngày 03/6/2020 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện CP.

- Ông Nguyễn Thanh H1, bà Nguyễn Thị Ê cùng phải chịu 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Trong 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, quyền yêu cầu thi Hành án, tự nguyện thi Hành*

*án hoặc bị cưỡng chế thi Hình án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Hình án dân sự, thời hiệu thi Hình án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hình án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- TAT An Giang;
- THA huyện CP;
- VKSND huyện CP;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Ngọc Mỹ**