

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

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

Bản án số: 31/2019/DS-ST

Ngày: 07 - 5 - 2019.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Phạm Thị Xuân Lan

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình;

2. Bà Trần Thị Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 22/2019/QĐXX-ST ngày 02 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Tạ Thị T**, sinh năm 1973; có mặt.

Địa chỉ: Số 47, tổ 7, khu phố 4, thị trấn TC, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. *Bị đơn:* Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1973; có mặt.

Địa chỉ: Tổ 33, ấp TL, xã TP, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà **Nguyễn Thị Viễn C**, sinh năm 1985; có mặt.

Địa chỉ: Tổ 33, ấp TL, xã TP, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Ông **Lê Đức L**, sinh năm 1970; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 47, tổ 7, khu phố 4, thị trấn TC, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của ông Lê Đức L:* Bà **Tạ Thị T**, sinh năm 1973; có mặt.

Địa chỉ: Số 47, tổ 7, khu phố 4, thị trấn TC, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 25/12/2018).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 11 năm 2018 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Tạ Thị T trình bày:*

Ngày 06/11/2018, vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Viễn C. Cụ thể như sau: Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng 01 phần đất diện tích 469 m<sup>2</sup>, thửa đất số 223, tờ bản đồ số 12, thửa số 97, tờ bản đồ số 33 (nay là phần đất diện tích 470 m<sup>2</sup>, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 42), đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn TC, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 520.000.000 đồng, vợ chồng bà đặt cọc trước 30.000.000 đồng, số tiền 490.000.000 đồng còn lại sẽ thanh toán khi các bên hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng tại phòng Công chứng. Hẹn trong vòng 15 ngày kể từ ngày 06/11/2018 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có lập bản thỏa thuận hợp đồng, vợ chồng ông Kính, bà Châu có ký tên. Đến hẹn bà có liên lạc với ông K, bà C đến phòng Công chứng Bùi Văn Dur để ký hợp đồng nhưng chỉ có một mình ông K đến và không đem theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho rằng giấy chứng nhận của ông K, bà C đang thế chấp vay tại Quỹ tín dụng Tân Hưng nên các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Nay, bà yêu cầu ông K, bà C trả lại số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

*Tại bản tự khai ngày 26 tháng 12 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:*

Ngày 06/11/2018, vợ chồng ông có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà T 01 phần đất diện tích 469 m<sup>2</sup>, thửa đất số 223, 97 tờ bản đồ số 12, 33 (nay là phần đất diện tích 470 m<sup>2</sup>, thửa đất số 65, tờ bản đồ số 42), đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn TC, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, nhưng do ông chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên ông lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ để viết vào bản thỏa thuận hợp đồng. Giá trị chuyển nhượng là 520.000.000 đồng, vợ chồng bà T có đặt cọc trước 30.000.000 đồng, số còn lại sẽ thanh toán đủ khi các bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại phòng Công chứng. Khi chuyển nhượng ông có nói cho vợ chồng bà T biết hiện tại, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất chuyển nhượng ông đang thế chấp tại Quỹ tín dụng Tân Hưng, có yêu cầu vợ chồng bà T cho vay 170.000.000 đồng để trả nợ Quỹ tín dụng Tân Hưng xong sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm hợp đồng chuyển nhượng, lúc này bà T đồng ý nên các bên có lập bản thỏa thuận hợp đồng, vợ chồng ông có ký tên. Việc thỏa thuận cho mượn số tiền

170.000.000 đồng, các bên chỉ nói miệng, không có ghi trong bản thỏa thuận hợp đồng. Nhưng sau đó, do vợ chồng bà T nghe thông tin, phần đất chuyển nhượng có vụ án mạng chết người nên vợ chồng bà T không cho vợ chồng ông vay 170.000.000 đồng để trả nợ Quỹ tín dụng Tân Hưng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng về nên khi đến hạn 15 ngày sau, vợ chồng ông vẫn không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về được. Ông có đến phòng Công chứng Bùi Văn Dư nhưng các bên không có ký hợp đồng chuyển nhượng được vì không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Nay, bà T yêu cầu vợ chồng ông trả lại tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, ông không đồng ý.

*Tại bản tự khai ngày 26 tháng 12 năm 2018, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Viễn C trình bày:*

Bà là vợ của ông K, thống nhất theo lời trình bày của ông K.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 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:

Đề nghị Hội đồng xét xử, xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị T đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Viễn C về việc đòi lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng.

Về án phí: Bà Tạ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Đức L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện hợp pháp của ông Long tham gia phiên tòa, căn cứ vào khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông L.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 06/11/2018, vợ chồng bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K, bà C 01 phần đất diện tích 469 m<sup>2</sup>, thửa đất số 223, 97 tờ bản đồ số 12, 33 (nay là thửa số 65, tờ bản đồ số 42, diện tích 470 m<sup>2</sup>), đất tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn TC, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Giá trị chuyển nhượng là 520.000.000 đồng, vợ chồng bà T đặt cọc trước 30.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng Công chứng. Nhưng sau đó, giữa các bên vẫn không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được nên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa vợ chồng bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng của vợ chồng ông K, bà C, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc các bên đều thống nhất. Khi chuyển nhượng các bên có lập thành bản thỏa thuận hợp đồng. Đến hạn (15 ngày sau khi ký hợp đồng ngày 06/11/2018) bà T, ông K có đến phòng Công chứng Bùi Văn Dur nhưng các bên vẫn không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông K, bà C cho rằng bà Thanh không cho vay tiền để trả nợ vay Quỹ tín dụng nên không thể lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục tách sổ sang tên cho vợ chồng bà T được. Bà Thanh cho rằng, khi nhận chuyển nhượng có biết việc ông K, bà C đang vay thế chấp tại Quỹ tín dụng nhưng việc trả nợ vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng là nghĩa vụ của ông K, bà C. Bà T không có hứa hẹn việc cho ông K, bà C vay 170.000.000 đồng để trả nợ Quỹ tín dụng. Đến hạn 15 ngày sau ông K, bà C vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng được là do lỗi của ông K, bà C. Nay, bà không còn nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông K, bà C, yêu cầu ông K, bà C trả lại số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng. Ông K, bà C cho rằng có sự thỏa thuận bà T cho ông bà vay 170.000.000 đồng để trả nợ vay Quỹ tín dụng nhưng chỉ nói miệng, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện, mặt khác bà T không thừa nhận có sự đồng ý của bà cho ông K, bà C vay tiền. Căn cứ vào “Bản thỏa thuận hợp đồng” ghi ngày 06/11/2018 thể hiện có sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, hạn trong vòng 15 ngày sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến hạn các bên vẫn không ký được hợp đồng chuyển nhượng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nên lỗi dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông K, bà C. Từ nhận định trên, xét thấy việc bà T yêu cầu ông K, bà C trả lại tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Bà T không yêu cầu tiền lãi, phạt cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông K, bà C phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 27 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự; các Điều 144, 147, khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số: 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:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Tạ Thị T đối với ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Viễn C.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Viễn C cùng có nghĩa vụ trả cho bà Tạ Thị T, ông Lê Đức L số tiền đặt cọc là 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà T, ông L cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông K, bà C 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 năm 2015.

2/ Về án phí:

Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Viễn C cùng phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Tạ Thị T, ông Lê Đức L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. hoàn trả lại cho bà T số tiền 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án dân sự sơ thẩm bà T đã nộp theo biên lai thu số 0026189 ngày 03/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

3/ Trường hợp bản án 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.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***

- TAND Tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.Tân Châu;
- THA-DS Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

**(ĐÃ KÝ)**

**Phạm Thị Xuân Lan**