

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐỨC HÒA  
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số:10/2018/DS-ST  
Ngày: 19-01-2018  
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

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

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

*Thẩm phán – chủ Tòa phiên tòa :* Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1.Ông Nguyễn Chí Lin

2.Bà Nguyễn Thị Rạt

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Kiều Thị Tùng Khương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long an.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên

Trong các ngày 18, 19 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 667/2017/TLST- DS ngày 08 tháng 12 năm 2017 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 349/2017/QĐXX-ST ngày 20 tháng 12 năm 2017 giữa:

***1. Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Ô 6, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

***2.Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Lập Thành, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An;

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

***3.1/ Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1955 (có mặt)***

Địa chỉ: 405 Lê Quang Sung, phường 9, quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh

***3.2/ Ông Bùi Văn N, sinh năm 1971 (vắng mặt)***

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 07/12/2017, trong những lời khai tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa do bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:*

Ngày 30/5/2017 bà với bà T lập giấy tay xác nhận bà giao bà Thủy số tiền là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 12-2-4 tọa lạc tại khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 370.000.000 đồng. Đất do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T có nói sổ đỏ hiện đang cho người khác mượn, hai bên thỏa thuận lần hai giao tiền là khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về sẽ ra Phòng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua tên cho bà thì sẽ giao hết số tiền 270.000.000đồng còn lại. Sau đó, bà có thai nhưng bị yếu bác sĩ buộc bà nhập viện dưỡng thai bà không báo với bà T biết được. Đến tháng 08 năm 2017 bà phát hiện bà T đã bán phần đất trên cho người khác. Bà có xuống nhà yêu cầu bà T trả tiền cọc cho bà. Bà T đồng ý trả nhưng bà T trình bày do bà đến đột xuất nên không có tiền, bà T đưa bà 30.000.000đồng. Đến tháng 11/2017 bà T kêu bà xuống để lấy số tiền còn lại, nhưng bà T chỉ đưa bà 20.000.000đồng nhưng bà T nói chỉ trả lại bà trước sau là 50.000.000 đồng không đồng ý trả 100.000.000 đồng nên bà không đồng ý nhận bỏ về. Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ trả tiền theo giấy nhận tiền cọc là 100.000.000 đồng nhưng bà đã nhận 30.000.000 đồng nên bà T chỉ trả thêm 70.000.000 đồng. Bởi vì trong giấy nhận cọc nêu rõ là đợt giao tiền lần 2 “*là ngày nào có sổ đỏ ra công chứng sẽ trả thêm 270.000.000 đồng*” giấy này không nêu rõ thời hạn nên bà cứ nghĩ bà T chưa có sổ đỏ nên bà T không liên lạc với bà T. Bà T bán đất này cho người khác bà không hề hay biết.

Bị đơn bà Huỳnh Thị T trình bày: Bà và bà C có thỏa thuận với nhau bà bán bà C phần đất thửa số 259 tờ bản đồ số 12-2-4 tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 107m<sup>2</sup>, giữa hai người có lập giấy tay xác nhận nhận cọc với số tiền 100.000.000đồng vào ngày 30/5/2017. Bà có hẹn sau 15 ngày có sổ đỏ về sẽ ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Đến lúc bà chuộc được sổ đỏ về kêu bà C ra công chứng thì bà C trả lời không mua do bận đi dưỡng thai kêu bà bán người khác nên bà cần tiền có bán người khác giá 400.000.000 đồng. Khi bán xong bà cho bà C lại 50.000.000 đồng tiền cọc, lần đầu bà giao 30.000.000 đồng bà C có ký nhận lần hai bà giao bà C 20.000.000 đồng bà C không chịu ký nhận nên bà không giao. Nay bà C đòi lại toàn bộ 100.000.000 đồng bà không đồng ý chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng. Bà đã giao bà C số tiền được 30.000.000đồng, còn lại 20.000.000đồng.

*Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan các ông Lê Hoàng T (chồng bà C) trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của bà T, khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T có nhiều lần đôn đốc bà C mua tiếp nhưng*

bà C bán dưỡng thai không đi được nên kêu bà T bán người khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N trình bày:* ông và C kết hôn vào tháng 01/2017, tiền bà C mua đất bà T là tiền riêng của C không phải là tài sản chung vợ chồng. Do đó ông không có ý kiến tranh chấp gì với bà T.

Kiểm sát viên phát biểu: Về tố tụng Tòa án đã tiến hành đầy đủ và đúng quy định. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà C. Ghi nhận sự tự nguyện của bà T trả bà C thêm 20.000.000 đồng. Bởi vì bà C không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy nhận cọc là do lỗi bà C đi dưỡng thai không báo bà T biết lẽ ra bà C phải mất số tiền cọc nhưng vì bà T tự nguyện trả  $\frac{1}{2}$  là 50.000.000 đồng, bà T đã giao 30.000.000 đồng chỉ còn 20.000.000 đồng nên ghi nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Ông Bùi Văn N có yêu cầu xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt ông.

[2] Bà Nguyễn Thị Kim C và bà Huỳnh Thị T có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2017 để bà C mua của bà T thửa đất số 259 tờ bản đồ số 12-2-4 tọa lạc tại thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 107m<sup>2</sup>, bà T đã nhận của bà C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Lần giao tiền tiếp theo là ngày bà T chuộc được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên ra công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng thì bà C giao tiếp số còn lại là 270.000.000 đồng. Hai đương sự thống nhất việc này nên Hội đồng xét xử công nhận đây là tình tiến sự thật của vụ án không cần phải chứng minh theo Điều 93 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Các vấn đề không thống nhất: Bà T cho rằng sau 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà đã chuộc được bằng khoán về, bà điện thoại bà C ra công chứng nhưng bà C trả lời không mua nên bà mới bán cho người khác. Bà C cho rằng không được bà T báo hơn nữa bà có thai nhưng bị yêu bác sĩ yêu cầu bà nhập viện dưỡng thai bà không liên lạc được với bà T cũng không biết bà T bán đất cho người khác. Khi bà về thấy người lạ kêu bà dọn cây kiểng trên đất nên bà mới biết đất đã bị bán. Hội đồng xét xử thấy rằng: Nội dung “*Giấy nhận tiền cọc*” đề ngày 30/5/2017 do bà T và bà C lập chỉ thể hiện số tiền nhận cọc, nghĩa vụ các bên khi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ghi rõ thời hạn (ngày, tháng, năm) cụ thể để hai bên đến Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo là vi phạm về nội dung hợp đồng theo quy định

tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Bà T cho rằng sau 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc bà chuộc được bằng khoán về bà có gọi điện báo cho bà C để ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà C không thừa nhận, bà T không có gì chứng minh có gọi điện bà C. Hơn nữa đất hiện nay bà T đã chuyển nhượng cho người khác không còn. Trong khoảng thời gian từ 01/6/2017 đến hết tháng 8/2017 bà C nằm viện dưỡng thai nên không liên lạc được với bà T để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên nên được xem là trường hợp bất khả kháng không phải mất cọc. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2017 với bà T là vô hiệu nên bà T phải trả lại bà C số tiền đã nhận 100.000.000 đồng. Bà T đã trả bà C 30.000.000 đồng nên chỉ còn phải trả tiếp là 70.000.000 đồng. Bà C và bà T không tranh chấp số tiền bà C đã nhận 30.000.000 đồng vào tháng 8/2017 nên không đề cập xem xét.

[4] Về án phí: Bà T phải nộp án phí không có giá ngạch và án phí có giá ngạch phần trả tiền cho bà C.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 273, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bà Huỳnh Thị T.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Kim C và bà Huỳnh Thị T đề ngày 30/5/2017. Buộc bà Huỳnh Thị T trả cho bà Nguyễn Thị Kim C 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng)

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

2/ Về án phí: Bà T phải nộp 300.000 đồng án phí tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và 3.500.000 đồng án phí trả tiền cho bà C. Hoàn lại bà C

1.750.000 đồng theo biên lai số 1885 ngày 08/12/2017 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Những đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

“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”.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

**Nguyễn Thị Mộng Thúy**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Rạt – Nguyễn Chí Lin**

**Nguyễn Thị Mộng Thúy**







**Hội thẩm nhân dân**

**Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Văn Chiếu - Trần Trọng Nghĩa  
Mộ ng Thủy

Nguyễn Thị

