TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN D** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2019/DS-ST
Ngày: 29-11-2019
V/v tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN D, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Huỳnh Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Thiện;

2. Ông Mai Văn Tự.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Quỳnh Như, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 6 năm 2019 về việc "Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2019/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Ngọc A, sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: Số 18, tổ 07, ấp A4, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm: 1959; địa chỉ cư trú: Số 89, tổ 01, ấp Phước Lộc A, xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14-6-2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Phạm Thị Ngọc A trình bày:

Vào ngày 01-11-2018 chị và bà H thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 05 m x chiều dài 60 m, trên đất có 01 căn nhà tường, trị giá nhà đất là 600.000.000 đồng, chị đặt cọc cho bà H 40.000.000 đồng. Sau đó bà H yêu cầu chị đưa thêm tiền đặt cọc, chị đồng ý và đưa thêm cho bà H 02 lần: 100.000.000 đồng và 50.000.000 đồng, tổng cộng tiền đặt cọc mua nhà đất chị đưa cho bà H là 190.000.000 đồng, hai bên lập giấy tay sang nhượng đất thổ cư,

vào thời gian nào chị không nhớ rõ. Khi chuyển nhượng nhà đất, bà H nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang thế chấp tại Ngân hàng nên thỏa thuận khi nào bà H trả nợ Ngân hàng lấy giấy ra thì làm thủ tục sang tên. Chị đã đưa tiền cho bà H 03 lần là 190.000.000 đồng, bà H cứ hẹn không thực hiện thủ tục sang tên, mà tiếp tục yêu cầu chị đưa thêm tiền. Chị nhận thấy việc chuyển nhượng không có kết quả nên khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất là 190.000.000 đồng, Tòa án thụ lý giải quyết ngày 13-5-2019.

Đến ngày 20-5-2019 chị và bà H đã lập bản cam kết tại Tòa án với nội dung chị và bà H không tiếp tục mua bán nhà đất nữa, bà H trả lại cho chị tiền đặt cọc mua nhà đất là 190.000.000 đồng, hai bên thống nhất đến ngày 25-11-2019 bà H sẽ trả lại cho chị số tiền trên, nên chị rút đơn khởi kiện.

Tại thời điểm ngày 20-5-2019 khi chị và bà H lập bản cam kết với nội dung như trên thì chị không biết bà H đang nợ tiền của rất nhiều người (khoảng hơn 01 tỷ đồng), sau khi về địa phương chị mới biết sự việc này. Vì vậy nên ngày 14-6-2019 chị làm đơn khởi kiện lại bà H, yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất là 190.000.000 đồng, chị không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà Trần Thị H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà thừa nhận việc sang nhượng nhà và đất như chị A trình bày là đúng, bà đã nhận tiền đặt cọc của chị A tổng cộng là 190.000.000 đồng. Ngày 20-5-2019 bà và chị A đã lập bản cam kết tại Tòa án với nội dung bà và chị A không tiếp tục mua bán nhà đất nữa, cam kết đến ngày 25-11-2019 bà trả lại cho chị A tiền đặt cọc mua nhà đất là 190.000.000 đồng, chị A đã rút đơn khởi kiện. Nay chưa đến thời hạn trả nợ hai bên đã cam kết mà chị A khởi kiện lại nên bà không đồng ý trả 190.000.000 đồng theo yêu cầu của chị A.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh*:

+ Về 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 bảo đảm 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 qui phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn được miễn nộp tiền án phí 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Chị A khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc mua nhà đất đối với bà H cư trú tại Huyện D nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện

D theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Trần Thị H tuy vắng mặt nhưng Tòa án đã tiến hành đúng và đầy đủ thủ tục để bảo đảm cho việc xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của chị A thấy rằng:

Giữa chị A và bà H đã cam kết với nhau về việc không tiếp tục mua bán nhà đất, thỏa thuận đến ngày 25-11-2019 bà H sẽ trả lại cho chị A tiền đặt cọc mua nhà đất là 190.000.000 đồng, thể hiện qua bản cam kết lập ngày 20-5-2019, đã được các đương sự thống nhất thừa nhận. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án bà H không đồng ý trả lại cho chị A 190.000.000 đồng tiền đặt cọc mua nhà đất vì cho rằng chưa đến thời hạn trả nợ (ngày 25-11-2019). Xét lời khai nại của bà H là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ: Vào thời điểm ngày 20-5-2019 chị A rút đơn khởi kiện vì chưa biết được rằng bà H nợ tiền nhiều người, mất khả năng trả nợ, mặc dù chưa đến thời điểm trả nợ hai bên đã thỏa thuận nhưng chị A phát hiện quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên chị có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật. Mặt khác, tại thời điểm xét xử ngày 29-11-2019, đã quá thời hạn trả nợ theo cam kết nhưng bà H vẫn chưa trả cho chị A được khoản tiền nào. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của chị A là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, chị A không yêu cầu phạt cọc nên ghi nhận.

[3] Về án phí: Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, 227, 228, 266, 267 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 12 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 Phạm Thị Ngọc A đối với bà Trần Thị H về việc "Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc".

Buộc bà Trần Thị H trả cho chị Phạm Thị Ngọc A tiền đặt cọc mua nhà đất là 190.000.000 (một trăm chín mươi triệu) đồng; ghi nhận chị A không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Bà Trần Thị H được miễn nộp tiền án phí; chị Phạm Thị Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho chị A 4.750.000 (bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0011910 ngày 18-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Viện kiểm sát nhân dân H. Du;
- Chi cục THADS H. D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Huỳnh Châu