

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HÒA THÀNH
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 91/2024/DSST
Ngày: 31 – 7 – 2024
*V/v “Tranh chấp đòi lại
tiền đặt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HÒA THÀNH, TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lâm Thị Nguyễn;**

Các Hội thẩm nhân dân: Ông **Trần Phước Ninh**

Ông Huỳnh Quan Lộc

- Thư ký phiên tòa: Ông **Hoàng Kim Anh** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành tham gia phiên tòa:
Ông **Phan Thanh Nhã** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp đòi tiền cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2024, theo quyết định hoãn phiên toà số 65/2024/QĐST-DS ngày 11/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Út D**, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số 19A, hẻm 32, đường N, ấp A, xã T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt.

Bị đơn: Chị **Đỗ Thị Linh Tr**, sinh năm 1973

Địa chỉ: Số 30, đường H, ấp T, xã T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ KIẾN:

Theo đơn khởi kiện ngày và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Thị Út D trình bày:

Tháng 4 năm 2023 bà D có thoả thuận chuyển nhượng nhà đất của Đỗ Thị Linh Tr một phần đất tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã Hoà Thành, giá chuyển nhượng hai bên thoả thuận là 900.000.000 đồng. Bà D và chị Tr có thoả thuận bà D đưa trước cho chị Tr 740.000.000 đồng, chị Tr hẹn 1 tháng sau ra công chứng sang tên giấy đất sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, nếu chị Tr không giao nhà đất cho bà D thì phải trả lại cho bà D 740.000.000 đồng và tiền lãi suất Ngân hàng. Khi bà D giao tiền cho chị Tr không có giấy tờ gì nhưng bà D có quay video lại làm bằng chứng. Sau khi giao tiền cho chị Tr thì chị Tr giúp bà D chở đồ vô nhà để ở. Đến ngày công chứng, bà D yêu cầu chị Tr đi ký hợp đồng công chứng sang tên nhà đất cho bà D thì chị Tr nói đợi chị Tr làm sổ xong sẽ sang tên cho bà D, nhiều lần yêu cầu nhưng chị Tr không chịu sang tên mà lại thế chấp nhà đất cho người khác. Ngày 22/4/2023 chị Tr và bà D thoả thuận nếu không tiếp tục việc sang nhà đất thì chị Tr phải trả lại cho bà D 740.000.000 đồng làm 3 lần, lần 1 ngày 28/4/2023 trả 50.000.000 đồng, lần 2 ngày 18/5/2023 trả 300.000.000 đồng, lần 3 hẹn chừng nào đưa đủ tiền thì bà D trả lại nhà cho chị Tr nhưng chị Tr chưa trả cho bà D được khoản tiền nào. Khoảng 3 tháng sau có người đến yêu cầu bà D dọn ra khỏi nhà và ném đồ của bà D ra ngoài đường. Do đó bà D khởi kiện yêu cầu chị Đỗ Thị Linh Tr có nghĩa vụ trả cho bà D 740.000.000.000 đồng và tiền lãi suất theo Ngân hàng.

- Bị đơn chị Đỗ Thị Linh Tr đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến, yêu cầu gì đối với nội dung nguyên đơn khởi kiện.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hòa Thành trình bày:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự; Thư ký thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Út D, buộc chị Đỗ Thị Linh Tr trả cho bà Phạm Thị Út D số tiền đã nhận đặt cọc là 740.000.000 đồng, ghi nhận bà D không yêu cầu tính lãi.

Về án phí: Tính án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn và bị đơn thoả thuận bị đơn bán cho nguyên đơn một căn nhà tại ấp L, xã T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh với giá 900.000.000 đồng, bà D đã đưa cho chị Tr 740.000.000 đồng nhưng chị Tr không giao nhà cho bà D nên ngày 22/4/2023 hai bên có viết văn bản thoả thuận chị Tr sẽ trả lại cho bà D số tiền 740.000.000 đồng đã nhận cọc nhưng chị Tr vẫn không trả lại tiền cho bà D như đã thoả thuận nên bà D khởi kiện đòi lại tiền. Do vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật

Dân sự. Nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Chị Đỗ Thị Linh Tr thỏa thuận bán cho bà Nguyễn Thị Út D một căn nhà tọa lạc tại ấp L, xã T, thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh với giá 900.000.000 đồng, bà D đã đưa cho chị Tr 740.000.000 đồng. Ngày 22/4/2023 chị Tr và bà D thỏa thuận nếu không tiếp tục việc sang nhà đất thì chị Tr phải trả lại cho bà D 740.000.000 đồng làm 3 lần, lần 1 ngày 28/4/2023 trả 50.000.000 đồng, lần 2 ngày 18/5/2023 trả 300.000.000 đồng, lần 3 hẹn chừng nào đưa đủ tiền thì bà D trả lại nhà cho chị Tr nhưng chị Tr chưa trả cho bà D được khoản tiền nào. Khi bà D khởi kiện để đòi lại số tiền 740.000.000 đồng tiền chị Tr đã nhận cọc, Toà án đã tiến hành tổng đạt các văn bản hợp lệ cho chị Tr nhưng cho đến nay chị Tr vẫn cố tình vắng mặt, không có ý kiến phản bác yêu cầu của nguyên đơn, điều này cho thấy rằng chị Tr đồng ý nội dung khởi kiện của bà D. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, chị Tr nhận tiền cọc nhưng không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận, từ chối giao kết hợp đồng thì chị Tr phải trả lại cho bà D 740.000.000 đồng tiền cọc là có cơ sở.

[3] Đối với lãi suất, bà D xin rút lại yêu cầu về lãi suất, yêu cầu này là tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ là đúng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Như nhận định trên, toàn bộ đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thị xã Hòa Thành là có căn cứ, Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Buộc chị Tr có nghĩa vụ nộp 33.600.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự, Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Út D đối với chị Đỗ Thị Linh Tr về việc “Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc”.

Buộc chị Đỗ Thị Linh Tr có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Út D số tiền 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng). Ghi nhận bà D không yêu cầu tính lãi.

2. 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, tất cả các khoản tiền, hàng 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 năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Đỗ Thị Linh Tr phải chịu 33.600.000 đồng (Ba mươi ba triệu sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự.

Bà Phạm Thị Út D là người cao tuổi, thuộc diện miễn tiền án phí nên không đặt ra giải quyết.

4. Quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi

hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Thị xã Hòa Thành;
- Chi cục THADS Thị xã Hòa Thành;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lâm Thị Nguyễn