

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

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

Bản án số: 35/2019/DSST

Ngày: 22- 8 - 2019.

V/v Tranh chấp về đòi tiền đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Đình Ngân

Ông Đào Chiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiệp, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Huỳnh Như- Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2018, về tranh chấp về Đòi tiền đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 45/2019/QĐXXST- DS ngày 11 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1954.

Địa chỉ cư trú: số 4/6B, ấp 3, xã X, huyện H, TP.HCM; có mặt

Bị đơn: Ông Đỗ Công T; sinh năm 1943.

Địa chỉ cư trú: tổ 10, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1951 (vợ ông T). Địa chỉ cư trú: tổ 10, ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 3 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ngày 09/01/2019 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đỗ Công T phần đất 25 m ngang dài hết đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây

Ninh giá 490.000.000 đồng có làm giấy bán đất viết tay không ghi ngày tháng năm do ông T viết bà D ký tên. Bà D có đặt cọc cho ông T số tiền là 50.000.000 đồng. Đến ngày 15/01/2019 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh C tiến hành đo đạc để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà mới biết trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người khác đứng tên không phải ông T nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và bà yêu cầu ông T trả lại tiền đặt cọc cho bà số tiền là 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T trả lại bà tiền đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đỗ Công T trình bày: Ngày 09/01/2019 ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị D phần đất 25 m ngang dài hết đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, với số tiền 490.000.000 đồng có làm giấy tay do ông viết bà D ký tên. Trước khi chuyển nhượng ông có nói với bà ba L là dì của bà D nói lại với bà D là đất này ông nhận chuyển nhượng của người khác chưa làm thủ tục chuyển nhượng (K- M) và ông cũng có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà ba L xem. Ông nhận tiền đặt cọc của bà D 50.000.000 đồng hai bên thống nhất khi nào đo đạc bà D đưa thêm 300.000.000 đồng còn lại 140.000.000 đồng khi nào ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D đưa đủ. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu bà D không đồng ý thì chờ ông bán được đất trả lại tiền đặt cọc cho bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị T (vợ ông T) trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của ông T vợ chồng bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh K, chị M từ năm 2009 ông bà sử dụng đất từ năm 2009, nhưng do anh K thường xuyên đi nước ngoài nên vợ chồng bà chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Khi ông bà chuyển nhượng phần đất 25 m ngang dài hết đất cho bà D thì chỉ có chị M ở nhà còn anh K ở nước ngoài vợ chồng bà có hứa với bà D là ngày 15/4/2019 anh K về nước anh K làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà sau đó vợ chồng bà sang tên lại cho bà D nhưng bà D không đồng ý yêu cầu vợ chồng bà trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng bà không chấp nhận bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì hiện nay phần đất này vợ chồng bà đã đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất nếu bà D không đồng ý thì chờ ông bà chuyển nhượng được đất có tiền trả lại cho bà D.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật và việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, 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 theo Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử và Thư ký thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa sơ thẩm dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Căn cứ Điều 129, 131, 328, 502 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D buộc ông Đỗ Công T và bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Ông T, bà T được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt ông T.

Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2] Về nội dung: Ông T, bà T và bà D thống nhất ngày 09/01/2019 bà D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T, bà T phần đất ngang 25 m dài hết đất tại ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh với số tiền 490.000.000 đồng, bà D đặt cọc trước cho ông T 50.000.000 đồng, còn lại 440.000.000 đồng, khi địa chính lên đo đạc bà D đưa tiếp 300.000.000 đồng còn lại 140.000.000 đồng ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà D chồng đủ. Ông T có làm giấy tay bán đất nhưng không ghi ngày tháng. Bà D cho rằng do ông T lừa dối không nói cho bà biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải ông T đứng tên, khi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh- Chi nhánh C lên đo đạc thì bà mới biết do đó bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, vụ việc chính quyền địa phương giải

quyết bà D yêu cầu ông T trả lại tiền đặt cọc cho bà số tiền 50.000.000 đồng ông T không chấp nhận yêu cầu của bà D ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà T và bà D đã vi phạm về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất, hơn nữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải ông T, bà T đứng tên mà do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M đứng tên, giấy tay bán đất cho bà D do ông T viết không ghi ngày tháng năm, đến ngày 04/5/2019 ông T, bà T mới đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét về lỗi thì ông T, bà T bà D đều có lỗi. Bà D có lỗi là khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T bà D không xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T, bà T có lỗi nhiều hơn bà D là khi chuyển nhượng đất cho bà D ông T, bà T không trung thực về việc ai đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải tên của ông T, bà D, ông T làm giấy tay mua bán không ghi ngày tháng năm, không có chứng thực của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, khi chuyển nhượng đất cho bà D không có sự đồng ý của ông K, bà M. Do đó giao dịch dân sự vô hiệu vi phạm về hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất thì giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy bà D yêu cầu ông T, bà T trả lại cho bà D tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, căn cứ Điều 129, 131, 328, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D buộc ông T, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà D tiền đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, đại diện VKSND huyện Châu Thành đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, buộc ông T, bà T trả cho bà D số tiền là 50.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị này phù hợp.

[4] Về án phí: Ông T là người có công, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 227; Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, 131, 328, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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; **xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về “Tranh chấp về đòi tiền đặt cọc”. Buộc ông Đỗ Công T, bà Huỳnh Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị D tiền đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

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 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí: ông T là người có công với cách mạng, bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án 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 thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND H Châu Thành;
- THADS H Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Phan Thị Hương