

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 07/2022/DS-ST

Ngày: 14-01-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ CÔNG ĐÔNG, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Nguyên

*Các Hội thẩm nhân dân:*

+ Ông Nguyễn Văn Vui

+ Ông Trương Văn Hơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Mỹ Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2021/TLST-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2021/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Nguyễn Thị A**, sinh năm xxxx;

Địa chỉ: ấp C, xã Kiểng P, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang

2. Bị đơn: **Phan Thị S**, sinh năm xxxx;

Địa chỉ: ấp Xóm C, xã Kiểng P, huyện Gò Công Đông, Tiền Giang.

(Bà A và chị S xin vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị A trình bày: Ngày 26/4/2021 bà A có thỏa thuận mua phần đất của chị Phạm Thị S 10m ngang đất mặt tiền, chiều dài hết thửa đất, với giá 1m ngang là 50.000.000 đồng. Bà không biết số thửa và diện tích cụ thể chỉ thỏa thuận miệng với chị S do bà biết phần đất này của chị S. Chị S hứa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà xem rồi ký kết hợp đồng sau.

Lúc đó bà có đưa cho chị S 6.000.000 đồng để đặt cọc làm tin. Hai bên có làm biên nhận viết tay, biên nhận do chị S viết. Sau đó bà có đến tìm chị S để hỏi và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục mua bán nhưng chị S không đưa nên bà yêu cầu chị S trả tiền đặt cọc lại. Bà có yêu cầu chị S trả tiền nhiều lần nhưng chị S chỉ hứa trả nhưng không thực hiện trả tiền. Bà khởi kiện yêu cầu chị S trả số tiền 6.000.000 đồng.

Ngày 20/12/2021 bà A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.000.000 đồng. Yêu cầu chị S trả lại cho bà số tiền là 3.000.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

\* Tại biên bản ghi lời khai ngày 20/12/2021 và trong quá trình tố tụng bị đơn chị Phan Thị S trình bày: Ngày 26/4/2021 chị có thỏa thuận bán cho bà A phần đất với giá 50.000.000 đồng/1m ngang, chiều dài 35m. Khi đó bà A có đưa cọc cho chị 6.000.000 đồng. Sau đó bà A có đến đất chị trông cỏ tìm chị để hỏi xem kê chị đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi chị quay lại bà A đã về và sau đó gọi chị không mua đất nữa và yêu cầu chị trả 6.000.000 đồng. Nay bà A yêu cầu chị trả số tiền 3.000.000 đồng thì chị đồng ý trả, nhưng chị không xác định thời gian trả cho bà A, khi nào bán đất được thì chị trả tiền cho bà A. Nếu bà A mua lại đất thì chị đồng ý bán cho bà A.

#### **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Đông có ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A yêu cầu chị Phan Thị S trả số tiền 3.000.000 đồng, khi án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét toàn diện chứng cứ và ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà A yêu cầu chị S trả số tiền 6.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật giữa các bên là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Bà A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 3.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà A là

tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu chị S trả số tiền 3.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn chị Phan Thị S trú tại ấp Xóm C, xã Kiểng P, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên thẩm quyền giải quyết vụ án là của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông.

[2] Bà Nguyễn Thị A và chị Phan Thị S có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà A và chị S theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy: bà A và chị S có thỏa thuận miệng về việc bà A mua phần đất của chị S là 10m ngang đất mặt tiền, chiều dài hết thửa đất, với giá là 50.000.000 đồng/1m ngang. Bà A có đặt cọc cho chị S số tiền 6.000.000 đồng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không có dấu hiệu bị đe dọa hay ép buộc. Bà A đã giao đủ cho chị S số tiền 6.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình bà A cung cấp giấy nhận cọc có nội dung “*em tên Phan Thị S có nhận sáu triệu bạc cọc của chị A để bán đất bán đủ làm giấy tờ*”. Chị S cũng thừa nhận có thỏa thuận mua bán đất với bà A, có nhận cọc của bà A 6.000.000 đồng. Nay bà A yêu cầu chị S trả lại số tiền 3.000.000 đồng, chị S cũng đồng ý trả tiền cho bà A số tiền 3.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận, buộc chị S phải trả cho bà A số tiền 3.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4] Về thời gian trả: bà A yêu cầu trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị S xin khi nào bán được đất mới trả tiền cho bà A nhưng bà A không đồng ý. Xét yêu cầu của bà A là có cơ sở vì số tiền này chị S để quá lâu đã ảnh hưởng đến quyền lợi của bà A nên cần buộc chị S trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ các phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244, điểm a khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UNT-VQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**Xử:** [1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A đối với yêu cầu buộc chị Phan Thị S trả số tiền 3.000.000 đồng.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Buộc chị Phan Thị S có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền **3.000.000 (Ba triệu) đồng**. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị S không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng chị S còn phải trả số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng thời gian chậm thi hành án. Lãi suất phát sinh tiền chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí: Chị Phan Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị A 300.000 đồng tạm ứng án phí mà chị đã nộp theo biên lai thu số 0007356 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông.

Bà A và chị S được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

*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.*

**Nơi nhận:**

- Toà án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND huyện Gò Công Đông;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Nguyễn Văn Nguyễn**