

Bản án số: 55/2024/DS-ST

Ngày: 18-9-2024

“V/v tranh chấp đặt cọc”

## NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ QUAO, TỈNH KIÊN GIANG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Danh Thị Kiều Oanh**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Nguyễn Thị Hạnh
- Bà Lương Thị Hồng Hạnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thùy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Quao không tham gia phiên tòa.*

Ngày 18 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2024/TLST-DS, ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “tranh chấp đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 55/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa:

**Nguyên đơn:** bà Dương Kim Q, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố P, thị trấn G, huyện G, tỉnh Kiên Giang

**Bị đơn:** ông Trần Ngọc Th, sinh năm 1973 (có mặt)

Bà Đặng Thị Tuyết Ph, sinh năm 1970 (có đơn xin xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Theo đơn khởi kiện ngày 25/7/2024 và bản tự khai của nguyên đơn bà **Dương Kim Q** trình bày như sau: Vào ngày 27/5/2021 bà Q có thỏa thuận với vợ chồng ông Trần Ngọc Th, bà Đặng Thị Tuyết Ph là vợ chồng ông Th chuyển nhượng cho bà Q phần đất ngang 6m, dài 52m; địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang bằng giá 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận xong, cùng ngày 27/5/2021 bên ông Th có nhận tiền cọc của bà Q là 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), hai bên có ký biên nhận về việc giao nhận tiền cọc, ông Th có đưa bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo để bà đi làm thủ tục sang tên, khi hai

bên thỏa thuận chuyển nhượng thì phần đất này vẫn còn ba ông Th là ông Trần Văn Khém đứng tên, hai bên hẹn khi nào làm xong thủ tục sang tên cho bà Q thì bà Q sẽ trả đủ số tiền còn lại là 175.000.000đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Th. Hai tháng sau, bà Q đi làm thủ tục sang tên thì bà được cán bộ tư pháp xã hướng dẫn là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất này do ông Trần Văn Khém còn đứng tên và ông Khém đã chết nên phải làm phân chia di sản thừa kế xong rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q được. Khi đó, bà Q thấy ông Th có tới 05 anh em ruột, mọi người đều ở xa và bà có yêu cầu ông Th kêu đầy đủ anh em về xã để ký văn bản phân chia di sản thừa kế trước nhưng ông Th không gọi các anh em về đủ được nên từ đó đến nay hai bên vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Trong thời gian từ năm 2021 đến cuối năm 2023, vợ chồng ông Th thường xuyên đi làm trên Sài Gòn nên bà rất ít gặp. Đồng thời, bà cũng biết phần đất này ông Th đã bán cho người khác từ tháng 3/2024. Sau khi bà biết ông Th đã bán đất thì bà có gặp ông Th yêu cầu trả lại số tiền cọc nhưng vợ chồng ông Th không trả nên bà Q mới khởi kiện đến Tòa án. Bà Q không yêu cầu Tòa án xem xét lại thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất và thỏa thuận đặt cọc giữa bà với vợ chồng ông Th, mà bà Q chỉ yêu cầu vợ chồng ông Th trả lại số tiền 25.000.000đồng.

Tại phiên tòa, bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Th, bà Ph phải trả lại cho bà Q số tiền là 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) trả đủ một lần. Ngoài ra, bà Q không yêu cầu gì thêm.

**\* Bị đơn ông Trần Ngọc Th trình bày như sau:** Vào năm 2021 (trước khi bị giãn cách Covid) gia đình ông có kêu bà Dương Kim Q bán phần đất ngang 6m, dài 52m; địa chỉ đất tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang bằng giá 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng). Vợ chồng ông thừa nhận có nhận tiền cọc của bà Q 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) vào ngày 27/5/2021, khi nhận tiền cọc hai bên có làm giấy tay. Lúc thỏa thuận chuyển nhượng đất thì phần đất này vẫn còn ba của ông là Trần Văn Khém đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ba ông đã chết năm 2018. Hai bên thỏa thuận bà Q sẽ là người đi liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên và ông cũng có giao cho bà Q giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo. Khi nào làm xong thì bà Q sẽ đủ số tiền còn lại 175.000.000đồng cho ông. Sau đó, bà Quyền không làm được và cũng không nói với gia đình ông. Do đợi quá lâu và hoàn cảnh gia đình ông rất khó khăn, đồng thời gia đình ông cần tiền điều trị bệnh cho em trai nên gia đình ông đã bán phần đất này cho người khác từ tháng 3/2024. Do bà Q kéo dài thời gian từ năm 2021 đến năm 2024 gia đình ông mới bán được đất với giá thấp. Vợ ông tên Đặng Thị Tuyết Ph và vợ ông đã đi làm trên Sài Gòn nên không tham dự phiên tòa xét

xử được. Ông Th không yêu cầu Tòa án xem xét lại thỏa thuận chuyển nhượng và thỏa thuận đặt cọc mà vợ chồng ông với bà Q đã giao kết.

Tại phiên tòa, ông Th thừa nhận có nhận và đồng ý trả cho bà Q số tiền 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) nhưng hiện nay gia đình ông rất khó khăn về kinh tế và đang nuôi mẹ bị bệnh tai biến nằm một chỗ nên ông yêu cầu xin trả dần thành 02 đợt: Đợt 1: ngày 15/12/2025 trả 12.500.000đồng và Đợt 2: ngày 15/12/2026 trả 12.500.000đồng là hết nợ. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì thêm.

**\* Tại bản tự khai của bị đơn bà Đặng Thị Tuyết Ph trình bày:** Bà là vợ ông Trần Ngọc Th, bà thừa nhận có cùng với ông Th thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Q và vợ chồng bà có nhận tiền của bà Q 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), do bà Q kéo dài thời gian làm thủ tục sang tên nên làm cho gia đình bà bán phần đất này vào tháng 3/2024 bị mất giá. Tuy nhiên, bà Ph cũng đồng ý cùng chồng là ông Th trả lại số tiền 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng) cho bà Q nhưng hiện nay do hoàn cảnh kinh tế gia đình bà khó khăn nên không có tiền trả đủ một lần theo yêu cầu của bà Q.

#### **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. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ và toàn diện các chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp giữa bà Dương Kim Q với ông Trần Ngọc Th, bà Đặng Thị Tuyết Ph là “Tranh chấp đặt cọc”. Bị đơn có địa chỉ tại ấp Hòa Hiếu 2, xã Định Hòa, huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang nên Tòa án nhân dân huyện Gò Quao thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Bị đơn bà Đặng Thị Tuyết Ph có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng theo khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Ph.

[2] Về nội dung: Vào năm 2021 bà Q và vợ chồng ông Th thỏa thuận là vợ chồng ông Th sẽ chuyển nhượng đất cho bà Q phần diện tích ngang 6m, dài 52m; địa chỉ đất ấp H, xã Đ, huyện G, tỉnh Kiên Giang bằng giá 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng). Sau khi thỏa thuận xong, bên ông Th có nhận tiền cọc của bà Q là 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng), hẹn khi nào làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Q thì bà Q sẽ trả đủ số tiền còn lại là 175.000.000đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Th. Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất thì phần đất này còn ba của ông Th là ông Trần Văn Kh đứng tên quyền sử dụng đất và ông Kh đã chết năm 2018 nên gia đình của ông Th phải làm xong thủ tục phân chia di sản thừa kế rồi mới làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q được. Nên từ tháng 5/2021

đến cuối năm 2023 hai bên vẫn chưa tiến hành làm thủ chuyển nhượng được. Ông Th và bà Q cũng xác nhận là phần đất này gia đình ông Th đã chuyển nhượng cho người khác từ tháng 3/2024 và ông Th đồng ý trả lại tiền cọc theo yêu cầu của bà Q. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà Q và vợ chồng ông Th đều không yêu cầu Tòa án xem xét lại thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận đặt cọc mà bà Q với vợ chồng ông Th đã giao kết nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tại phiên tòa, bà Q chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Th trả số tiền 25.000.000đồng. Ông Th thừa nhận có nhận tiền của bà Q 25.000.000đồng và đồng ý trả số tiền này cho bà Q, bà Ph cũng có bản tự khai gửi cho Tòa án thừa nhận có nhận của bà Q 25.000.000đồng nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nên Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của bà Q là có cơ sở chấp nhận.

Đối với phía bị đơn là vợ chồng ông Th, bà Ph thừa nhận có nhận tiền của bà Q 25.000.000đồng nhưng ông Th cho rằng do hoàn cảnh kinh tế gia đình của vợ chồng ông hiện nay rất khó khăn vì ông đang trực tiếp nuôi mẹ bị bệnh tai biến nên ông không có đi làm mà chỉ có vợ đi làm một mình, do đó vợ chồng ông không có khả năng trả tiền đủ một lần cho bà Q mà ông Th yêu cầu trả dần thành 02 lần: lần 1: ngày 15/12/2025 trả 12.500.000đồng và lần 2: ngày 15/12/2026 trả 12.500.000đồng là hết nợ nhưng không được bà Q đồng ý mà bà Q yêu cầu ông Th phải trả số tiền nợ đủ một lần nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét đối với nguyện vọng trả nợ của vợ chồng ông Th.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:  $25.000.000\text{đồng} \times 5\% = 1.250.000\text{đồng}$  buộc ông Th, bà Ph phải có nghĩa vụ nộp.

Yêu cầu của bà Q được chấp nhận nên hoàn trả lại tiền tạm ứng phí mà bà đã nộp là 625.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006077 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

*Vì các lẽ trên,*

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 26, 35, 39, điểm a khoản 1 Điều 92, 147, khoản 1 Điều 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 và 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, lệ phí Tòa án.

**1. Xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Kim Q.

Buộc: ông Trần Ngọc Th, bà Đặng Thị Tuyết Ph có nghĩa vụ trả cho bà Dương Kim Q số 25.000.000đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bà Q có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Th, bà Ph chưa trả đủ số tiền nêu trên thì ông Th, bà Ph còn phải chịu lãi suất theo mức lãi quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 BLDS tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là: 1.250.000đồng (một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) buộc ông Th, bà Ph phải có nghĩa vụ nộp.

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng phí cho bà Dương Kim Q 625.000 đồng (Sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0006077 ngày 26/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Quao, tỉnh Kiên Giang.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án ngày 18/9/2024. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định pháp luật.

“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, Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7, Điều 7a, Điều 7b Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014; 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:

- TAND tỉnh;
- VKS Gò Quao;
- Chi cục THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

**Danh Thị Kiều Oanh**