TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ VỊ THANH** **TỈNH HẬU GIANG** Bản án số: 265/2018/DS-ST. Ngày: 09-11-2018 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VỊ THANH, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tuyết Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Liêm.

Bà Nguyễn Thị Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Sơn Thanh Phong. Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang *tham gia phiên toà:* Ông Trương Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2018/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 193/2018/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2018 và quyết định hoãn phiên tòa số: 204/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông T L Trung.

Địa chỉ: số 209A, đường Trần Hưng Đạo, khu vực 3, phường V, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (theo giấy ủy quyền số 2221 ngày 11/7/2018): Chị Nguyễn Phạm Thu Tho.

Địa chỉ: số 37, đường Ngô Quốc Trị, khu vực 3, phường V, thành phố Vị

Thanh, tỉnh Hậu Giang, có mặt.

Bị đơn: Bà L H Uyển.

Địa chỉ: số 1A, đường Trương Định, khu vực 3, phường An Cư, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện 11/7/2018 ông T L Trung trình bày: Ngày 22/3/2018 ông Trung và bà L H Uyển có ký hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường Lê Bình, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ giá 7.650.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng ông Trung có giao tiền cọc cho bà Uyển là 500.000.000 đồng. Hợp đồng thỏa thuận nếu ông Trung không mua nhà thì sẽ mất tiền cọc, ngược lại nếu bà Uyển thay đổi không bán thì phải trả lại cho ông Trung gấp đôi số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, đến thời hạn công chứng bàn giao tài sản bà Uyển không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng hợp đồng như thỏa thuận. Ngày 19/5/2018 ông Trung và bà Uyển thanh lý hợp đồng, do bà Uyển không thực hiện việc mua bán như thỏa thuận, nên bà Uyển phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Thời gian thanh lý số tiền trên từ ngày 21/5/2018 đến ngày 26/5/2018. Đến ngày 29/5/2018 bà Uyển có giao cho ông Trung 500.000.000 đồng, hẹn trong 10 ngày sẽ giao 500.000.000 đồng còn lại. Nhưng đến nay quá hạn mà bà Uyển không trả số tiền trên, nên ông Trung yêu cầu bà L H Uyển có trách nhiệm bồi thường số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc, không yêu cầu tính lãi.

Tài liệu chứng cứ ông T L Trung kèm theo đơn khởi kiện: chứng minh nhân dân (bản sao), sổ hộ khẩu (bản sao), hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2018 (bản chính), biên bản thỏa thuận ngày 19/5/2018 (bản chính).

Quá trình thu thập chứng cứ bị đơn bà L H Uyển biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do được Tòa án tống đạt các văn bản hợp lệ theo quy định pháp luật, nhưng bà Uyển chưa thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn chị Nguyễn Phạm Thu Tho trình bày và giữ nguyên yêu cầu bà Uyển bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng. Bị đơn vắng mặt chưa thể hiện ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

Về tố tụng: Thống nhất quá trình thu thập chứng cứ của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án.

Về nội dung đề nghị: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông T L Trung, buộc bà L H Uyển bồi thường tiền cọc cho ông T L Trung là 500.000.000 đồng. Án phí dân sự sơ thẩm theo quy định nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội và Danh mục mức án phí, lệ phí ban hành kèm theo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông T L Trung có gửi đơn khởi kiện bà L H Uyển yêu cầu bồi thường tiền cọc, nên Tòa xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, đây là vụ án dân sự, căn cứ theo điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[1.1]. Tại Điều 5 biên bản thỏa thuận ngày 19 tháng 5 năm 2018 các bên thỏa thuận nếu phát sinh tranh chấp thì chọn Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang giải quyết. Do vậy, nên Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh giải quyết là phù hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về xét xử vắng mặt: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà L H Uyển dù được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 02, nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Ông T L Trung khởi kiện bà L H Uyển yêu cầu bà Uyển bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng, kèm theo chứng cứ là hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2018 và biên bản thỏa thuận ngày 19/5/2018.

[2.1]. Bị đơn bà L H Uyển vắng mặt, chưa thể hiện ý kiến.

[2.2]. Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự "đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp". Ở đây ông Trung đã chứng minh yêu cầu khởi kiện bằng hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2018 và biên bản thỏa thuận ngày 19/5/2018. Theo khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự "đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa

án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó", từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến ngày xét xử đã tống đạt các văn bản cho bà L H Uyển, dù biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng bà Uyển không thể hiện ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ để phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Nên xác định vào ngày 22/3/2018 bà Uyển có hợp đồng đặt cọc mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nhưng do bà Uyển vi phạm hợp đồng đến ngày 19/5/2018 giữa bà Uyển và ông Trung có lập biên bản thỏa thuận bà Uyển phải trả tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng. Ông Trung thừa nhận bà Uyển đã trả tiền cọc 500.000.000 đồng. Do vậy, ông Trung yêu cầu bà Uyển bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng. Bà Uyển không xuất trình được chứng cứ đã bồi thường tiền cọc 500.000.000 đồng, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ.

[3]. Về lãi suất: Nguyên đơn không yêu cầu, nên không xem xét.

Từ những nhận định như đã nêu trên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T L Trung.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm: buộc đương sự nộp theo Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 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.

[5]. Về phát biểu đề nghị của kiểm sát viên tại phiên toà. Xét, phát biểu về thủ tục tố tụng và đề nghị về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, Toà chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T L Trung.

1. Buộc bà L H Uyển có trách nhiệm bồi thường tiền cọc cho ông T L Trung là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

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. *Án phí dân sự sơ thẩm:*

- Buộc bà L H Uyển chịu 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Ông T L Trung được nhận lại 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí nộp ngày 18/7/2018 theo biên lai số 0016174 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

4. Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Toà tuyên án. Riêng bị đơn vắng mặt, thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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, 7a, 7b 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:
- VKSND TP Vị Thanh;
- Chi cục THADS TP Vị Thanh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Thị Tuyết Mai