TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PLEIKU** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 76/2019/DSST
Ngày 25/11/2019.
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PLEIKU - TỈNH GIA LAI

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Ngô Xuân Dệt.
2. Ông Quách Đình Hoằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thắng Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 210/2019/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/2019/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 10 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số: 98 ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973 và bà Phan Thị H, sinh năm 1979. Địa chỉ: 428 đường H, phường Y, TP P, tỉnh Gia Lai. Ông H, bà H có mặt.

2/**Bị đơn**: Ông Trương Trọng T, sinh năm 1979, bà Trương Thị T, sinh năm 1977. Địa chỉ: 326 Phạm Văn Đồng, tổ 4, phường Đống Đa, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai. Ông T, bà T vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/5/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H trình bày:

Vào sáng ngày 9/4/2018 bà H có thỏa thuận mua đất, nhà của ông T, bà T với diện tích 8m x 22m = 176 m^2 trên đất có nhà cấp 4, địa chỉ đất: Thôn Cây Điệp, xã K'Dang, huyện Đak Đoa, tỉnh Gia Lai, với giá chuyển nhượng 330.000.000đ, sau đó bà H có ký 02 hợp đồng đăt cọc với ông T, bà T để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Cụ thể:

- Sáng ngày 9/4/2018 ký hợp đồng đặt cọc, bà H đặt cọc với số tiền 200.000.000 đồng.

- Chiều ngày 9/4/2018 ký hợp đồng đặt cọc, bà H đặt cọc với số tiền 80.000.000 đồng. Tổng cộng bà H 02 lần đặt cọc số tiền là 280.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là trong thời hạn 15 ngày đặt cọc, bên bán pH làm thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua tại phòng công chứng huyện Đăk Đoa, 152 Nguyễn Huệ, khi làm xong thủ tục công chứng bên mua pH giao đủ số tiền còn lại, nhưng đến hạn mặc dù vợ chồng bà H, ông H đã liên lạc, đến nhà nhiều lần để yêu cầu thực hiện chuyển nhượng đất mà ông T, bà T chỉ hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Vào khoảng 14 giờ ngày 9/3/2019 vợ chồng ông H, bà H lại đến nhà vợ chồng ông T, bà T để yêu cầu thực hiện hợp đồng thì vợ chồng ông T, bà T lại khất lần không có giấy tờ gì, vợ chồng ông H, bà H không tin tưởng nữa, nên ông T, bà T đã viết giấy hẹn 15 ngày sau sẽ tách bìa cho vợ chồng ông H, bà H. Nhưng ông T, bà T vẫn không thực hiện.

Nay ông H, bà H yêu cầu ông T, bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên pH trả lại số tiền nhận cọc là 280.000.000 đ và số tiền 280.000.000 đồng (số tiền bằng số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc). Tổng số tiền là 560.000.000 đồng.

Đối với bị đơn ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng cho ông T, bà T theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông T, bà T không đến Toà làm việc nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai:

Về tố tụng: Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn đã đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho việc bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về án phí: Bị đơn pH chịu án phí, nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, và căn cứ vào kết quả hỏi, tranh luận công khai tại phiên tòa, Tòa án sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H có đơn yêu cầu tòa án giải quyết *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T là bị đơn có nơi cư trú: 326 Phạm Văn Đồng, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Bị đơn là ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H yêu cầu ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T pH trả lại số tiền nhận cọc là 280.000.000 đồng và số tiền 280.000.000 đồng (số tiền bằng số tiền đặt cọc) do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà như cam kết trong 02 hợp đồng đặt cọc.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn đã cung cấp 02 hợp đồng đặt cọc và 01 giấy hẹn có chữ ký của bị đơn điều này chứng tỏ rằng việc bị đơn đã tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của nguyên đơn nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà nhưng bị đơn đã vi phạm không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như cam kết trong 02 hợp đồng đặt cọc.

[3] Từ khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng theo trình tự giải quyết vụ án dân sự, nhưng bị đơn ông T, bà T không đến Tòa để trình bày ý kiến, điều này thể hiện bị đơn đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình.

[4 Từ những chứng cứ trên cho thấy rằng bị đơn là ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T là bên nhận cọc đã từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà nên yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và được Tòa chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn pH chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn được trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 274; Điều 275; Điều 292; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 ; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H.

- Buộc ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T pH trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H số tiền nhận cọc là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng) và số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 280.000.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu đồng). Vậy tổng số tiền ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T pH trả cho ông

Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H là 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng)

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Trương Trọng T, bà Trương Thị T pH chịu 26.400.000 đồng (hai mươi sáu triệu bốn trăm ngàn đồng).

- Trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị H số tiền 13.200.000 đồng (mười ba triệu hai trăm ngàn đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001620 ngày 27/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 pH 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 7 và Điều 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.

Trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Ủy ban nhân dân nơi cư trú.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Gia Lai;
-VKSND TP.Pleiku;
-Các đương sự.
-Chi cục THADS TP. Pleiku;
-Lưu hồ sơ vụ án.