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: 18/2020/DSST
Ngày 27/5/2020.
"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. Bà Phạm Thị Kim Loan.

- 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 27 tháng 5 năm 2020 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 27/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 2 năm 2020 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số 16/2020/QĐXXST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2020; Quyết Đ hoãn phiên tòa số: 10/2020/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1/Nguyên đơn: Ông Mai Hữu Đ, sinh năm 1967

Địa chỉ: Thôn U, xã I, huyện I, tỉnh GL. Có mặt.

2/**Bị đơn**: Bà Lê Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Thôn 2, xã B, TP. P, tỉnh GL. vắng mặt.

3/ Người làm chứng: Ông Phạm Mạnh Th, sinh năm 1974

Địa chỉ: 337 đường H, TP. P, tỉnh GL. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 04/2/2020, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Mai Hữu Đ trình bày:

ông Đ và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng đất với diện tích 10.000 m^2 (30 mét mặt đường), địa chỉ đất: Thôn 2, xã B, TP. P, tỉnh GL, với giá chuyển nhượng 900.000.000đ và ký hợp đồng đăt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng đất nêu trên. Cụ thể: Vào ngày 02/4/2018 ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ cọc với số tiền 100.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là trong thời hạn 20 ngày đặt cọc, bên bán phải làm thủ tục pháp lý để chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua, khi làm xong thủ tục công chứng bên mua phải giao đủ số tiền còn lại, nhưng đến hạn mặc dù ông Đ đã liên lạc, đến nhà nhiều lần để yêu cầu thực hiện chuyển nhượng đất mà bà T chỉ hứa hẹn và sau đó ông Đ phát hiện ra diện tích đất chuyển nhượng cho ông Đ nằm trong diện quy hoạch nghĩa trang. Ông Đ thấy bà T có dấu hiệu lừa dối nên mới yêu cầu bà T trả lại tiền cọc và bà T cũng đồng ý trả lại cọc nhưng sau đó không trả mà bán nhà bỏ đi đâu ông Đ không biết.

Do bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Đ yêu cầu bà T phải trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng.

Đối với bị đơn bà Lê 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 bà Lê Thị T theo quy Đ của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng 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 Đ 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 phải chịu án phí, nguyên đơn được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN Đ 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 Đ như sau:

[1] Về tố tụng: ông Mai Hữu Đ có đơn yêu cầu tòa án giải quyết *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bà Lê Thị T là bị đơn có nơi cư trú cuối cùng: Thôn 2, xã B, TP. P, tỉnh GL. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 40 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 Lê 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 Mai Hữu Đ yêu cầu bà Lê Thị T phải trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, nhà như cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình nguyên đơn đã cung cấp 01 hợp đồng đặt cọc có chữ ký của bị đơn, 01 phiếu chuyển tiền tại ngân hàng TMCP Sài Gòn – Chi nhánh Gia Lai. 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 nhưng bị đơn đã vi phạm không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất như cam kết. Mặt khác việc giao kết hợp đồng đặt cọc, nhận cọc và việc vi phạm không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đất có người làm chứng là ông Phạm Văn Th và bạn của cả nguyên đơn, bị đơn biết rõ.

[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 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 bà Lê Thị T là bên nhận cọc đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đạt cọc , dẫn đến không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử 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 phải 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 Đ

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 40 ; 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 Đ 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 Mai Hữu Đ.

- Buộc bà Lê Thị T phải trả cho ông Mai Hữu Đ số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

* Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị T phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- Trả lại cho ông Mai Hữu Đ số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm ngầu đồng) là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004649 ngày 07/2/2020 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 phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy Đ tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy Đ 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 Đ 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 Đ 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.

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

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