

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày: 09/01/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Long Sơn.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Thảo.
- Bà Lê Thị Hồng Minh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2023/TLST-DS ngày 05/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1965; Địa chỉ: 39 Trần Hưng Đạo, Tổ 7, thị trấn K, huyện K, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; Nơi ĐKNKTT: 354 Quang Trung, Tổ 14, phường P, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Chỗ ở hiện nay: 272 Hoàng Hoa Thám, Tổ 02, phường S, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Bà H vắng mặt không rõ lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Nguyên tôi về hưu, muốn mua thửa đất số 422, tờ bản đồ số 01 diện tích 175m² tại Tổ 1, phường N, thị xã A của bà Nguyễn Thị H với số tiền 168.000.000đ. Vào ngày 16 tháng 02 năm 2023 tôi đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H 50.000.000đ, bà H viết giấy nhận tiền và hẹn sau 30 ngày sẽ giao sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) có đất ở cho tôi. Nhưng đến nay đã hơn 6 tháng bà H không giao, tôi liên lạc nhiều lần nhưng không có phản hồi, tôi đến nhà bà H nhiều lần nhưng bà H đóng cửa không tiếp.

Nay tôi yêu cầu bà H phải trả cho tôi số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L giao nộp chứng cứ là: 01 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (bản đánh máy), lập ngày 16/02/2023 và 01 “Giấy bán đất” (bản viết tay) đề cùng ngày 16/02/2023.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trong quá trình giải quyết vụ án được Tòa án thông báo việc thụ lý vụ án, triệu tập họp lệ nhiều lần, nhưng vắng mặt và không gửi cho Tòa bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến phản đối đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên không có lời khai trong hồ sơ.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa buộc bà H phải trả số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ. Ngoài ra nguyên đơn không yêu cầu gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, qua nghe lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H có địa chỉ cư trú hiện nay: 272 Hoàng Hoa Thám, Tổ 2, phường S, thị xã A, tỉnh Gia Lai, phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

[2] Bị đơn bà H mặc dù đã được Tòa án triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về pháp luật áp dụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp về hợp đồng xác lập ngày 16/02/2023, theo các chứng cứ là: 01 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (đánh máy), lập ngày 16/02/2023 và 01 “Giấy bán đất” (viết tay) đề cùng ngày 16/02/2023; thời điểm này Bộ luật dân sự (BLDS) 2015 đang có hiệu lực pháp luật, nên áp dụng Bộ luật dân sự 2015 để giải quyết.

[4] Về nội dung tranh chấp: ông L yêu cầu bà H phải trả cho ông số tiền 50.000.000đ đặt cọc mà bà H đã nhận vào ngày 16/02/2023. Ông L xuất trình chứng cứ là bản gốc của: 01 “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” (đánh máy), lập ngày 16/02/2023 và 01 “Giấy bán đất” (viết tay) cùng ngày 16/02/2023. Theo nội dung ghi trong các chứng cứ này thể hiện: *Người sang nhượng đất tên là Nguyễn Thị H số CMND 230627107 do Công an tỉnh Gia Lai cấp ngày 28/3/2017; người nhận sang nhượng là ông Nguyễn Thanh L, số Căn cước công dân: 064065000826 cấp ngày 22/4/2021.* Bà Nguyễn Thị H nhận tiền cọc về khoản chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh L phần đất có diện tích 175m² của thửa số 422, tờ bản đồ số 01 tại Tổ 1, phường N, thị xã A với số tiền 168.000.000đ, trong đó có 100m² đất ở, còn lại đất là đất nông nghiệp (CLN). Vào ngày 16 tháng 02 năm 2023 bà H đã nhận đặt cọc của ông L 50.000.000đ, bà H hẹn sau 30 ngày kể từ ngày nhận cọc sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên của ông L, trong đó có 100m² đất ở còn lại đất cây lâu năm cho ông L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Lời khai của ông L phù hợp với chứng cứ mà ông L cung cấp trong hồ sơ vụ án, đủ cơ sở để xác định: Ngày 16/02/2023 giữa ông L và bà H có xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng phần đất có diện tích 175m², của thửa đất số 422, tờ bản đồ số 1, địa chỉ Tổ 1, phường N, thị xã A, Gia Lai. Theo thỏa thuận trong hợp đồng bà H có trách nhiệm làm thủ tục để chuyển

mục đích sử dụng phần đất chuyển nhượng từ 175m² đất cây lâu năm thành 100m² đất ở và 75m² đất CLN, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 16/02/2023 bà H phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Tuy nhiên đến thời điểm ông L khởi kiện là quá thời hạn mà bà H không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, từ khi ông L khởi kiện đến nay bà H không có bất kỳ văn bản nào gửi cho Tòa phản đối yêu cầu này của ông L, nên ông L khởi kiện đòi lại tiền cọc 50.000.000đ là có cơ sở, cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu được Tòa án chấp nhận là: 50.000.000đ x 5% = 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, khoản 1 Điều 275, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh L:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Nguyễn Thanh L số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000đ (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Nguyên đơn ông L không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.250.000đ (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006876 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

3. Thời hạn kháng cáo: Trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án (09/01/2024), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Riêng bị đơn vắng mặt thời hạn kháng cáo được tính 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Lê Long Sơn

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Minh Trần Văn Thảo

Lê Long Sơn