

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ GIA NGHĨA
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 11/2020/DS-ST
Ngày: 15 - 9 - 2020
"V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Xuân Diệu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Ất.

2. Bà Đỗ Thị Mau.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Quốc Chương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thống - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2020, tại phòng xử án Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 5 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Lê Thị Hồng H, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Chu Văn D, sinh năm 1982 và bà Chu Thị T, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Lê Thị Hồng H trình bày:

Ngày 24/10/2019, chị Lê Thị Hồng H có đặt cọc cho ông Chu Văn D và bà Chu Thị T số tiền 180.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 01 lô đất tại tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, chiều dài khoảng 25m, chiều rộng là 16m, số tiền còn lại sẽ giao tiếp vào ngày ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng Công chứng, hai bên có viết Giấy nhận đặt cọc có ông D và bà T ký dưới mục người nhận tiền. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền đặt cọc ông D và bà T nói lý do thửa đất trên không tách thửa được và đề nghị chị H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu nhưng chị H không đồng ý. Sau đó, bà T hứa hẹn sẽ trả lại tiền đặt cọc trên cho chị H.

Ngày 26/12/2019 bà T trả cho chị H 70.000.000 đồng;

Ngày 12/02/2020 bà T trả thêm 9.500.000 đồng.

Đến ngày 03/3/2020 chị H được biết bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác nên có gặp bà T để yêu cầu trả số tiền đặt cọc còn lại nhưng bà T cố tình trốn tránh. Sau đó, chị H báo lên Công an thành phố G và Công an lập biên bản thỏa thuận bà T hẹn đến ngày 01/5/2020 bà T sẽ hoàn trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 100.500.000 đồng cho chị H. Tuy nhiên đến nay nhiều lần gặp và yêu cầu bà T trả tiền nhưng bà T cố tình trốn tránh, không trả số tiền đặt cọc còn lại cho chị H.

Số tiền đặt cọc trên của chị H là tài sản riêng và không liên quan đến chồng chị H là anh Trần Thanh L, tại thời điểm đặt cọc anh L cũng không biết việc chị H đặt cọc số tiền trên cho ông D và bà T để nhận chuyển nhượng đất, do đó chị H đề nghị Tòa án không đưa anh Trần Thanh L vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Nay chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa chị H với ông D, bà T vào ngày 24/10/2019 và buộc ông Chu Văn D, bà Chu Thị T phải trả cho chị H số tiền đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 100.500.000đ (một trăm triệu năm trăm nghìn đồng).

Theo bị đơn ông Chu Văn D và bà Chu Thị T trình bày:

Ông Chu Văn D, bà Chu Thị T thừa nhận ngày 24/10/2019 có nhận đặt cọc của chị Lê Thị Hồng H số tiền 180.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất trên cho chị H như chị H đã trình bày. Sau khi nhận đặt cọc, do chị H không đồng ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng sở hữu chung nên hiện nay ông D, bà T đã chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác. Ông D và bà T đã

trả cho chị H tổng số tiền là 79.500.000 đồng, hiện còn 100.500.000 đồng. Do ông bà làm ăn thua lỗ, lâm vào cảnh nợ nần nên xin được trả dần cho chị H.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi được phân công giải quyết vụ án cho đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 423, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng H, hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa chị Lê Thị Hồng H với ông Chu Văn D, bà Chu Thị T ngày 24/10/2019, buộc ông Chu Văn D, bà Chu Thị T phải trả cho chị H số tiền đã đặt cọc còn lại là 100.500.000đ (một trăm triệu năm trăm nghìn đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn chị Lê Thị Hồng H, bị đơn ông Chu Văn D và bà Chu Thị T đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa chị Lê Thị Hồng H với ông Chu Văn D và bà Chu Thị T ngày 24/10/2019 và buộc bị đơn phải trả tiền cọc còn lại cho nguyên đơn là 100.500.000 đồng theo Giấy nhận đặt cọc ngày 24/10/2019. Hội đồng xét xử xét thấy quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; bị đơn là ông Chu Văn D và bà Chu Thị T, cùng cư trú tại tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Hồng H:

Tại Giấy nhận đặt cọc ngày 24/10/2019 thể hiện: Chị Lê Thị Hồng H có đặt cọc cho ông Chu Văn D và bà Chu Thị T số tiền 180.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 01 thửa đất tại tổ dân phố 5, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, chiều dài khoảng 25m, chiều rộng là 16m, hai bên có viết Giấy nhận đặt cọc có ông D và bà T ký dưới mục người nhận tiền. Hiện nay thửa đất trên bị đơn thừa nhận đã chuyển nhượng cho người khác. Về số tiền 180.000.000 đồng nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn: Nguyên đơn xác định bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn hai lần với tổng số tiền là 79.500.000 đồng. Quá trình giải quyết bị đơn cũng thừa nhận đã trả cho nguyên đơn tổng cộng 79.500.000 đồng, hiện nay còn giữ lại của nguyên đơn số tiền 100.500.000 đồng, nhưng do làm ăn thua lỗ và khó khăn về tài chính nên bị đơn xin được trả dần cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận đặt cọc giữa các bên đương sự không có thỏa thuận về phạt cọc, hiện nay bên nhận đặt cọc đã từ chối thực hiện hợp đồng và đã trả lại cho bên đặt cọc số tiền 79.500.000 đồng, còn giữ lại của bên đặt cọc 100.500.000 đồng. Vì vậy, căn cứ Điều 328, Điều 423 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận.

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, cần chấp nhận.

[5] Về án phí Áp dụng Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $100.500.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.025.000 \text{ đồng}$ và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 328, Điều 423, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng H đối với ông Chu Văn D và bà Chu Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2019 được ký kết giữa chị Lê Thị Hồng H với ông Chu Văn D và bà Chu Thị T.

Buộc ông Chu Văn D và bà Chu Thị T phải trả cho chị Lê Thị Hồng H số tiền 100.500.000đ (*một trăm triệu năm trăm nghìn đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày chị Lê Thị Hồng H có đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan Thi hành án ra quyết định thi hành án mà ông Chu Văn D và bà Chu Thị T không trả số tiền nêu trên thì phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Chu Văn D và bà Chu Thị T phải nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.025.000đ (*năm triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tổng cộng là 5.325.000 đồng (*năm triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

Trả lại cho chị Lê Thị Hồng H 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002148 ngày 23 tháng 7 năm 2020 và số tiền 2.513.000đ (*hai triệu năm trăm mười ba nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002190 ngày 28 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 6, 7, 7a và 9 của

Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Đã ký và đóng dấu

Lê Xuân Diệu