

**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: 19/2018/DS-ST

Ngày: 26/11/2018

“V/v tranh chấp tiền 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 Mai Trung Toàn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phan Đình Nguyên

2. Ông Trịnh Duy Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A., tỉnh Gia Lai.

Ngày 26 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A., tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 81/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 *“V/v tranh chấp tiền đặt cọc”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2018/QĐXXST-DS ngày 12/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kiều D, sinh năm 1983;

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn: Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: Tổ H phường A, thị xã A., Gia Lai. Chị D có đơn xin xét xử vắng mặt, anh H có mặt.

Bị đơn: Chị Đặng Thị P; sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ B, phường A, thị xã A., Gia Lai. Chị P có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện chị Nguyễn Thị Kiều D trình bày: Vào ngày 15/8/2018, vợ chồng chị D, anh H có thỏa thuận với chị Đặng Thị P, địa chỉ tại Tổ B, phường A, thị xã A., Gia Lai để mua một thửa đất, trị giá 480.000.000đ. Chị P đã nhận tiền cọc của vợ chồng chị D anh H với số tiền đặt cọc là 20.000.000đ, có viết giấy xác nhận đã nhận tiền cọc và thỏa thuận sẽ hoàn tất thủ tục sang nhượng trong vòng 30 ngày đồng thời vợ chồng chị D phải giao số tiền còn lại. Nếu vợ chồng chị D anh H vi phạm thì sẽ mất số tiền cọc 20.000.000đ ngược lại chị P vi phạm thỏa thuận trên thì sẽ trả số tiền cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. Đến hạn chị P không thực

hiện hợp đồng và không trả số tiền đặt cọc cho chị D nên chị D khởi kiện yêu cầu chị P phải trả số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc tổng cộng 40.000.000đ. Tuy nhiên, trong quá trình hòa giải chị D thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu chị P phải trả cho vợ chồng chị D anh H số tiền 10.000.000đ, chứ không phải 40.000.000đ như khởi kiện ban đầu. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi đứng về phía nguyên đơn: Tại phiên tòa anh Nguyễn Minh H, trình bày, việc làm ăn, mua bán giữa chị P và vợ anh do vợ anh thực hiện và có thống nhất với nhau. Hôm nay, vợ anh ủy quyền cho anh tham gia phiên tòa và quyết định chỉ yêu cầu chị P trả cho vợ chồng anh số tiền 10.000.000đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn chị P trình bày: Chị P thừa nhận có nhận tiền cọc 20.000.000đ của vợ chồng chị D và có viết giấy nhận cọc vào ngày 15/8/2018 đúng như nội dung chị D trình bày. Sau đó, chị P muốn giữ lại thửa đất nên không hoàn tất thủ tục sang nhượng cho chị D, anh H như đã thỏa thuận. Chị P chấp nhận trả tiền cọc và phạt tiền cọc như trong thỏa thuận đã ký là 40.000.000đ. Chị P đã trả cho chị D tổng cộng được 30.000.000đ còn lại 10.000.000đ chưa có tiền nên chưa trả được. Tại phiên tòa chị P thừa nhận còn nợ vợ chồng chị D anh H số tiền phạt cọc là 10.000.000đ nhưng hiện nay đang khó khăn về kinh tế nên xin trả dần mỗi tháng 200.000đ cho đến khi hết số nợ 10.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Chị Đặng Thị P, hiện cư trú tại: Tổ B, phường A, thị xã A., tỉnh Gia Lai có nhận tiền đặt cọc của vợ chồng chị D anh H, để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, các bên không thực hiện nên xảy ra tranh chấp chị D nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã A. yêu cầu giải quyết. Theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã A. thụ lý giải quyết án dân sự nói trên là đúng thẩm quyền.

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa chị P thừa nhận có nhận tiền cọc 20.000.000đ của chị D anh H và có viết giấy nhận cọc vào ngày 15/8/2018 đúng như nội

dung chị D trình bày. Chị P thừa nhận chỉ còn nợ chị D anh H 10.000.000đ đến nay chưa trả. Xét thấy, việc đặt cọc và nhận đặt cọc tiền giữa chị P và chị D anh H là sự thật. Chị P thừa nhận chưa thanh toán cho chị D anh H số tiền 10.000.000đ. Trong quá trình hòa giải cũng như tại phiên tòa vợ chồng chị D anh H yêu cầu chị P trả 10.000.000đ, chứ không phải 40.000.000đ như khởi kiện ban đầu. Đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự được quy định tại Điều 5 cũng như những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị D, buộc chị P có trách nhiệm trả cho chị D anh H, tiền đặt cọc và thanh toán một khoản tiền giá trị tương đương tiền đặt cọc là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*), theo quy định tại khoản 2 điều 328 Bộ luật dân sự là có căn cứ

[3]. Về án phí: Mức án phí có giá ngạch trong vụ án là 5% của giá trị tranh chấp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 500.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, và khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 166, Điều 275, Điều 328, Điều 351 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kiều D.

- Buộc chị Đặng Thị P phải có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn Thị Kiều D, anh Nguyễn Minh H, số tiền 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 nếu các bên không thỏa thuận thì mức lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về án phí: Buộc chị Đặng Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 500.000đ (*Năm trăm nghìn đồng*). Chị D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho chị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000đ (*Một triệu đồng*) theo biên lai số: 0007108 ngày 03/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A.

- Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

- 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 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, 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.

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**

Mai Trung Toàn