TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ TUY HÒA** TỈNH PHÚ YÊN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số:38/2018/DS-ST
Ngày: 14/6/2018
"V/vTranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TUY HÒA, TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Hoa Dung

*Các Hội thẩm nhân dân:*Bà Huỳnh Thị Minh Tuyết và bà Lê Thị Thanh Thuấn

Thư ký phiên tòa: Bà Mai Lê Trúc Uyên- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hải Dương – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 43/2018/TLST-DS ngày 13/3/2018 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2018/QĐXX-ST ngày 07/5/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông TTGi, sinh năm: 1981 và bà VTV, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Thôn LT 2, xã BK, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt

Bị đơn: Ông ĐCT, sinh năm: 1972 và bà LTTN, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Thôn LT 1, xã BK, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người làm chứng: ông ĐTP. Sinh năm: 1972. Địa chỉ: Thôn LT 2, xã BK, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và quá trình thu thập tài liệu chứng cứ nguyên đơn ông TTGi và bà VTV đồng trình bày: Ngày 15/8/2017 vợ chồng ông Gi gặp ông ĐCT và bà LTTN để thỏa thuận mua đất của ông T với diện tích 195m2 ở LT 2, xã BK, thành phố T, với số tiền 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng). Để làm tin thì ông T viết giấy đặt cọc nhận số tiền 20.000.000đ có ông ĐTP ở LT 2, xã BK, thành phố T làm chứng. Nội dung trong giấy đặt cọc thể hiện: Mọi thủ tục giấy tờ thì ông Gi trực tiếp làm. Nếu việc mua bán không thành thì ông T hoàn tiền cọc. Ngày 16/8/2017, vợ chồng ông Gi đi làm thủ tục nhưng không được do đất mà ông T bán cho ông Gi là thuộc quyền sở hữu ông Đinh Văn Dũng (cha ông T) chưa sang

tên và đã hết hạn sử dụng nhưng chưa gia hạn. Ông Gi nói với ông T đứng ra làm thủ tục nhưng ông T không chịu, nên ông Gi không mua đất nữa và yêu cầu hoàn trả lại tiền cọc. Chiều ngày 16/8/2017, ông T trả 10.000.000đ, ngày 20/8/2017 trả 5.000.000đ và hứa nếu bán được đất thì trả lại 5.000.000đ. Mỗi lần trả không viết giấy tờ. Đến ngày 26/10/2018, ông T bán đất nhưng không trả nợ. Nay yêu cầu ông T và bà N phải trả cho vợ chồng ông Gi 5.000.000đ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập nhưng ông T từ chối nhận văn bản nên không có lời khai và không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tuy Hòa phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: giao dịch thực hiện vào năm 2017, nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông ĐCT và bà LTTN triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn. Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Tuy Hòa nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Đối với giao dịch đặt cọc mà các bên thỏa thuận xác lập ngày 15/8/2017 có ghi rõ số tiền đặt cọc 20.000.000đ, giá trị mua bán diện tích đất tại thôn LT 2, xã BK, thành phố T, tỉnh Phú Yên là 160.000.000đ. Nếu quá 15 ngày mà ông TTGi không giao đủ 140.000.000đ thì số tiền đặt cọc không tính vào giá trị đất, nếu có tranh chấp thì hoàn lại tiền cọc. Như vậy, tuy trong nội dung thỏa thuận đặt cọc không ghi rõ thời hạn thực hiện hợp đồng, nhưng thời hạn trong thỏa thuận này là 15 ngày cũng đồng nghĩa thời hạn ông Gi phải giao số tiền còn lại 140.000.000 và các bên cùng đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục. Nên về hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, do đó hợp đồng đặt cọc trên là có hiệu lực pháp luật.

Xét về lỗi: Sau khi hai bên viết giấy đặt cọc, thì ngày 16/8/2017 ông Gi và bà Và đến UBND xã Bình Kiến làm thủ tục nhưng không thành do đất mà ông T bán thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Văn Dũng chưa sang tên cho ông T, hết thời hạn giao đất nhưng chưa gia hạn. Ông Gi yêu cầu ông T ra làm thủ tục và nói nếu không mua bán nữa thì hoàn trả lại tiền cọc. Chiều ngày 16/8/2017, ông T trả 10.000.000đ, ngày 20/8/2017 trả tiếp 5.000.000đ. Mỗi lần trả không viết giấy tờ. Đến ngày 26/10/2018, ông T bán đất nhưng ông vẫn không trả 5.000.000đ. Xét thấy, bị đơn

bán đất cho nguyên đơn nhưng không thuộc quyền sở hữu và từ chối việc làm thủ tục, do đó lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn. Bị đơn đã hoàn lại 15.000.000đ. Nguyên đơn yêu cầu trả số tiền còn lại là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu trả 5.000.000đ. Ngoài ra không yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xét.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật; hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 328 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông TTGi và bà VTV; Buộc bị đơn ông ĐCT và bà LTTN phải trả cho nguyên đơn số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

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 thoả 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 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.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chưa thi hành xong số tiền nói trên thì phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14, 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.

Bị đơn ông ĐCT và bà LTTN phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí DS-ST.

Hoàn lại cho nguyên đơn 300.000đ đã nộp tại Biên lai thu tiền số AA/2015/0010440 ngày 09/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Phú Yên;
- VKSND TP. Tuy Hòa;
- Chi cục THADS TP. Tuy Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Bùi Thị Hoa Dung