

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 05/2021/DS-ST

Ngày: 05- 4 - 2021

Về vụ: “*Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂY HÒA TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Huệ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Tuyên;

2. Bà Phan Thị Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lam - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa tham gia phiên tòa: Ông Hà Trọng Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 05/4/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2020/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2021/QĐST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông T - Sinh năm: 1981; bà M – Sinh năm: 1986; cùng địa chỉ: Thôn X, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên – Ông T xin vắng mặt, bà M có mặt.

- Bị đơn: Ông D - Sinh năm: 1933; bà T – sinh năm: 1935; cùng địa chỉ: Khu phố P, thị trấn A, huyện T, tỉnh Phú Yên; bà S – sinh năm: 1967; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn A, huyện T, tỉnh Phú Yên – Cùng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn ông T, bà M trình bày:**

Ngày 25/11/2019, vợ chồng ông T, bà M do ông T đại diện và vợ chồng ông D, bà T cùng con gái là bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng: 470.000.000đ, vợ chồng ông T đặt cọc số tiền: 190.000.000đ (*Một trăm chín mươi triệu đồng*). Ông D, bà T, bà S đã nhận đủ số tiền trên. Hai bên thỏa thuận nếu bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc, bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì bồi thường gấp 3 lần tiền cọc. Thời gian để bên bán hoàn thành các thủ tục là 51 ngày.

Sau khi đặt cọc, gia đình bà S không hoàn thành các thủ tục theo cam kết, vợ chồng ông T đến yêu cầu nhiều lần, gia đình bà S hẹn mãi nhưng vẫn không

thực hiện. Sau đó, các bên thống nhất không chuyển nhượng nữa mà gia đình ông D trả lại tiền cọc nên ngày 24/4/2020, ông D viết giấy hẹn đến ngày 24/6/2020 sẽ trả lại số tiền cọc: 190.000.000đ *Một trăm chín mươi triệu đồng*), cả 03 người là ông D, bà T, bà S đồng ký giấy hẹn trả, nhưng đến nay vẫn chưa trả.

Nay, vợ chồng ông T, bà M yêu cầu ông D, bà T, bà S phải cùng trả số tiền cọc: 190.000.000đ *(Một trăm chín mươi triệu đồng)* và tiền lãi của số tiền này tính từ ngày hẹn nợ 24/6/2020 đến nay với mức lãi suất 1%/tháng. Ngoài ra, không yêu cầu gì khác.

** Bị đơn bà S trình bày:*

Ngày 25/11/2019, gia đình bà S gồm: Ông D, bà T và bà S ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, giá chuyển nhượng: 470.000.000đ, ông T đặt cọc số tiền: 190.000.000đ *(Một trăm chín mươi triệu đồng)*. Gia đình bà S đã nhận số tiền đặt cọc số tiền 190.000.000đ *(Một trăm chín mươi triệu đồng)* nói trên.

Sau khi nhận tiền cọc, gia đình bà S đi làm giấy tờ đổi sổ để sang tên cho ông T nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được. Ông T nhiều lần đến nhà yêu cầu hủy Hợp đồng và đòi gia đình bà S trả tiền cọc.

Nay, ông T kiện ra Tòa yêu cầu trả tiền cọc, bà S thống nhất trả lại cho ông T số tiền cọc 190.000.000đ *(Một trăm chín mươi triệu đồng)* đã nhận.

** Bị đơn vợ chồng ông D, bà T* đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa nên không tiến hành hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tây Hòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, Thẩm phán đã xác định đúng mối quan hệ tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý của đương sự, chấp hành đúng trình tự, thủ tục thu thập tài liệu, chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký cũng đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc các bị đơn trả tiền cọc 190.000.000đ, tiền lãi 1%/tháng từ ngày 24/6/2020 đến nay cho nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH 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 tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông T vắng mặt, có đơn xin vắng mặt. Bị đơn ông D, bà T, bà S đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn ông T và các bị đơn ông D, bà T, bà S.

[2] Xác định bị đơn: Nguyên đơn kiện yêu cầu ông D, bà T, bà S trả tiền đã đặt cọc.

Ngày 25/11/2019, các đương sự lập Hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 570(1), tờ bản đồ 12 A tại khu phố P, thị trấn A của vợ chồng ông D, bà T. Khi lập Hợp đồng đặt cọc, các bên xác định bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Ông D, bà T và bà S (*con gái của ông D, bà T*). Trong quá trình giải quyết vụ án, bà S đến Tòa thừa nhận có nhận số tiền cọc nói trên, thống nhất trả lại cho nguyên đơn.

Do đó, đủ cơ sở xác định bị đơn trong vụ kiện này là Ông D, bà T, bà S.

[3] Về nội dung:

[3.1] Đối với Hợp đồng đặt cọc:

Xét thấy: Vợ chồng ông T, bà M và bà S đều thống nhất vào ngày 25/11/2019, giữa ông T và ông D, bà T, bà S lập Hợp đồng đặt cọc; theo đó, ông T đã đặt cọc số tiền: 190.000.000đ (*Một trăm chín mươi triệu đồng*), bà T, ông D, bà S đã nhận đủ số tiền trên. Sau đó, do các bên không hoàn thành thủ tục giấy tờ nên thống nhất hủy việc chuyển nhượng đất, hoàn tiền đặt cọc. Ngày 24/4/2020, ông D viết giấy hẹn đến ngày 24/6/2020 sẽ trả lại tiền cọc 190.000.000đ (*Một trăm chín mươi triệu đồng*) cho nguyên đơn.

Ông T cung cấp 01(*Một*) giấy gốc “Giấy nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất ở” đề ngày 25/11/2019 và một giấy gốc “Giấy hẹn trả lại tiền cọc” đề ngày 24/4/2020, có chữ ký của các bị đơn.

Trong quá trình giải quyết, Bà S thống nhất trả lại số tiền 190.000.000đ nói trên cho nguyên đơn. Bị đơn vợ chồng ông D, bà T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa, không có ý kiến gì phản bác lại yêu cầu của nguyên đơn nên đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn, bị đơn có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, sau đó thống nhất hủy việc chuyển nhượng đất, hoàn lại tiền cọc như trên là sự thật và đến nay bị đơn chưa hoàn trả khoản tiền nào.

Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc các bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc: 190.000.000đ (*Một trăm chín mươi triệu đồng*).

[3.2] Đối với yêu cầu trả lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi của số tiền 190.000.000đ tính từ ngày 24/6/2020 đến nay với mức lãi suất 1%/tháng.

Xét: Vào ngày 24/4/2020, ông D viết giấy hẹn trả lại tiền cọc, theo đó, các bên thỏa thuận đến ngày 24/6/2020 sẽ trả lại tiền cọc 190.000.000đ, nếu không trả đúng hạn thì tính lãi suất 20%. Từ khi viết giấy hẹn, bị đơn không trả khoản tiền gốc, lãi nào cho nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu tính lãi của số tiền 190.000.000đ từ ngày 24/6/2020 đến nay, với mức lãi 1%/tháng là phù hợp nên chấp nhận.

Như vậy, số tiền lãi mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn: 190.000.000đ x 1%/tháng x 09 tháng 07 ngày = 17.543.333đ, quy tròn số: 17.543.000đ (*Mười bảy triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng*).

Tổng cộng: Ông D, bà T, bà S phải có nghĩa vụ liên đới trả cho vợ chồng ông T, bà M số tiền: 207.543.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng*), theo phần, bà T, ông D, bà S, mỗi người phải trả là: 69.181.000đ (*Sáu mươi chín triệu một trăm tám mươi một nghìn đồng*).

[4] Về án phí: Bị đơn ông D, bà T, bà S, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 3.459.000đ (*Ba triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng*). Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9, 26 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông D, bà T và bà S phải liên đới trả cho vợ chồng ông T, bà M số tiền cọc: 190.000.000đ (*Một trăm chín mươi triệu đồng*) và lãi tính đến ngày 05/4/2021: 17.543.000đ (*Mười bảy triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng*); tổng cộng: 207.543.000đ (*Hai trăm lẻ bảy triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng*); theo phần, ông D, bà T, bà S, mỗi người phải trả: 69.181.000đ (*Sáu mươi chín triệu một trăm tám mươi một nghìn đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông D, bà T, bà S, mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 3.459.000đ (*Ba triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng*).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho vợ chồng ông T số tiền: 9.500.000đ (*Chín triệu năm trăm nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002104, ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Hòa.

Trường hợp bản án 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 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND huyện Tây Hòa;
- Chi cục THA dân sự huyện Tây Hoà;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu.

Lê Thanh Huệ