TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S
THÀNH PHỐ Đ

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

Bản án số: 03 /2018/DSST
Ngày 29/01/2018
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S - THÀNH PHỐ Đ

Thành phần HĐXX sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Dương Thị Kim Nhung**.
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Võ Thị P**.
2.Ông **Mai Hồ Hải Thành.**

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thảo** - Cán bộ Toà án nhân dân quận S thành phố Đ

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S Trần Thị Hương Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 29/01/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận S - Số 25 Hà Thị Thân, quận S, thành phố Đ tiến hành xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2017/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2017/QĐST - DS ngày 15/12/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2018/QĐHPT ngày 05/01/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng P Trú tại: Tổ 19, phường H, quận L, thành phố Đ. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn G Trú tại: Phòng số 110, chung cư 4A, đường Chu Huy Mân, phường N, quận S thành phố Đ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình hoà giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng P trình bày:

Ngày 25/11/2016, qua giới thiệu tôi được biết ông G có lô đất bán tại địa chỉ tổ 32,K109/116 đường Phạm Như Xương, phường H, quận L, thành phố Đ, với giá bán là 270.000.000đồng có sổ đỏ. Ngày cùng 05/12/2016 tôi và ông Nguyễn Văn G viết giấy cam kết đặt cọc với nội dung hai bên thỏa thuận như sau: Đợt 1: Ngày 25/11/2016 tôi đặt cọc cho ông G số tiền 20.000.000đ. Đợt 2 ngày 05/12/2016 tôi đặt cọc cho ông G số tiền 150.000.000đồng. Đợt 3 sẽ thanh toán số tiền còn lại 100.000.000đ sau khi ra công chứng tại phòng công chứng, thời gian khoảng 45 ngày kể từ ngày viết giấy thỏa thuận. Kể từ ngày nhận cọc đến ngày ra công chứng, ông G không thực hiện như hợp đồng đã cam kết mặc dù đã nhận của tôi 170.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tôi đã nhiều lần tìm ông G để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông G vẫn không thực hiện. Sau đó ông G đã lại cho tôi tiền đặt cọc 60.000.000 vào hai lần, lần thứ nhất 20.000.000đồng,(không viết giấy) lần thứ 2 vào ngày 15/5/2016 ông G trả thêm 40.000.000đồng (ông G viết vào giấy đặt cọc đưa thêm 40.000.000đ). Cùng ngày 10/05/2017 ông G viết tôi sẽ giửi lại đủ 150.000.000đ cho bà P. Còn tiền đền bù tôi sẽ đền bù cho bà P lô đất 70m2 sau đó tôi và bà P cùng nhau xây nhà bán sẽ cùng hưởng. Kể từ đó đến nay ông G không trả cho tôi số tiền còn lại, tôi đã nhiều lần tìm ông G để đòi lại nhưng ông G trốn tránh. Nay tôi đề nghị Tòa án buộc ông G phải trả số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000đồng. Tôi không yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc. Tôi không yêu cầu tính lãi cũng không yêu cầu ông G đền bù cho tôi lô đất 70m2 như ông đã hứa trong giấy đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc

Bị đơn là ông Nguyễn Văn G mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông G vẫn không đến và không có ý kiến phản hồi về yêu cầu đòi số tiền trên của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận S phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án gồm:

Đối với việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử. Thẩm phán, Thư ký tuân thủ các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng về nguyên tắc xét xử và thành phần HĐXX đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành đúng quy định. Bị đơn không chấp hành đúng quy định.

Về nội dung đề nghị HĐXX : căn cứ Điều 358 BLDS năm 2005, chấp nhận toàn bộ yêu câù khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng P về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Nguyễn Văn G Buộc ông Nguyễn Văn G phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000.đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

(1).Về thủ tục tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hồng P và ông Nguyễn Văn G thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận S, thành phố Đ 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.

- Ông Nguyễn Văn G (là bị đơn trong vụ án, không có yêu cầu phản tố) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt ông G.

(2). Về nội dung vụ án:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX có đủ cơ sở để nhận định:

Về thủ tục: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành thông báo thụ lý vụ án, và thông báo cho các bên để tham gia các phiên hòa giải cũng như tham gia phiên tòa nhưng bị đơn ông G đều vắng mặt nhiều lần không có lý do. Vì vậy, theo quy định tại khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông G.

Về nội dung: Ngày 05/12/2016 bà Nguyễn Thị Hồng P và ông Nguyễn Văn G có viết giấy cam kết đặt cọc, theo hợp đồng ông G sẽ bán cho bà P 01 lô đất tại địa chỉ tổ 32,K109/116 đường Phạm Như Xương, phường H, quận L, thành phố Đ với giá bán là 270.000.000đồng có sổ đỏ. Hai bên thỏa thuận về thời gian và P thức thanh toán như sau: Đợt 1: Ngày 25/11/2016 bà Nguyễn Thị Hồng P đặt cọc cho ông G số tiền 20.000.000đ. Đợt 2 ngày 05/12/2016 bà Nguyễn Thị Hồng P đặt cọc cho ông G số tiền 150.000.000 đồng. Đợt 3 bà P sẽ thanh toán số tiền còn lại 100.000.000đ sau khi ra công chứng. Thời gian thực hiện hợp đồng khoảng 45 ngày kể từ ngày viết giấy thỏa thuận. Tổng cộng bà P đã đặt cọc cho ông G số tiền 170.000.000đồng. Kể từ ngày nhận cọc đến ngày ra công chứng,ông G không thực hiện như hợp đồng đã cam kết. Bà P yêu cầu ông G trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông G vẫn không trả. Qua nhiều lần tìm ông G để đòi lại tiền,ông G đã trả lại cho bà P 60.000.000 đồng vào hai lần, lần thứ nhất 20.000.000 đồng(không viết giấy), lần thứ 2 vào ngày 15/5/2016ông G trả thêm 40.000.000đồng (ông G viết vào giấy đặt cọc đưa thêm 40.000.000đ). Ngày 10/05/2017ông G viết tôi sẽ giửi lại đủ 150.000.000đ cho bà P. Còn tiền đền bù tôi sẽ đền bù cho bà P lô đất 70m2 sau đó tôi và bà P cùng nhau xây nhà bán sẽ cùng hưởng.

Nay bà P đề nghị Tòa án buộcông G phải trả tiếp số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000 đồng. Bà P không yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc, không yêu cầu tính

lãi cũng không yêu cầu ông G đền bù cho lô đất 70m2 như ông G đã hứa trong giấy đặt cọc.

Xét yêu cầu của bà P thì thấy, Theo giấy cam kết đặt cọc bà P đã cung cấp thì giữaông G và bà P có xác lập giao dịch về việc mua bán đất, theo đó bà P đã đặt trước choông G tổng số tiền 170.000.000đồng.ông G cam kết 45 ngày kể từ ngày 05/12/2016 sẽ tiến hành ra công chứng, tuy nhiên đến nay việc ông G không bán đất mà cũng không trả lại tiền đặt cọc cho bà P là đã vi phạm cam kết tại Giấy cam kết đặt cọc mà bà P và ông G viết vào ngày 05.12.2016. Bà P thừa nhậnông G đã trả lại cho bà 60.000.000đồng tiền đặt cọc, nay bà Nguyễn Thị Hồng P yêu cầu ông G trả số tiền đặt cọc 110.000.000đồng còn lại là có cơ sở, phù hợp với giấy cam kết đặt cọc ngày 05/12/2016. Vì vậy, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005, buộc ông Nguyễn Văn G phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền đặt cọc còn lại là 110.000.000 đồng(một trăm mười triệu đồng) là phù hợp. Bà Nguyễn Thị Hồng P không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu ông G đền bù lô đất 70m2 nhưông G đã hứa nên HĐXX không đề cập đến.

- Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí DSST: 5.500.000đồng (năm triệu năm trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Văn G phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền 2.750.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận S, biên lai thu số 00019 86 ngày 13 tháng 10 năm 2017.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của bà Nguyễn Thị Hồng P đối với ông Nguyễn Văn G

Xử: Buộc ông Nguyễn Văn G phải trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền 110.000.000đồng (một trăm mười triệu) tiền đặt cọc.

- Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí DSST: 5.500.000đồng (năm triệu năm trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Văn Gphải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng P số tiền 2.750.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, biên lai thu số 0001986 ngày 13 tháng 10 năm 2017.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng ông G vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết tại nơi thường trú.

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 các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát Q. Sơn Trà
- Những người tham gia tố tụng
- Lưu hồ sơ

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

ĐÃ KÝ

DƯƠNG THỊ KIM NHUNG