TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN THANH KHÊ, TP. ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 11/2020/DS-ST
Ngày 02 tháng 6 năm 2020
V/v "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THANH KHÊ, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Trần Dân
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Thế Quyết
2. Ông Trần Lâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Lê Văn Linh, Thư ký Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Đỗ Văn Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 211/2019/TLST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2019 về việc "*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn**:*** Bà Ngô Thị Như Th, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Phòng 206B, Chung cư A, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Minh M, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 09 đường D, phường E, quận G, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Võ Thị H, sinh năm 1963;

+ Ông Nguyễn Hữu A, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Số nhà K86/26 đường H, phường K, quận G, thành phố Đà Nẵng (bà H và ông A vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 29/11/2019 và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Ngô Thị Như Th trình bày:

Ngày 04 tháng 3 năm 2019 tôi có đặt cọc cho bà Hoàng Thị Minh M số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) và 2.000 USD (hai ngàn đô la Mỹ) để mua thửa đất số 118 tờ bản đồ số 19 diện tích 108m2, địa chỉ: Khánh Sơn, Hòa Khánh, Liên Chiểu, Đà Nẵng.

Ngày 14 tháng 3 năm 2019 là ngày ra công chứng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà M không làm hợp đồng mua bán để chuyển nhượng lại thửa đất trên cho tôi như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, mà chỉ làm hợp đồng ủy quyền. Vì vậy tôi đã không đồng ý và yêu cầu bà M trả số tiền tôi đã đặt cọc nêu trên, nhưng bà M không chịu trả tiền cho tôi.

Vì vậy tôi kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà nẵng xem xét giải quyết buộc bà M trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và 2.000 USD, tính tổng số tiền là 96.000.000đ (chín mươi sáu triệu đồng) (không phạt cọc và không tính lãi).

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mặc dù đã được Tòa án thực hiện việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng theo đúng trình tự do pháp luật quy định, nhưng vẫn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và cũng không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu của nguyên đơn. Cả 02 lần Tòa án mở phiên tòa nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không có lý do.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thông báo, gửi các quyết định cho Viện kiểm sát và các đương sự đúng thời hạn, đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Tại phiên tòa, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này, bên nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt trong tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, các phiên tòa không có lý do. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo pháp luật tố tụng.

* Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự

năm 2015, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn là bà Hoàng Thị Minh M phải trả cho bà Ngô Thị Như Th số tiền đã đặt cọc là 96.000.000 đồng*;*

Buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 việc hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] ***Về thủ tục tố tụng:*** Nguyên đơn là bà Ngô Thị Như Th khởi kiện đối với bị đơn là bà Hoàng Thị Minh M về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc". Bị đơn là bà Hoàng Thị Minh M có địa chỉ cư trú tại: Số 09 đường D, phường E, quận G, thành phố Đà Nẵng. Như vậy, Tòa án nhân dân quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng thụ lý, giải quyết vụ án dân sự nói trên là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặc dù Tòa án đã tiến hành tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng bị đơn là bà Hoàng Thị Minh M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu A và Bà Võ Thị H vắng mặt cả 02 lần Tòa án mở phiên tòa. Do vậy, HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] ***Về nội dung tranh chấp:*** Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa đã thể hiện:

Căn cứ "Hợp đồng đặt cọc" ngày 04 tháng 3 năm 2019 về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà - quyền sử dụng đất giữa bà Hoàng Thị Minh M và bà Ngô Thị Như Th. Theo đó bà M nhận số tiền 50.000.000 đồng và 2.000 USD của bà Th làm số tiền cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tờ bản đồ số 19, phường Hòa Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; diện tích 108 m2. Bà M đã nhận đủ số tiền cọc. Các bên thống nhất thỏa thuận trong vòng 10(mười) ngày kể từ ngày 04/3/2019 đến 14/3/2019 cùng làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên đến ngày 14/3/2019, bà Hoàng Thị Minh M không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại "Hợp đồng đặt cọc" nói trên. Cụ thể là bà M không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ làm Hợp đồng ủy quyền. Như vậy là bà Hoàng Thị Minh M đã vi phạm cam kết mà hai bên đã thỏa thuận.

Xét thấy yêu cầu của bà Ngô Thị Như Th là có căn cứ và đúng pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà

Hoàng Thị Minh M phải trả cho bà Ngô Thị Như Th số tiền đã đặt cọc là 96.000.000 đồng , trong đó bao gồm 50.000.000 đồng và 2.000 USD.

Việc nguyên đơn bà Ngô Thị Như Th không yêu cầu phạt cọc và không yêu cầu tính tiền lãi, đây là sự tự nguyện của đương sự nên HĐXX không xem xét.

[3] Về án phí: Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà Hoàng Thị Minh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

Căn cứ Điều: 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 (V/v quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án).

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn là bà Ngô Thị Như Th đối với bị đơn là bà Hoàng Thị Minh M.

Buộc bà Hoàng Thị Minh M phải trả cho bà Ngô Thị Như Th số tiền: 96.000.000đ (chín mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực, bên có quyền yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Về án phí: Bà Hoàng Thị Minh M phải chịu 4.800.000đ *(bốn triệu tám trăm nghìn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Như Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.400.000đ *(hai triệu bốn trăm ngàn đồng)* tại biên lai thu số 0001595 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng.

Trường hợp bản án 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 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 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.

3. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q. Thanh Khê;
- Chi cục THADS Q.Thanh Khê;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Dân