TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2017/DS-ST
Ngày: 29-9-2017
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Thông;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Bá Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2017/TLST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2017/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 65/2017/QĐST-DS ngày 14 tháng 9 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Thành N, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1957; hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2017; bản tự khai ngày 15/5/2017; biên bản hòa giải ngày 15/5/2017, ngày 02/6/2017 và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn (ông Ngô Thành N) thể hiện:***

Giữa nguyên đơn ông Ngô Thành N và bị đơn ông Lê Văn C có mối quan hệ quen biết nên vào ngày 10/10/2014 bị đơn ông C có làm giấy bán đất cho nguyên đơn ông N một phần đất có diện tích bề ngang 06m, chiều dài hết đất 70m. Tổng diện tích là 420m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền trên đất, tọa lạc tại: Ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bị đơn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 150.000.000 đồng, giấy bán đất do hai bên lập và cùng ký tên xác nhận. Nguyên đơn có đặt cọc trước cho bị đơn số tiền 110.000.000 đồng, bị đơn hứa trong thời gian 06 tháng sẽ hoàn tất thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, đồng thời nguyên đơn sẽ giao số tiền còn lại 40.000.000 đồng. Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày ký giấy bán đất, nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ bị đơn để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất đã ký ngày 10/10/2014 giữa nguyên đơn ông Ngô Thành N và bị đơn ông Lê Văn C, buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 110.000.000 đồng.

Ngoài ra nguyên đơn không có yêu cầu, tranh chấp gì khác.

**** Bị đơn (ông Lê Văn C):***

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án nhân dân huyện D đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự để bị đơn ông C tham gia giải quyết vụ án nhưng bị đơn cố tình vắng mặt không có lý do. Tòa án không thu thập được ý kiến của bị đơn. Quá trình xác minh, bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và vẫn đang sinh sống tại địa phương.

**** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:*** Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)". Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục, người tham gia tố tụng đúng thành phần. Phiên tòa được tiến hành đúng trình tự. Tại phiên tòa, phía bị đơn ông C vắng mặt không lý do. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng để bị đơn thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia giải quyết vụ án. Việc vắng mặt của bị đơn là cố tình nên đề nghị xét xử vắng mặt bị đơn theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tư cách của người tham gia tố tụng: Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2017, nguyên đơn ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất đã ký ngày 10/10/2014 giữa nguyên đơn ông N và bị đơn ông C, buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 110.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy giữa nguyên đơn và bị đơn có quan hệ giao dịch với nhau về việc đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật

Dân sự 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc)".

[2] Xét chứng cứ nguyên đơn cung cấp là "Giấy bán đất" lập ngày 10/10/2014 có chữ ký của nguyên đơn, bị đơn thể hiện hai bên có giao dịch bán đất và bị đơn có nhận tiền cọc của nguyên đơn 110.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vắng mặt không có lý do nên nguyên đơn có yêu cầu Tòa án giám định chữ ký tên của bị đơn ông C trong "Giấy bán đất" ngày 10/10/2014. Tòa án đã ra quyết định trưng cầu giám định số 07/2017/QĐ-TCGĐ ngày 04/7/2017 giám định chữ ký tên của bị đơn tại Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương. Theo kết luật giám định số 258/GĐ-PC54 ngày 13/7/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận chữ ký tên "C" trong "Giấy bán đất" đề ngày 10/10/2014 so với chữ ký tên "C" trên các tài liệu giám định là do cùng một người ký ra. Như vậy, có đủ căn cứ xác định bị đơn có nhận của nguyên đơn số tiền cọc 110.000.000 đồng. Theo biên bản xác minh ngày 20/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện D, xác minh ông Lê Hữu P (Trưởng ban lãnh đạo ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương) thì hiện nay bị đơn có đăng ký hộ khẩu thường trú tại ấp B, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và vẫn còn sinh sống tại địa phương. Việc bị đơn không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án là cố tình trốn tránh nghĩa vụ. Tòa án đã tiến hành tống đạt, niêm yết các văn bản tố tụng và xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về thủ tục tố tụng và quan điểm nội dung vụ án là có cơ sở.

[4] Về chi phí giám định là 1.675.000 đồng, nguyên đơn đã nộp xong. Do đó buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn số tiền trên.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 264, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự (đặt cọc) của ông Ngô Thành N đối với ông Lê Văn C.

Buộc ông Lê Văn C thanh toán cho ông Ngô Thành N số tiền 110.000.000 đồng (một trăm mười triệu đồng).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Ngô Thành N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Văn C không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông C còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Hủy bỏ "Giấy bán đất" ký ngày 10/10/2014 giữa ông Ngô Thành N với ông Lê Văn C.

3. Chi phí giám định: 1.675.000 đồng (một triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Ông Ngô Thành N đã nộp xong. Ông Lê Văn C thanh toán lại cho ông Ngô Thành N 1.675.000 đồng (một triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn C phải chịu 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho ông Ngô Thành N 3.050.000 đồng (ba triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0005099 ngày 29 tháng 3 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 29/9/2017).

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện D;
- CC THA DS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Xuân Nam