**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN BẢO LÂM**
**TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 11/2019/DS-ST
Ngày 04/7/2019.
Về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẢO LÂM**

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông **Nguyễn Văn L**.
*Các Hội thẩm nhân dân*: 1. Bà: **Nguyễn Thị T**.
2. Bà: **Lê Thị S** .

*Thư ký phiên tòa*: Bà **Ka H**– Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa*: Bà **Lâm Thị H**-Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 04 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 76/2019/TLDS-ST ngày 23/4/2019 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2019/QĐDS-ST ngày 27/5/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn 04, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị Y, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn 04, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị H, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn 04, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Có mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện ngày 01/4/2019, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông A trình bày:**

Ngày 09/01/2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của Bà Phạm Thị Y thửa đất số 98, tờ bản đồ số 01, diện tích 4992m$^2$ tại xã L, huyện B với giá chuyển nhượng thỏa thuận là 137.000.000 đồng/sào, thành tiền là 671.300.000đ, cũng trong ngày này vợ chồng ông đặt cọc cho cho bà Y 50.000.000 đồng và có

thỏa thuận miệng với nhau 03 ngày sau các bên ra phòng công chứng làm thủ thục sang tên, vợ chồng ông sẽ thanh toán số tiền gốc còn lại cho bà Y . Mặt dù giấy nhận cọc có ghi vợ chồng ông trọn quyền sử dụng đất nhưng thực tế các bên chưa giao nhận đất cho nhau, đất vẫn do bà Y quản lý, sử dụng. Ngày 12/01/2019, vợ chồng ông đến phòng công chứng Nguyễn Thọ Quang hỏi về thủ tục chuyển nhượng thì được trả lời muốn làm hợp đồng phải có giấy chứng nhận QSD đất bản gốc, vợ chồng ông về nhà bà Y hỏi thì bà Y nói chỉ có GCNQSD đất bản pho tocopy, bản gốc đã thế chấp vay và nói vợ chồng ông kỹ tính quá sao mà mua bán được, hai bên lời qua tiếng lại nên vợ chồng ông bỏ về. Khoảng 03, 04 ngày sau vợ chồng ông có đến nói sổ đỏ trong ngân hàng không làm được thì trả lại tiền cọc nhưng bà Y nói khi nào bán được đất sẽ trả. Do đó, ông A khởi kiện  yêu cầu bà Y trả lại toàn bộ tiền cọc 50.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 50.000.000đ.

Chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông A giao nộp giấy đặt cọc ghi ngày 09/01/2019, phiếu cung cấp thông tin đất đai ngày 17/4/2019.

**Tại biên bản ghi lời khai ngày 13/5/2019 bà Y trình bày**: Bà Y thừa nhận ngày 09/01/2019 có đồng ý bán thửa đất số 98, tờ bản đồ số 01, diện tích 4992m$^2$ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng và viết giấy nhận cọc 50.000.000đ như ông A trình bày, các bên chưa giao nhận đất cho nhau. Do vợ chồng ông A tự ý không mua nữa nên bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc, không đồng ý phạt cọc. Nếu vợ chồng ông A tiếp tục mua bà tiếp tục bán với giá 180.000.000đ/sào, nếu không mua thì khi nào bà bán được đất sẽ trả lại tiền cọc.

Bà Y không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Bà Võ Thị H trình bày:** Vợ chồng bà có mua của bà Y thửa đất số 98, tờ bản đồ số 01, diện tích 4992m$^2$ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng của bà Y và đặt cọc như ông A đã trình bày, Bà H yêu cầu bà Y trả lại toàn bộ tiền cọc 50.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc 50.000.000đ. Bà H không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Tại phiên tòa: Ông A rút yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu bà Y trả lại 50.000.000 đồng tiền nhận cọc. Bà H thống nhất yêu cầu của ông A, không yêu cầu gì thêm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A n; buộc bà Y hoàn trả cho ông A n, Bà H 50.000.000đ tiền nhận cọc ngày 09/01/2019; buộc bà Y chịu án phí trên số tiền phải trả cho vợ chồng ông A n.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Bà Y đã được tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 02 không có lý do chính đáng nên căn cứ vào khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Y theo thủ tục chung.

Về nội dung:

[01] Quá trình giải quyết vụ án ông A n, Bà H và bà Y đều xác nhận Ngày 09/01/2019, bà Y đồng ý bán cho vợ chồng ông A n, Bà H thửa đất số 98, tờ bản đồ số 01, diện tích 4992m$^2$ tại xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 137.000.000 đồng/sào, thành tiền là 671.300.000đ, cũng trong ngày này vợ chồng ông đặt cọc cho cho bà Y 50.000.000 đồng. Do vợ chồng ông A không đồng ý mua nữa nên bà Y đồng ý hoàn trả tiền nhận cọc. Tuy nhiên, bà Y hẹn khi nào bán được đất mới trả lại tiền nhận cọc, vợ chồng ông A không đồng ý nên cần buộc bà Y hoàn trả tiền nhận cọc cho vợ chồng ông A n. Việc trả số tiền trên khi nào là do các bên tự thỏa thuận tại giai đoạn thi hành án.

[02] Đối với yêu cầu phạt cọc: Tại phiên tòa ông A rút yêu cầu nên đình chỉ xem xét, giải quyết.

[03] Về án phí:

- Buộc Bà Phạm Thị Y phải nộp 50.000.000đ x 5% = 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông A theo quy định.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH :

Áp dụng khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 273 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Xử:

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Ngọc A về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với bị đơn Bà Phạm Thị Y, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Võ Thị H.

Xử:

- Buộc Bà Phạm Thị Y có trách nhiệm trả cho vợ chồng Ông Nguyễn Ngọc A, Bà Võ Thị H số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

*"Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự 2015".*

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về phạt cọc Bà Phạm Thị Y số tiền 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

**2. Về án phí:**

- Buộc Bà Phạm Thị Y phải nộp 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Ông Nguyễn Ngọc A 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2015/0012907 ngày 23/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lâm.

**3. Về quyền kháng cáo**: Ông A n, Bà H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (04/7/2019); Bà Y được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Bà H chỉ được quyền kháng cáo phần có liên quan.

*"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; Điều 7; Điều 7a, 7b và Điều 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"*

**HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị T** **Lê Thị S** **Nguyễn Văn L**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN** **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị T** **Lê Thị S** **Nguyễn Văn L**