TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU THÀNH A** **TỈNH HẬU GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2020/DS-ST
Ngày: 28 – 02–2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Kỉnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Trần Thị Kim Thắm
2 . Ông Võ Văn Cho
- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Á - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang *tham gia phiên toà:* Bà Phạm Thị Lan Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2019/TL.ST-DS, ngày 24 tháng 12 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2019/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị M *(xin vắng mặt)*

Địa chỉ: số 2, khu vực Yên T, Phường Lê B, quận Cái R, Thành phố Cần T - Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn H – Sinh năm 1964 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Đặng Thị M trình bày:

Vào ngày 11/6/2019 bà có đưa tiền đặt cọc cho ông H để nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đặng Văn H tại thửa 379 tờ bản đồ 34 diện tích 737m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00910 do UBND quận Cái Răng cấp ngày 03/7/2007. Sau khi xem đất thì do chưa có lối đi vào đất nên bà chưa đồng ý chuyển nhượng và ông H có cam kết ông sẽ mở lối đi cho bà vào phần đất chuyển nhượng và yêu cầu bà đưa số tiền đặt cọc cho ông H với số tiền là 300.000.000 đồng; có làm biên nhận viết tay ngày 11/6/2019, có bà và ông H ký tên, sau đó ông H có yêu cầu bà đưa tiếp số tiền là 20.000.000đồng để ông làm thủ tục chuyển nhượng và mở lối đi vì ông H nói cần thêm tiền để làm thủ tục chuyển nhượng.

Sau nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu chuyển nhượng phần đất nhưng ông H vẫn né tránh không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà nên đến nay bà chưa làm thủ tục chuyển nhượng được phần đất trên nên bà khởi kiện ông H.

Nay bà M xác định chỉ khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn H trả lại tiền cọc cho bà với số tiền là 320.000.000đồng, quá trình giải quyết tại biên bản lấy lời khai bà M xác định rút lại yêu cầu tính lãi, ngoài ra bà xác định không có yêu cầu nào khác.

Quá trình giải quyết vụ án tại biên bản ghi lời khai ông Đặng Văn H trình bày: ông thừa nhận vào ngày 11/6/2019 ông có nhận số tiền đặt cọc sang đất của bà M là 300.000.000 đồng, có viết biên nhận, có ông và bà M ký tên và sau đó vài tuần ông có nhận thêm từ bà M số tiền 20.000.000đồng để làm thủ tục chuyển nhượng, không có làm biên nhận, mục đích nhận tiền là để nhận tiền cọc để chuyển nhượng phần đất của ông cho bà M nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng, chỉ mới làm biên nhận đặt tiền cọc với số tiền tổng cộng là 320.000.000đồng, hiện tại phần đất này cũng chưa giao đất cho bà M, nay bà M khởi kiện thì ông cũng đồng ý trả lại số tiền 320.000.000 cho bà M. Tuy nhiên do điều kiện hiện tại của ông khó khăn nên khi nào bán đất được thì ông sẽ trả lại tiền cho bà M, đối với yêu cầu tính lãi thì đề nghị bà M xem xét lại, không đồng ý trả tiền lãi.

Ông đề nghị Tòa án tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vắng mặt ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án xác định việc thụ lý, thu thập chứng cứ cũng như thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật; các đương sự chấp hành tốt pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án, thụ lý đúng thẩm quyền, Ngoài ra các thủ tục tố tụng được tống đạt cho đương sự và gửi cho viện kiểm sát đúng thời hạn, bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử, các thủ tục tố tụng tại phiên tòa, xét hỏi, tranh luận được tiến hành bảo đảm và đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị M; buộc ông Đặng Văn H có trách nhiệm trả lại cho bà M số tiền là 320.000.000đồng, Đối với yêu cầu trả tiền lãi quá trình giải quyết tại biên bản lấy lời khai bà M xác định rút lại yêu cầu tính lãi, xét việc rút yêu cầu trả lãi của bà M là hoàn toàn tự nguyện không trái đạo đức và pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 217, 219 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu ông H trả tiền lãi của bà M. Bà M không phải chịu án phí và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp, ông H 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] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét thấy bà Đặng Thị M cho rằng trước đó có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất của ông H nhưng nya không làm thủ tục chuyển nhượng được nên bà khởi kiện ông H yêu cầu đòi lại số tiền trên.

Xét đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015, căn cứ xác nhận của Công an xã T, bị đơn hiện đang sinh sống và cư trú tại ấp T, xã T, huyện C nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng ông H vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai tại Tòa án ông H có trình bày ý kiến, không yêu cầu nhận tài liệu chứng cứ và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông H.

[3] Về nội dung giải quyết vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, bà Đặng Thị M xác định chỉ khởi kiện ông Đặng Văn H yêu cầu ông H trả lại số tiền cọc đã nhận của bà tổng cộng là 320.000.000 đồng và 9.296.000đồng tiền lãi.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi quá trình giải quyết tại biên bản lấy lời khai bà M xác định rút lại yêu cầu tính lãi, xét việc rút yêu cầu trả lãi của bà M là hoàn toàn tự nguyện không trái đạo đức và pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 217, 219 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ đối với yêu cầu ông H trả tiền lãi của bà M.

Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc: căn cứ yêu cầu khởi kiện tại đơn khởi kiện của bà M, lời thừa nhận của bị đơn tại biên bản lấy lời khai cho thấy là phù hợp nhau và có cơ sở xác định bà M, ông H có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của ông Đặng Văn H tại thửa 379 tờ bản đồ 34 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H được UBND Quận B cấp giấy ngày 03/7/2007 thửa đất tại khu vực Y, phường L, Quận C, thành phố C. Theo thỏa thuận này bà M có đặt cọc cho ông H số tiền là 320.000.000đồng có làm biên nhận viết tay, có ông H và bà M ký tên ngày 11/6/2019, sau đó ông H có yêu cầu bà M đưa thêm số tiền 20.000.000 đồng để ông H làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M, nhưng sau nhiều lần yêu cầu ông H làm thủ tục nhưng ông H chưa làm thủ tục chuyển nhượng được nên bà khởi kiện đòi lại số tiền cọc tổng cộng là 320.000.000đồng. căn cứ thừa nhận của ông H tại biên bản ghi lời khai về việc có nhận số tiền tổng cộng 02 lần là 320.000.000đồng từ bà M để đặt cọc tiền chuyển nhượng đất phù hợp với biên nhận ngày 11/6/2019 và lời trình bày của bà M, ông H. Xét thấy ông H cũng thừa nhận có nhận tiền cọc từ bà M để chuyển nhượng đất của ông cho bà M nhưng đến nay ông cũng chưa giao đất và làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho Nguyên đơn và nay ông H đồng ý trả lại số tiền nhận đặt cọc là 320.000.000đồng cho bà M nên có có sở buộc ông H trả lại số tiền này cho bà M là có căn cứ. Ngoài ra bà M, ông H xác định không có yêu cầu nào khác nên không xem xét. Do nguyên đơn chỉ khởi kiện về việc đặt cọc và bà M chưa nhận đất từ ông H nên không xem xét việc trả lại phần đất chuyển nhượng cho ông H.

[3.1] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa cũng như yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí, bị phải chịu án phí có giá ngạch đối yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 94, Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên bà Đặng Thị M

Buộc ông Đặng Văn H có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị M số tiền 320.000.000đồng *(ba trăm hai mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M về việc yêu cầu ông H trả tiền 9.926.000 đồng tiền lãi phát sinh.

Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Đặng Thị M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 8.232.400 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002122 ngày 24/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Ông Đặng Văn H phải chịu án phí là 16.000.000đồng (mười sáu triệu đồng)

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Hậu G;
- Các đương sự;
- CC THA DS h.C;
- VKSND h.C;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thanh Kỉnh