

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 50/2023/DS-ST
Ngày: 26/9/2023
“*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn

- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Minh và bà Trần Thị Kia

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Chung, Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2023/TLST-DS ngày 13/4/2023 “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2023/QĐXXST-DS ngày 17/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 66/2023/QĐXXST-HNGĐ ngày 15/9/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 74/2023/QĐXXST-HNGĐ ngày 08/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Như H, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ A, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt;

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà: H, Tổ B, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị Như H trình bày: Vào ngày 20/9/2022 bà Nguyễn Thị H1 đồng ý chuyển nhượng cho tôi thửa đất số 422 thuộc tờ bản đồ số 01, diện tích 300 m² có 150 m² đất nhà ở, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 970174, do UBND thị xã A cấp ngày 09/10/2019; địa chỉ thửa đất tại hẻm Đ, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá tiền là 296.000.000đ. Sau đó, tôi có đặt cọc cho bà H1 số tiền 100.000.000đ, hai bên có ký vào “Hợp đồng đặt cọc mua, bán đất” lập ngày 20/9/2022 và thỏa thuận thời hạn hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên là 03 tháng kể từ ngày 20/9/2022, bà H1 hoàn tất thủ tục sang tên thì tôi sẽ giao số tiền còn lại cho bà H1. Sau khi tôi giao tiền cọc xong, tôi có đến cơ quan Nhà nước để hỏi trình tự thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên thì được biết bà H1 lừa dối tôi, vì thửa đất bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi là đất nông nghiệp không chuyển mục đích sang đất ở được nên tôi có gặp bà H1 để hỏi lý

do thì bà H1 đồng ý trả số tiền cọc 100.00.000đ cho tôi. Tôi yêu cầu trả ngay số tiền bà H1 đã nhận của tôi thì bà H1 hẹn sẽ trả trong thời gian 05 ngày từ ngày 25/9/2022 và tôi đồng ý lấy lại tiền cọc chứ không nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên nữa. Từ khi bà H1 hứa nhưng đến nay vẫn không trả, tôi nhiều lần yêu cầu bà H1 trả tiền cho tôi thì bà H1 cứ hẹn mà không trả, sau đó tránh mặt tôi. Hôm nay, tôi yêu cầu Tòa án buộc bà H1 trả lại số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đã nhận cọc của tôi. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1, mặc dù đã được Tòa án Thông báo thụ lý, Thông báo phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và đã Thông báo cho bà H1 về kết quả phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như Tòa án đã triệu tập đến tham gia phiên tòa nhưng đều cố tình vắng mặt nên không trình bày ý kiến, yêu cầu của bà trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về thủ tục tố tụng Tòa án nhân dân thị xã An Khê đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A phát biểu như sau: Trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa thể hiện việc bà H và bà H1 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất thửa đất số 422 thuộc tờ bản đồ số 01, diện tích 300 m², có 150 m² đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 970174, do UBND thị xã A cấp ngày 09/10/2019; địa chỉ thửa đất tại hẻm Đ, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá tiền là 296.000.000đ và bà H1 đã nhận số tiền đặt cọc của bà H là 100.000.000đ là sự thật. Sau đó các bên không thực hiện việc chuyển nhượng và đồng ý trả lại tiền cọc vào ngày 25/9/2022 là sự tự nguyện của các bên, đến nay bà H1 chưa trả số tiền đã nhận đặt cọc cho bà H. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà H1 phải trả số tiền 100.000.000đ đã nhận cho bà H. Về án phí buộc bà H1 phải chịu 5.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn bà Võ Thị Như H khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị H1 cư trú tại phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai để tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết án dân sự nói trên là đúng thẩm quyền.

[2]. Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến tham gia phiên tòa nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Võ Thị Như H khẳng định chứng cứ là “Hợp đồng đặt cọc mua, bán đất” lập ngày 20/9/2022 được được hai bên thỏa thuận,

thống nhất có ký tên và bà H1 có nhận số tiền 100.000.000đ đặt cọc từ bà H. Sau đó bà H1 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã thoả thuận nên ngày 25/9/2022 hai bên có thoả thuận không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên nữa. Sau đó hai bên có thoả thuận bà H1 sẽ trả số tiền nhận cọc cho bà H nên bà H1 viết xác nhận với nội dung “*Vài ngày chị trả lại tiền cọc cho em Võ Thị Như H 5 ngày 25/9/2022*”. Tại phiên toà bà H cam đoan những chữ viết, chữ ký nói trên là của bà Nguyễn Thị H1 là đúng sự thật. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân thị xã A đã tổng đạt hợp lệ các Văn bản tố tụng của Tòa án cho bà H1 cũng như Thông báo cho bà H1 biết về kết quả của phiên họp giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng bà H1 không có ý kiến phản đối gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà bà H1 chỉ nêu ý kiến bị bệnh nên bà không đến Toà án được. Vì bị đơn không có ý kiến phản đối về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở nên được chấp nhận. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả số tiền 100.000.000đ cho bà Võ Thị Như H theo quy định khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

[4]. Về án phí: Mức án phí có trong vụ án là 5% của giá trị tranh chấp. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Số tiền được Tòa án chấp nhận của nguyên đơn là 100.000.000đ nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 5.000.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các khoản 2 Điều 328, Điều 332, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Như H, về việc đòi lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đã giao cho bà Nguyễn Thị H1.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1, phải trả số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà Võ Thị Như H.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Võ Thị Như H cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, bà Nguyễn Thị H1 còn phải chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải nộp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Võ Thị Như H số tiền 2.500.000 (Hai triệu, năm trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí số 0006657 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A.

- Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 26/9/2023) các đương sự có kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Mai Trung Toàn