

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày 04 - 5 - 2024
“V/v tranh chấp về đòi tiền 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 Đồng Ánh Đông.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Hữu Hạnh.

2. Ông Bùi Sỹ Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A.

Ngày 04 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 164/2023/TLST-DS ngày 12/12/2023 “Về việc tranh chấp về đòi tiền đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2024/QĐXXST-DS ngày 29/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 23/2024/QĐST-DS ngày 16/4/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn B, xã A, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; địa chỉ: xx2 Hoàng Hoa Thám, Tổ H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày: Ngày 30/4/2022, bà Huỳnh Thị H và bà Nguyễn Thị H1 có lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị H thửa đất số 421, tờ bản đồ số 01, diện tích 437,7m² đất nông nghiệp, tại Tổ H, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai, với giá tiền là 1.100.000.000 đồng. Bà Huỳnh Thị H đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H1 được tổng số tiền là 200.000.000 đồng, còn lại số tiền 900.000.000 đồng sau khi thủ tục chuyển nhượng hoàn tất thì sẽ giao đủ. Hai bên có thỏa thuận bằng lời nói rằng bà Nguyễn Thị H1 có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng 200m² sang đất ở và tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất thời hạn cuối năm 2022. Tuy nhiên, từ đó đến nay bà Nguyễn Thị H1 liên tục né

tránh, không tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với lý do chưa chuyển được mục đích sử dụng đất và cũng không trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Do vậy, bà Huỳnh Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, nhiều lần Tòa án triệu tập đến hòa giải, triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Tại bản khai ngày 21/12/2023, bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất cho bà Huỳnh Thị H như đơn khởi kiện, các bên có thỏa thuận chờ chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, bà Huỳnh Thị H đồng ý vì chưa cần để xây nhà, chưa thanh toán xong số tiền còn lại và trong hợp đồng đặt cọc không ghi phạt cọc nên đề nghị Tòa án xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị H khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1975; địa chỉ: xx2 Hoàng Hoa Thám, Tổ H, phường A, thị xã A, tỉnh Gia Lai về việc tranh chấp đòi tiền đặt cọc. Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến tham gia phiên tòa xét xử lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Nguyễn Thị H1.

[2] Theo nội dung “Hợp đồng đặt cọc” ngày 30/4/2022 thì bà Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị H thửa đất số 421, tờ bản đồ số 01, diện tích 437,7m², tại Tổ H, phường N, thị xã A, tỉnh Gia Lai, với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị H1 nhận trước số tiền đặt cọc của bà Huỳnh Thị H là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và thỏa thuận khi nào thủ tục công chứng hoàn tất thì bà Huỳnh Thị H sẽ giao đủ số tiền còn lại.

[3] Tuy nhiên, từ khi nhận đặt cọc cho đến nay bà Nguyễn Thị H1 không tiến hành thủ tục ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị H theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vì lý do bà Nguyễn Thị H1 chưa chuyển được mục đích sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận riêng. Bà Nguyễn Thị H1 cho rằng bà Huỳnh Thị H chưa cần chuyển mục đích sử dụng đất là không có căn cứ. Vì vậy, bà Huỳnh Thị H khởi kiện đòi lại tiền đặt cọc là có căn cứ.

[4] Từ các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của đương sự và những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là

200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), là phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 328, 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Như vậy, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 200.000.000đồng x 5% = 10.000.000đồng. Bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 328, 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị H.

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 10.000.000 đồng. Bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho bà Huỳnh Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012915 ngày 12/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Gia Lai.

4. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (04/5/2024), các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm. Thời hạn trên đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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, 7, 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.

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, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đồng Ánh Đông