

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 202/2020/DS-ST

Ngày 07 – 12 – 2020

“ V/v Tranh chấp hợp đặt cọc ”

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Trọng Tâm

Ông Võ Thanh Liêm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Tô Huyền Trang – Là Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Hữu Kim – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 316/2020/TLST-DS, ngày 22 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 806/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Cẩm Th, sinh năm 1988. HKTT: Khóm V, thị trấn U, huyện U, tỉnh Cà Mau. Chỗ ở hiện nay: Khóm X, phường Y, Thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trần Thanh T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Khóm G, phường P, Thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Cẩm Th trình bày:

Vào ngày 13/4/2018, chị với ông Trần Thanh T ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất, nội dung hợp đồng thỏa thuận chị đặt cọc cho ông T số tiền 40.000.000 đồng, ông T đã nhận đủ số tiền cọc, thời hạn đặt cọc là 02 tháng, mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 320m², ngang 10m x dài 32m, tọa lạc tại khóm L, phường P, Thành phố C, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong thời gian đặt cọc ông T sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị, sau khi thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông T. Quá trình thực hiện thỏa thuận ông T đã vi phạm không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho chị, chị đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện nhưng ông T vẫn không thực hiện và cũng không trả lại tiền

cọc cho chị. Quá trình giải quyết vụ án, chị yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Thanh T trả cho chị số tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng, chị yêu cầu ông T bồi thường thiệt hại do vi phạm thỏa thuận số tiền 10.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa, chị xác định không yêu cầu trả khoản tiền tương đương khoản tiền đặt cọc, mà chỉ yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật, thời gian tính lãi kể từ ngày 13/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/12/2020), tính như sau $40.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 02 \text{ năm} 05 \text{ tháng} 24 \text{ ngày} = 19.787.200 \text{ đồng}$.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Thanh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo cho ông T đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng ông T vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và nội dung giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Cẩm Th số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng, buộc ông T trả lãi trên số tiền 40.000.000 đồng, mức lãi suất theo quy định pháp luật, thời gian kể từ ngày 13/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/12/2020). Án phí dân sự có giá ngạch: Ông T phải nộp theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Ông Trần Thanh T đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với ông Trần Thanh T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng, vào ngày 13/4/2018, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 40.000.000 đồng, việc nhận cọc có lập hợp đồng, thời hạn đặt cọc là 02 tháng, bị đơn trực tiếp ký tên và nhận tiền. Để chứng minh cho yêu cầu, lời trình bày của mình nguyên đơn cung cấp Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 13/4/2018 có chữ ký của chị Nguyễn Thị Cẩm Th và ông Trần Thanh T, có xác nhận của trưởng khóm 3, phường Tân Xuyên, Thành phố Cà Mau. Tại biên bản xác minh ngày 11/11/2020, ông Cao Chí Phước - Trưởng khóm 3, phường Tân Xuyên, Thành phố Cà Mau xác nhận như sau: Ngày 13/4/2018, ông T và bà Th có nhờ ông xác nhận hợp đồng đặt cọc mua bán đất, ông chỉ ký xác nhận, các bên không giao tiền tại nhà ông, việc giao nhận tiền giữa các đương sự ông không biết. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện việc giao nhận tiền cọc ngay sau khi ký

hợp đồng đặt cọc, cho thấy ông T đã nhận tiền cọc 40.000.000 đồng ngay sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Như vậy, việc giao, nhận cọc như trên giữa các đương sự có diễn ra trên thực tế đúng như trình bày của nguyên đơn. Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận mục đích của việc đặt cọc là thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 320m², ngang 10m x dài 32m, tọa lạc tại khóm L, phường P, Thành phố C, tỉnh Cà Mau, với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời gian đặt cọc 02 tháng bị đơn có nghĩa vụ thực hiện thủ tục pháp lý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho nguyên đơn. Quá trình thực hiện thỏa thuận, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của mình. Đến nay bị đơn vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, như vậy xem như bị đơn đã từ chối giao kết hợp đồng và cũng không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng. Bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu tính lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi theo quy định pháp luật trên số tiền 40.000.000 đồng, kể từ ngày 13/6/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 07/12/2020) là 19.787.200 đồng. Xét thấy khi xác lập hợp đồng, các bên không thỏa thuận về phạt cọc. Xét về lỗi dẫn đến không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì thấy do bị đơn không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên đã vi phạm thỏa thuận, đây là lỗi chủ quan của bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu tính lãi như trên, không yêu cầu trả khoản tiền tương đương khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, xét thấy yêu cầu này là không phù hợp theo quy định pháp luật về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền lãi 19.787.200 đồng.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận đối với phần trả lại tiền cọc 40.000.000 đồng, không có căn cứ chấp nhận phần trả lãi.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch các đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật dân sự; Các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Cẩm Th.

Buộc ông Trần Thanh T có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Cẩm Th số tiền cọc đã nhận là 40.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Cẩm Th về việc yêu cầu ông Trần Thanh T trả lãi với số tiền 19.787.200 đồng.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thị Cẩm Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh T không thanh toán xong khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Trần Thanh T phải nộp 2.000.000 đồng. Chị Nguyễn Thị Cẩm Th phải nộp 989.000 đồng, ngày 22/7/2020 chị Th đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.000.000 đồng tại biên lai số 0002190, đối trừ chị Th được nhận lại 11.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày 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 các 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 Cà Mau;
- VKSND Thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hân

