

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

Bản án số: 28/2021/DS-ST

Ngày 26 – 02 – 2021

V/v Tranh chấp hợp đồng 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 THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hoàng Kha
Bà Trần Kim Nguyễn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bích Như – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 26 tháng 02 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 379/2020/TLST-DS, ngày 01 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 940/2020/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Quách Đại TT, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 14A, ấp 3, xã TV, tp. CM, tỉnh CM. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Tt

Địa chỉ: Số 52, ấp 2, xã TV, tp. CM, tỉnh CM. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Quách Đại TT trình bày:

Vào ngày 11/9/2018, ông TT có thỏa thuận với bà Trần Thị Tt về việc mua căn nhà của bà Tt tọa lạc tại số 52, ấp 2, xã TV, thành phố CM, tỉnh CM trên phần đất bảo lưu ven sông với giá 2.300.000.000 đồng. Căn nhà trên là của bà Tt trực tiếp quản lý sử dụng, khi thỏa thuận bà Tt có cho ông TT xem nhà và giấy sử dụng đất đứng tên bà Tt. Do có mối quan hệ quen biết nên việc mua bán nhà ông với bà Tt chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có làm hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày 11/9/2018 bà Tt có viết biên nhận và đã nhận của ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau khi giao tiền cọc ông có yêu cầu bà Tt làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà Tt không thực hiện nên ông TT yêu cầu bà Tt trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng, bà Tt có hứa nhiều lần nhưng không trả cho ông. Sự việc tranh chấp giữa ông TT với bà Tt chính quyền địa phương có biết. Nay ông TT khởi kiện yêu cầu buộc bà Tt trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bị đơn bà Trần Thị Tt đầy đủ, đúng theo quy định pháp luật nhưng bị đơn vẫn vắng mặt không lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng, không yêu cầu về bồi thường và lãi suất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị Tt 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 bà Tt.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng, nguyên đơn là ông Quách Đại TT có đặt cọc cho bị đơn là Trần Thị Tt số tiền 100.000.000 đồng để mua căn nhà của bị đơn tọa lạc tại số 52, ấp 2, xã TV, thành phố CM, tỉnh CM. Việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ thỏa thuận miệng với nhau không có lập hợp đồng, chỉ làm biên nhận tiền cọc. Để chứng minh cho yêu cầu, lời trình bày của mình nguyên đơn cung cấp Biên nhận ngày 11/9/2018 do bà Tt viết và ký tên với nội dung thể hiện Trần Thị Tt có nhận số tiền cọc bán nhà của Quách Đại TT số tiền 100.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn còn cung cấp đơn có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 02/02/2021 với nội dung ông Quách Đại TT có tranh chấp với bà Trần Thị Tt về việc yêu cầu bà Tt trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng để mua căn nhà số 52, ấp 2, xã TV, thành phố CM, tỉnh CM nhưng trốn tránh đến nay không làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận. Quá trình thực hiện thỏa thuận đến nay bị đơn vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng 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 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường và cũng không yêu cầu tính lãi đối với số tiền đã đặt cọc. Bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Quách Đại TT.

Buộc bà Trần Thị Tt có nghĩa vụ trả cho ông Quách Đại TT số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Quách Đại TT có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị Tt 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: Bà Trần Thị Tt phải nộp 5.000.000 đồng. Ông Quách Đại TT không phải nộp, ngày 15/9/2020 ông TT đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng tại biên lai số 0002377 được nhận lại toàn bộ 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**

Hàng Bích Trâm

Mặt khác, tại biên bản tổng đạt giấy triệu tập ngày 10/12/2020, ông Trương Hoàng Vân - Trưởng khóm 2, xã TV, thành phố CM cho biết: Nhà bà Trần Thị Tt thường xuyên đóng cửa, thỉnh thoảng bà Tt có về nhà vào ban đêm, năm 2018 ông có biết việc bà Tt có nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc bán nhà cho ông TT nhưng trốn tránh đến nay không làm thủ tục chuyển nhượng.

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 3, phường Tân Xuyên, thành phố CM, tỉnh CM, 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

[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 13/6/20218 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.

.. 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 3, phường Tân Xuyên, thành phố CM, tỉnh CM, với giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận trong thời gian đặt cọc ông Tuyền 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 Tuyền. Quá trình thực hiện thỏa thuận ông Tuyền đã vi phạm không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho chị, chị đã nhiều lần yêu cầu ông Tuyền thực hiện nhưng ông Tuyền 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 Tuyền trả cho chị số tiền cọc đã nhận 40.000.000 đồng, chị yêu cầu ông Tuyền 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 $40.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\% \times 02 \text{ năm } 05 \text{ tháng } 24 \text{ ngày} = 19.787.200 \text{ đồng}$.