

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

Bản án số: 82/2021/DS-ST

Ngày 29 – 4– 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 toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trương Ánh Hoa

Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên toà: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà 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:
Bà Nguyễn Bích Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 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: 48/2020/TLST-DS, ngày 26 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 172/2021/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Võ Công L, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T (tên gọi khác Trần Mỹ T), sinh năm 1969. Địa chỉ: Số X, ấp Y, xã V, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Võ Công L trình bày tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Giữa anh và bà T có thỏa thuận việc thuê nhà, bà T là bên cho thuê, anh là bên thuê, căn nhà thuê tại số X, ấp Y, xã V, thành phố C, tỉnh Cà Mau, với giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng. Vào ngày 09/6/2019 âm lịch, anh đặt cọc cho bà T số tiền 10.000.000 đồng, việc đặt cọc và thuê nhà không lập hợp đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, việc bà T nhận tiền cọc có biên nhận, do bà T viết và ký tên. Sau khi đặt cọc, bà T hẹn khoảng 10 ngày sau sẽ bàn giao nhà cho anh sử dụng. Đến hẹn anh đến nhận nhà thuê thì bà T cho biết nhà chuẩn bị bán nên không tiếp tục cho thuê được,

nhưng bà T không trả lại khoản tiền đặt cọc 10.000.000 đồng cho anh. Sự việc tranh chấp anh yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, tại buổi hòa giải ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau bà Tiền thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho anh số tiền 10.000.000 đồng, cam kết trả hàng tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết khoản tiền nợ cọc. Tuy nhiên sau đó bà T chỉ trả cho anh 02 lần được 1.000.000 đồng, ngoài ra không trả thêm khoản nào khác. Tại phiên tòa anh L yêu cầu bà Trần Thị T trả số tiền đặt cọc còn nợ là 9.000.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Trần Thị 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 bà 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 bà 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 bà Trần Thị T có nghĩa vụ trả cho anh Võ Công L số tiền cọc còn lại là 9.000.000 đồng. Án phí dân sự có giá ngạch: Bà Trần Thị 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.

Bị đơn bà Trần Thị 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 bà Trần Thị T.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng, vào ngày 09/6/2019 âm lịch, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 10.000.000 đồng, mục đích đặt cọc để thuê căn nhà tại số 52, ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, với giá thuê là 5.000.000 đồng/tháng, việc đặt cọc và thuê nhà không lập hợp đồng, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, việc nhận tiền cọc có biên nhận, để chứng minh cho yêu cầu lời trình bày của mình nguyên đơn cung cấp biên nhận nhận tiền do bị đơn viết và ký tên. 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. Tuy nhiên sau đó bị đơn không cho nguyên đơn thuê nhà và cũng không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Sự việc tranh chấp được Tổ hòa giải ấp 2, xã Tắc Vân, thành phố Cà Mau giải quyết, tại Biên bản hòa

giải ngày 16/8/2019 bị đơn thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng, cam kết trả hàng tháng 1.000.000 đồng cho đến khi hết khoản tiền nợ cọc nhưng bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn 02 lần được 1.000.000 đồng. Xét thấy bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của mình. Đến nay bị đơn vẫn không thực hiện việc cho nguyên đơn thuê nhà, như vậy xem như bị đơn đã từ chối giao kết hợp đồng thuê nhà và cũng không trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 9.000.000 đồng, không yêu cầu khoản nào khác. 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 tiền đặt cọc còn nợ 9.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bị đơn 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 anh Võ Công L, về việc yêu cầu bà Trần Thị T trả tiền đặt cọc.

Buộc bà Trần Thị T (Trần Mỹ T) có nghĩa vụ trả cho anh Võ Công L số tiền cọc còn nợ là 9.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh Võ Công L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Trần Thị 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: Bà Trần Thị T phải nộp 450.000 đồng (chưa nộp), nguyên đơn không phải nộp án phí. Ngày 25/01/2021, anh L đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng tại biên lai số 0000554, 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**

Nguyễn Thị Ngọc Hân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Ngọc Hân