

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 80/2024/DS-ST
Ngày: 25 – 4 – 2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA 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 Nguyễn Thị Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Thanh Liêm

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thuý Kiều, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 483/2023/TLST - DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phan Văn Tr, sinh năm: 1979. Địa chỉ cư trú: Số A, đường L, khóm V, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Anh Đặng Công B, sinh năm: 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Chị Nguyễn Thị G, sinh năm: 1978. Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Phan Văn Tr trình bày tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Vào năm 2022, anh và vợ chồng anh Đặng Công B, chị Nguyễn Thị G có thỏa thuận anh nhận chuyển nhượng của anh B, chị G nhà và đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng, ngày 07/6/2022 anh và anh B, chị G ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất đối với thửa đất nêu trên với giá chuyển

nhượng thoả thuận là 1.250.000.000 đồng, nhưng chỉ ghi trong hợp đồng đặt cọc là 250.000.000 đồng, số tiền anh đặt cọc là 150.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 07/6/2022. Hết hạn đặt cọc, anh B, chị G không chuyển nhượng thửa đất trên cho anh, cũng không trả lại tiền nhận cọc cho anh. Nhiều lần anh và anh B, chị G tiếp tục thoả thuận việc chuyển nhượng nhưng đến ngày 15/9/2023 anh B, chị G vẫn không thực hiện mà đã chuyển nhượng nhà, đất cho người khác và cũng không trả lại tiền cọc cho anh.

Nay anh yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 đã ký giữa anh với anh B và chị G; yêu cầu anh B và chị G trả lại cho anh số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng và bồi thường tiền đặt cọc (một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc) số tiền 150.000.000 đồng; trả lãi với mức lãi suất 12%/năm, thời gian từ ngày anh nộp đơn khởi kiện 18/9/2023 cho đến ngày xét xử vụ án với số tiền 21.600.000 đồng.

Đối với anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ cho anh B và chị G Thông báo về việc thụ lý vụ án; nhiều lần thông báo cho anh B, chị G đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử vụ án, nhưng anh B và chị G vẫn vắng mặt không rõ lý do, cũng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Anh B và chị G đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa xét xử vụ án nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh B, chị G theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật Dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 đã ký giữa anh Phan Văn Tr với anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G có thoả thuận nội dung: Anh Tr cam kết nhận chuyển nhượng của anh B thửa đất số 78, diện tích 409,7m², tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; anh B, chị G cam kết chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Tr; anh Tr đặt cọc cho anh B, chị G 150.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện thoả thuận nhận chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc nêu trên được ký kết trên tinh thần tự nguyện, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng không phát sinh tranh chấp hoặc kê biên để đảm bảo thi hành án, nên đủ điều kiện giao dịch, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Tuy nhiên, từ ngày 07/6/2022 đến nay anh B và chị G vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho anh Tr như thỏa thuận, xem như anh B và chị G từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa, anh Tr yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng; bồi thường tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, nên xét thấy cần tuyên huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc, buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, do anh B và chị G có lỗi, nên phải bồi thường tiền đặt cọc cho anh Tr. Đối với anh B và chị G không có ý kiến, nên không xem xét. Do đó yêu cầu khởi

kiện của anh Tr về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu anh B, chị G trả lại cho anh số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng và bồi thường cọc số tiền 150.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu anh B, chị G thanh toán lãi trên tổng số tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc là 300.000.000 đồng từ ngày khởi kiện 18/9/2023 với mức lãi suất 12%/năm từ ngày 18/9/2023 đến ngày 25/4/2024 với thời gian 07 tháng 06 ngày bằng số tiền 21.600.000 đồng. Xét thấy, tại phiên toà anh Tr xác định đến ngày anh nộp đơn khởi kiện ngày 18/9/2023 là thời điểm anh B, chị G không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã thoả thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022. Tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện “ *Bên B phải thanh toán lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bên B từ chối giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)*”. Vì vậy, xác định thời điểm anh B, chị G có trách nhiệm trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc là ngày 18/10/2023, nên chỉ chấp nhận tính lãi từ ngày 18/10/2023 đến ngày 25/4/2024 là 06 tháng 07 ngày, mức lãi suất được chấp nhận được tính là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Đối với việc anh Tr yêu cầu tính mức lãi suất 12%/năm, nhưng anh không cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu này của mình, nên không được chấp nhận. Do đó, tiền lãi được tính và chấp nhận như sau: $300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 06 \text{ tháng } 07 \text{ ngày} = 15.521.000 \text{ đồng}$, không chấp nhận khoản tiền lãi yêu cầu chênh lệch là 6.079.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải nộp theo quy định.

[5] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 288, 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Các Điều 27, 37 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Các Điều 147, 227, 228, 273 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:

1 - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Tr, về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; yêu cầu anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022, giữa anh Phan Văn Tr với anh Đặng Công B và chị Nguyễn Ngọc G, về việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 78, diện tích 409,7m², tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

Buộc bị đơn anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G liên đới thanh toán cho anh Phan Văn Tr tổng số tiền 315.521.000 đồng (*ba trăm mười lăm triệu năm trăm*

hai mươi một nghìn đồng), trong đó: Tiền đặt cọc 150.000.000 đồng; Bồi thường tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và tiền lãi là 15.521.000 đồng).

Kể từ ngày anh Phan Văn Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G không tự nguyện thi hành xong các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm thi hành tương ứng thời gian chậm thi hành.

2 - Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phan Văn Tr, về việc yêu cầu anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G thanh toán số tiền lãi chênh lệch là 6.079.000 đồng.

3 - Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G phải nộp 15.776.000 đồng (chưa nộp). Anh Phan Văn Tr phải nộp 300.000 đồng. Ngày 28/9/2023 anh Tr đã nộp tạm ứng án phí số tiền 7.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau (theo Biên lai thu số 0008308), đối trừ, anh Phan Văn Tr được nhận lại 7.200.000 đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4 - Về quyền kháng cáo: Anh Phan Văn Tr có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Đặng Công B và chị Nguyễn Thị G có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trhợp 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, 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