TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN CÁI RĂNG
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: **13**/2019/DSST.
Ngày: 03/5/2019
V/v "**tranh chấp HĐ đặt cọc**"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN CÁI RĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Thái Mỹ Nhung**

Các hội thẩm nhân dân:

1/ Ông **Lư Thành Danh**.

2/ Ông **Ngô Hoàng Tâm**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Trần Thị Bích Trương**, Thư ký Tòa án nhân dân quận Cái Răng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Cái Răng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Văn Quốc**, Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Cái Răng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2018/TLST-DS, ngày 18 tháng 4 năm 2018. Về tranh chấp "**Hợp đồng đặt cọc** ". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 77/2019/QĐXXST, ngày 12 tháng 4 năm 2019. Giữa các đương sự:

1- ***Nguyên đơn***: Bà **CAO THỊ D**, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 179/6A, KV 2, T V K, P. A B, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ. (Có mặt)

2- ***Bị đơn***: **CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THƯƠNG MẠI ĐỊA ỐC H K.**

Trụ sở: 30, Đường số 8, Khu dân cư 586, phường P T, quận C R, TP. Cần Thơ.

Đại diện pháp luật: ông **Lê Văn B**, sinh năm 1977.

HKTT: 311/87/9 N V C, P. A H, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ.

Chỗ ở: Tiệm photocopy Quyên Nhi , đường T C, KV T M, P. L B, quận C R, TP. Cần Thơ. Có mặt.

3- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Bà **NGUYỄN THỊ THU L,** Sinh năm: 1977.

Địa chỉ: Khu vực 4, Phường 7, thị xã V T, tỉnh Hậu Giang. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

***Trong đơn khởi kiện ngày 04/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án , nguyên đơn là bà Cao Thị D trình bày*:**

Ngày 08/3/2011, nguyên đơn và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K (gọi tắt là Công ty H K) có ký hợp đồng đặt cọc số 034/HĐĐCMĐ/HK để chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 lô nền số **68** thửa **620**, đất thổ cư diện tích (4,5m x19m)= 85,5 m^2 tọa lạc tại khu vực Thới Trinh, phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ do bà **Nguyễn Thị Thu L** đứng tên đại diện chủ đất, trị giá **112.000.000đ**.

Thỏa thuận ngay sau ký hợp đồng, nguyên đơn phải thanh toán cho Công ty H K 30% tổng giá trị, tương ứng số tiền **33.600.000đ**. Trong thời hạn 60 ngày, bên A là bà L và bên C là Công ty H K phải hoàn tất các thủ tục theo quy định để giao nền cho nguyên đơn và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là **78.400.000đ**.

Quá trình thực hiện hợp đồng: nguyên đơn đã giao tiền cọc cho Công ty H K tổng cộng **33.600.000đ**, cụ thể: ngày 21/02/2011: **2.000.000đ**; ngày 08/3/2011: **31.600.000đ**. Đã hơn 60 ngày công ty H K lại làm Phụ lục hợp đồng ngày 22/8/2011 hẹn ngày giao giấy CN QSDĐ là ngày 25/10/2011. Đến nay, Công ty Địa ốc H K không giao nền cũng như không tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo như thỏa thuận và không trả lại số tiền cọc đã nhận, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả số tiền cọc đã nhận là 33.600.000đ, phạt cọc 2.000.000đ và tiền lãi do vi phạm hợp đồng 48.060.000đ, tổng cộng là **83.660.000 đồng**.

Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn B đại diện bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K cho rằng: phía bị đơn thống nhất với nội dung thỏa thuận và quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty H K có nhận tiền cọc của nguyên đơn **33.600.000đ** như nguyên đơn trình bày là đúng và đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận. Tuy nhiên, hiện tại phía Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên yêu cầu cho phía bị đơn thời gian đến khi nào lấy được tiền thi hành án theo bản án liên quan đến bà Trần Thị Bạch Huệ thì bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn. Riêng tiền phạt cọc và tiền lãi phạt thì không chấp nhận do bị đơn cũng là bị hại trong vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản , cũng không được hỗ trợ tiền lãi.

Quá trình giải quyết vụ kiện, tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng người liên quan là bà Nguyễn Thị Thu L cố tình vắng mặt không đến. Sau khi tiến hành các thủ tục cần thiết, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử công khai vắng mặt bà Nguyễn Thị Thu L.

Tại phiên tòa hôm nay: bà Nguyễn Thị Thu L vẫn tiếp tục vắng mặt không lý do.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả số tiền cọc đã nhận là 33.600.000đ, phạt cọc 2.000.000đ và tiền lãi do vi phạm hợp đồng 48.060.000đ, tổng cộng là **83.660.000 đồng**. Phía bị đơn đồng ý trả số tiền cọc đã nhận là 33.600.000đ nhưng do công ty đã phá sản , khó khăn tài chính nên yêu cầu cho thêm thời gian mới t hanh toán. Bị đơn không chấp nhận trả tiền phạt cọc và tiền lãi phạt.

Đại diện Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Thẩm phán đã tiến hành các thủ tục tố tụng trước khi mở phiên tòa đúng qui định, tại tòa hôm nay Hội đồng xét xử tiến hành các thủ tục tố tụng là đúng qui định của pháp luật, không phát hiện vi phạm. Về nội dung, căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự tại tòa, xét thấy, Công ty H K có ký hợp đồng đặt cọc, đã nhận số tiền cọc **33.600.000đ** của nguyên đơn nhưng quá hạn thỏa thuận là 60 ngày vẫn không thực hiện nội dung thỏa thuận là vi phạm hợp đồng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận **33.600.000đ** cho nguyên đơn, các yêu cầu phạt cọc và tiền lãi do vi phạm hợp đồng đề nghị xem xét theo qui định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Việc đặt cọc mua bán nền đất giữa các đương sự được lập bằng văn bản là Hợp đồng đặt cọc mua đất số 034/HĐĐCMĐ/HK ngày 08/3/2011 và Phụ lục hợp đồng ngày 22/8/2011 (BL 8-12). Giữa hai bên không thực hiện đúng thoả thuận của hợp đồng nên xảy ra tranh chấp. Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc được ngành luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án khi các đương sự có yêu cầu theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về thời hiệu khởi kiện: hợp đồng thỏa thuận thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc 08/3/2011 thì phía Công ty H K phải giao nền và ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Sau đó giữa hai bên tự nguyện thiết lập Phụ lục hợp đồng ngày 22/8/2011, thống nhất dời lại thời gian thực hiện hợp đồng là ngày 25/10/2011, tức thời hiệu tính từ ngày **25/10/2011** nhưng đến ngày 04/4/2018 nguyên đơn mới khởi kiện là đã quá thời hiệu 03 năm. Tuy nhiên, bị đơn không có yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Hội đồng xét xử không áp dụng thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 149 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn là Công ty H K phải trả lại số tiền cọc đã nhận **33.600.000đ**, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 21/02/2011, Công ty H K có ký Biên bản đặt và nhận cọc của nguyên đơn là bà Cao Thị D , thỏa thuận nguyên đơn đặt cọc cho Công ty H K **2.000.000đ** ngay khi ký biên bản này và nguyên đơn phải thanh toán số tiền **31.600.000đ** cho Công ty H K ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất; số tiền còn lại nguyên đơn

phải thanh toán cho Công ty H K sau khi Công ty giao nền và hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Xét thấy, căn cứ theo Phiếu thu ngày 21/02/2011 (bút lục số 16); Phiếu thu ngày 08/3/2011 (bút lục 15) thể hiện Công ty H K đã nhận tiền cọc của nguyên đơn tổng cộng **33.600.000đ**; việc này đại diện bị đơn là Công ty H K cũng thừa nhận là đúng. Tuy nhiên, đến nay Công ty H K và bà L không giao nền cho nguyên đơn cũng như không tiến hành các thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện đòi Công ty H K trả lại tiền đặt cọc đã nhận **33.600.000đ** là có cơ sở, cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, hủy biên bản đặt và nhận cọc ngày 21/02/2011, Hợp đồng đặt cọc mua đất số 034/HĐĐCMĐ/HK ngày 08/3/2011 và Phụ lục hợp đồng ngày 22/8/2011, buộc Công ty H K phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận **33.600.000đ**.

[4] Về lãi suất và số tiền phạt cọc:

Căn cứ Điều 5 Biên bản đặt và nhận cọc ngày 21/02/2011 (BL 13-14) thì "…Nếu bên A không đồng ý bán hoặc không ký hợp đồng cho bên B đúng như thời hạn nêu trong biên bản này với bất kỳ lý do nào thì bên A phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên B đã đặt cọc trước đó." Và số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc trước đó theo Phiếu thu ngày **21/02/2011** (bút lục số 16) là 2.000.000 đồng, nên bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền **2.000.000 đồng** là có cơ sở.

Căn cứ Điều 4 Hợp đồng đặt cọc mua đất số 034/HĐĐCMĐ/HK ngày 08/3/2011 thì "…Trong trường hợp quá thời gian thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này thì bên A và bên C **phải trả lãi một lần duy nhất** cho bên B khi ký chuyển nhượng nền đất nêu trên với lãi suất **1,5% trên số tiền mà bên B đã thanh toán** cho bên A." Và số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc trước đó theo Phiếu thu ngày **21/02/2011** (bút lục số 16) là 2.000.000 đồng và Phiếu thu ngày **08/3/2011** (bút lục 15) là 31.600.000 đồng, tổng cộng **33.600.000 đồng** nên bị đơn và người liên quan phải trả lãi chậm thực hiện nghĩa vụ cho nguyên đơn số tiền là 33.600.000 đồng x 1,5% = **504.000 đồng** có cơ sở.

Do vậy tổng số tiền phạt cọc và trả lãi do vi phạm hợp đồng mà bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn là 2.000.000 đồng + 504.000 đồng = **2.504.000 đồng.** Các yêu cầu khác của nguyên đơn , các bên không có thỏa thuận nên HĐXX không có cơ sở xem xét.

[5] Thời hạn và phương thức trả nợ thuộc thẩm quyền của Chi cục thi hành án dân sự quận Cái Răng nên Hội đồng xét xử không điều chỉnh. Tuy nhiên, kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Đối với việc bị đơn cho rằng hiện tại hoàn cảnh khó khăn nên yêu cầu cho thời gian để thanh toán; Hội đồng xét xử xét thấy: yêu cầu này không được phía nguyên đơn chấp nhận. Hơn nữa, điều kiện thi hành án của bị đơn sẽ được xem xét trong giai đoạn thi hành án nên yêu cầu trả chậm của bị đơn là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[7] Bên cạnh đó, nếu giữa Công ty H K và bà Nguyễn Thị Thu L có tranh chấp về quyền và nghĩa vụ với nhau thì các bên có thể khởi kiện thành vụ kiện khác theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Đối với số tiền phạt cọc và lãi suất , bị đơn phải chịu án phí đối với phần nguyên đơn được chấp nhận là 5% (2.504.000 đồng**)** = 300.000 đồng, nguyên đơn chịu án phí đối với phần không được chấp nhận 5%(83.660.000 đồng - 2.504.000 đồng) = 4.057.800 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Khoản 2 Điều 149, Điều 328; Điều 357, Điều 429; khoản 2 Điều 468, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

- Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy "Biên bản đặt và nhận cọc" ngày 21/02/2011 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K với bà Cao Thị D.

Hủy Hợp đồng đặt cọc mua đất số 034/HĐĐCMĐ/HK ngày 08/3/2011 giữa bà Nguyễn Thị Thu L; bà Cao Thị D và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K.

Hủy Phụ lục hợp đồng ngày 22/8/2011 giữa bà Cao Thị D và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K.

Buộc **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K** phải trả lại cho bà **Cao Thị D** số tiền cọc đã nhận là 33.600.000đ (Ba mươi ba triệu sáu trăm ngàn đồng), tiền phạt cọc và lãi do vi phạm hợp đồng là 2.504.000 đồng (Hai triệu năm trăm lẽ bốn ngàn đồng), tổng cộng là **36.104.000 đồng** (Ba mươi sáu triệu một trăm lẽ bốn ngàn đồng).

Kể từ khi nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo qui định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Thương mại Địa ốc H K phải chịu **600.000 đồng** (Sáu trăm ngàn đồng) án phí.

Nguyên đơn Cao Thị D phải chịu **4.057.800 đồng** (Bốn triệu không trăm năm mươi bảy ngàn tám trăm đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 970.000 đồng (Chín trăm bảy mươi ngàn đồng) theo biên lai số 006376 ngày 13/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng. Bà Cao Thị D phải nộp thêm **3.087.800 đồng** (Ba triệu không trăm tám mươi bảy ngàn tám trăm đồng).

3/ Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đối với đương sự có mặt tại phiên tòa, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc bản sao bản án được niêm yết đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa; các đương sự được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ.
- VKSND Q.Cái Răng.
- Cơ quan Thi hành án.
- Người TGTT.
- Lưu HS – BA.

Thái Mỹ Nhung