

TOÀ 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: 176 /2021/DS-ST

Ngày 31 – 12 – 2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Ông Lương Tiến Sĩ

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Sĩ Hùng

Ông Hà Trọng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Xuân Thùy Dương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 31 tháng 12 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 : 351/2021/TLST-DS, ngày 03 tháng 8 năm 2021 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 664/2021/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: Bà Hồ Cẩm L, sinh năm 1990; Địa chỉ : 57, đường 19/5, khóm A, phường B, thành phố C, tỉnh D.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : Ông Phạm Hữu H, sinh năm : 1984; Địa chỉ số 59, ấp Lung Hòa, Thị Trấn G, huyện H, tỉnh K.Có mặt.

Bị đơn : Bà Phạm Hà, sinh năm : 1985; Địa chỉ : đường 3/2 , khóm E , Phường F , thành phố C, tỉnh D. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN :

Ông Phạm Hữu H trình bày: Ngày 13/10/2020 bà Phạm Hải H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Hồ Cẩm L số tiền 300.000.000đ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại Phường M, thành phố C, đôi bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.000.000.000đ và thỏa thuận sau 10 ngày nếu không có thay đổi gì thì hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng mua bán quyền sử dụng đất. Sau đó, ngày 16/10/2020 bà H có nhận thêm khoản tiền đặt cọc mua đất số tiền 700.000.000đ. Tuy nhiên sau hai lần nhận tiền cọc của bà L 1.000.000.000đ bà H không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, khi bà L liên hệ với bà H thì bà H cố tình lánh mặt nên bà L có yêu cầu đến Công an tỉnh Cà Mau giải quyết. Quá trình làm việc tại

Công an tỉnh Cà Mau được biết phần đất bà H chuyển nhượng cho bà L đã được cầm cố cho ông Trần Đăng Kh, bà Hàn Ái L. Nay bà L yêu cầu bà H hoàn trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ mà bà H đã nhận của bà L và yêu cầu bà H bồi thường khoản tiền cọc cho bà L do vi phạm hợp đồng đặt cọc theo quy định của pháp luật, ngoài ra bà L không còn yêu cầu gì khác.

Đối với bà Phạm Hải H có hộ khẩu thường trú tại đường 3/2, khóm E, phường F, thành phố C, hiện bà H không có ở địa phương và đã thay đổi địa chỉ đi nơi khác nhưng không thông báo cho bà L biết địa chỉ mới là cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng tại nơi cư trú cuối cùng của bà Phạm Hải H như niêm yết 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, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ theo luật định. Song bà H vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án vắng mặt đương sự theo luật định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN :

[1]Về thủ tục tố tụng : bà Phạm Hải H được triệu tập đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2]Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự được xác định là hợp đồng đặt cọc. Tại phiên toà đại diện nguyên đơn cho rằng bà H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L phần diện tích đất tại Phường M, thành phố C, nhưng bà H không thực hiện, nên bà L yêu cầu bà H hoàn trả số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và bồi thường theo quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy rằng : bà Phạm Hải H nhận của bà L 02 lần tiền cọc với số tiền 1.000.000.000 đồng là có thật xảy ra, điều này được thể hiện tại giấy giao nhận tiền cọc vào ngày 13/10/2020 và giấy giao nhận tiền ngày 16/10/2020, cả hai biên nhận đều thể hiện việc nhận tiền là để chuyển nhượng đất nhưng sau đó phía bà H không thực hiện là đã vi phạm theo thỏa thuận của đôi bên khi đặt cọc nên xét về lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do bà H gây ra, cho nên bà H phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bà L là phù hợp. Vì theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, thì “ Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc... ”.

Từ căn cứ trên xét yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận. Vì vậy bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ, tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ).

[3]Đối với việc nguyên đơn đặt ra tại đơn khởi kiện là yêu cầu ông Kh và bà L trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ

án và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút lại yêu cầu này, xét thấy đây là việc thay đổi yêu cầu và là quyền tự định đoạt của đương sự không bị ai ép buộc nên chấp nhận. Mặc khác trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc như đã phân tích trên, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Kh, bà L, vì vậy Hội đồng xét xử không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[4]Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 244 bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Phạm Hải H hoàn trả cho bà Hồ Cẩm L tổng số tiền 2.000.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc 1.000.000.000đ và tiền phạt cọc 1.000.000.000đ).

Kể từ ngày bà Hồ Cẩm L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Phạm Hải H không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Phạm Hải H phải chịu 72.000.000đ (chưa nộp). Bà Hồ Cẩm L không phải nộp, ngày 03/8/2021 đã dự nộp 21.300.000đ tại lai số 0001332 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

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 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.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc niêm yết bản án.

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

Nơi nhận:

- TAND Tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đương sự;
- Lưu Hồ sơ,
- Lưu Ấn văn (VPTANDTPCM);
- Lưu VT (TM:TANDTPCM).

Lương Tiến Sĩ