TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CÀ MAU** **TỈNH CÀ MAU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 233/2023/DS-ST
Ngày: 18-9-2023
V/v tranh chấp HĐ đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Hồng Thắm
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Tạ Bửu Thương
Ông Nguyễn Hoàng Kha.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Cúc - Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Trong ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 399/2023/TLST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 297/2023/QĐXXST-DS, ngày 10/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Trần Thị Ngọc Tr, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: Số 214/54, đường Qg, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Hương Th, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: Khóm 1, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Nguyễn Quang Q, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Đường Ng, khóm 1, phường 6, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ Anh Nguyễn Thanh P, sinh năm 1990 ; địa chỉ cư trú: Số 214/54, đường Qg, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa chị Tr, anh P có mặt. Còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Trần Thị Ngọc Tr trình bày:

Vào ngày 19/9/2022, nguyên đơn Trần Thị Ngọc Tr và bị đơn chị Nguyễn Hương Th có làm hợp đồng sang bán nhà với nhau. Nội dung: Chị Th bán cho vợ chồng Trần Thị Ngọc Tr, Trần Thanh P 01 căn nhà cấp 4, diện tích 6m x 4,5m với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Đồng thời, hai bên cũng có làm hợp đồng đặt cọc cùng ngày 19/9/2022.

Đến ngày 20/11/2022, chị Th có làm Hợp đồng cam kết, nội dung: Chị Th bán cho vợ chồng Trần Thị Ngọc Tr, Trần Thanh P 01 căn nhà cấp 4, diện tích 6m x 4,5m với số tiền 300.000.000 đồng. Chị Tr, anh P đã đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận đến ngày 30/01/2023, chị Th phải hoàn thành thủ tục và giao sổ cho bên mua. Nếu chị Th không bàn giao sổ đúng thời gian cam kết sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc. còn nếu chị Tr không mua thì sẽ mất cọc.

Đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận, nhưng bị đơn chị Th không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó nguyên đơn yêu cầu:

Hủy hợp đồng san bán nhà, hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Nguyễn Hương Th và Trần Thị Ngọc Tr. Buộc một mình Nguyễn Hương Th trả cho Trần Thị Ngọc Tr và Trần Thanh P số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do không thực hiện hợp đồng là 170.000.000 đồng. Tổng cộng là 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng; yêu cầu không xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp.

Bị đơn Nguyễn Hương Th vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh P trình bày: Thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quang Q vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn chị Nguyễn Hương Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Quang Q vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn xác định: Yêu cầu hủy hợp đồng san bán nhà, hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Nguyễn Hương Th và Trần Thị Ngọc Tr. Buộc một mình Nguyễn Hương Th trả cho Trần Thị Ngọc Tr và Trần Thanh P số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 170.000.000 đồng. Tổng cộng là 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Vào ngày 19/9/2022, nguyên đơn Trần Thị Ngọc Tr và bị đơn chị Nguyễn Hương Th có làm hợp đồng sang bán nhà với nhau. Đồng thời, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc cùng ngày 19/9/2022. Đến ngày 20/11/2022, chị Th có làm Hợp đồng cam kết, nội dung: Chị Th bán cho vợ chồng Trần Thị Ngọc Tr, Trần Thanh P 01 căn nhà cấp 4, diện tích 6m x 4,5m với số tiền 300.000.000 đồng. Chị Tr, anh P đã đặt cọc cho chị Th số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận đến ngày 30/01/2023, chị Th phải hoàn thành thủ tục và giao sổ cho bên mua. Nếu bà Th không bàn giao sổ đúng thời gian cam kết sẽ bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc, còn nếu bà Tr không mua thì sẽ mất cọc. Xét việc nguyên đơn và bị đơn có làm hợp đồng san bán nhà và hợp đồng đặt cọc như trên là có thực tế xảy ra. Tuy nhiên, đến nay bị đơn chưa hoàn thành thủ tục theo thỏa thuận. Nay nguyên đơn không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà yêu cầu hủy hợp đồng san bán nhà, hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường đặt cọc là 170.000.000 đồng. Tổng cộng là 340.000.000 đồng. Đối với bị đơn, Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng hợp lệ, bị đơn biết được yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Do đó Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều: 26, 147, 157 227, 228, 273 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 nguyên đơn về việc hủy hợp đồng san bán nhà, hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Nguyễn Hương Th và Trần Thị Ngọc Tr. Buộc Nguyễn Hương Th trả cho Trần Thị Ngọc Tr, Trần Thanh P số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 170.000.000 đồng. Tổng cộng là 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải

thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm chị Trần Thị Ngọc Tr không phải nộp. Ngày 06/7/2023, chị Tr có nộp tạm ứng án phí số tiền 8.800.000 đồng, theo Biên lai thu số 0003670 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà mau, được nhận lại.

Án phí dân sự sơ thẩm chị Nguyễn Hương Th phải nộp 17.000.000 đồng (mười bảy triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Hồng Thắm

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp Cà Mau;
- Các đương sự;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu.