

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 03/2023/DS-ST
Ngày 18-01-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Quốc Thống.

Ông Phạm Hoàng Hân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thành Công – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

Ngày 18 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2022/TLST - DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2022/QĐXXST – DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Phạm Thị T, sinh năm 1977 (vắng mặt)

+ Ông Lâm Văn D, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp KA, xã TG, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1976 (vắng mặt).

+ Ông Đinh Xuân H, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp KA, xã TG, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 24/10/2022, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị T, ông Lâm Văn D trình bày:

Ngày 22/9/2021 vợ chồng ông Đinh Xuân H, bà Nguyễn Thị Q thỏa thuận chuyển nhượng phần đất vuông và vợ chồng ông H đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và ngày 24/9/2021 nhận ứng thêm 10.000.000 đồng, có làm hợp đồng đặt cọc nhưng đến nay vợ chồng ông H lại đi khỏi địa phương, ông bà có gọi điện,

nhấn tin nhưng không trả lời.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu hủy giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Q giao trả cho vợ chồng ông bà tổng số tiền đặt cọc, phạt cọc là 100.000.000 đồng và tiền ứng thêm 10.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do và không có ý kiến, yêu cầu gì đối với nội dung nguyên đơn khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn vắng mặt có văn bản xin vắng mặt; bị đơn ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 207 và khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án không tiến hành hòa giải được và Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định.

[2] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng ngày 22/9/2021 vợ chồng ông bà đã đặt cọc 50.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất nuôi trồng T sản của ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Q và ngày 24/9/2021 vợ chồng ông H nhận ứng thêm 10.000.000 đồng nhưng đến nay vợ chồng ông H không thực hiện việc chuyển nhượng. Chứng cứ nguyên đơn giao nộp cho Tòa án là “Giấy đặt cọc” ngày 22/9/2021 thể hiện nội dung bà T có đặt tiền cọc để sang nhượng phần đất vuông của ông H và bà Q tại tổ 8 ấp KA, xã TG, huyện NC, phần đất có hướng Đông giáp kinh xáng mặt tiền, hướng Tây giáp kinh xáng mặt hậu, hướng Nam giáp đất ông Cao Văn K, hướng Bắc giáp đất bà Tô Thị T với giá 390.000.000 đồng/ha. Đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng...giấy đặt cọc này hứa hẹn nếu bên ông H nhận tiền cọc mà không sang đất thì phải bồi thường cho bà T gấp đôi tiền đặt cọc, nếu bà T không sang thì mất số tiền đặt cọc...ngày 24/9/2021 ông H có ứng thêm 10.000.000 đồng, tổng đặt cọc và ứng là 60.000.000 đồng. Đối với ông H và bà Q đã biết nguyên đơn kiện tại Tòa án nhưng không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, điều này cho thấy ông ông H và bà Q đồng ý nội dung nguyên đơn khởi kiện.

Như vậy, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là bà T với bên nhận tiền cọc là ông H và bà Q là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Sau khi nhận tiền cọc, ông H và bà Q không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T như đã thỏa thuận mà lại đi khỏi nơi cư trú là vi phạm cam kết đặt cọc nên việc vợ chồng bà T khởi kiện và yêu cầu ông H và bà Q phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền tạm ứng sang nhượng đất là có căn cứ.

[3] Về khoản tiền phạt cọc: Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Yêu

cầu của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật cần được chấp nhận vì: theo nhận định ở trên ông H và bà Q nhận cọc và có cam kết sẽ chịu phạt cọc gấp đôi nếu vi phạm nghĩa vụ; ông H và bà Q đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc nên phải chịu phạt cọc gấp đôi theo yêu cầu của nguyên đơn là 50.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Tổng cộng tiền cọc và phạt cọc, tiền nhận ứng mà ông H và bà Q phải trả cho nguyên đơn là: 50.000.000 đồng + 50.000.000 đồng + 10.000.000 đồng = 110.000.000 đồng.

[5] Về lãi suất chậm trả do các bên không có thỏa thuận nên thực hiện theo quy định của pháp luật.

[6] *Về án phí*: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông H và bà Q phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 207 và khoản 1, 3 Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà T

Buộc ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Q có nghĩa vụ trả lại cho ông Lâm Văn D và bà Phạm Thị T số tiền 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

2. Kể từ ngày ông D và bà T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Q và ông H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch buộc ông Đinh Xuân H và bà Nguyễn Thị Q phải chịu 5.500.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông D và bà T số tiền tạm ứng án phí 3.050.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015829 ngày 02/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn.

4. 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 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.

5. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- CCTHADS huyện Năm Căn;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Trần Quốc Kiên