

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: 33/2024/DS-ST
Ngày 30-5-2024
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 Vũ Xuân Chính.

Bà Tạ Huyền Thanh.

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

Ngày 30 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2023/TLST - DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2024/QĐXXST – DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1991.

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã TB, huyện TB, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; Địa chỉ cư trú: ấp TPA, xã HT, thành phố CM, tỉnh Cà Mau; Địa chỉ tạm trú: Công ty Luật CD đường NT, Khóm A, Phường S, thành phố CM, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Lê Nhật D. Sinh năm: 1999 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn NC, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**
Do có mối quan hệ quen biết nên ông Lê Nhật D đến gặp ông cần bán thửa đất số 12..., tờ bản đồ số A diện tích 2970m² tại khóm Kinh Tế, phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu do anh D đứng tên với giá 1.250.000.000 đồng. Qua trao đổi thì ông thống nhất nhận sang nhượng và ngày 27/3/2023 ông D yêu cầu ông đặt cọc trước 125.000.000 đồng, ông D có lập văn bản nhận tiền cọc tại thị trấn Năm Căn, huyện Năm Căn có nhiều người chứng kiến, ông D hẹn đúng 01 tháng kể từ ngày 27/3/2023 sẽ ra văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Tuy nhiên, đến thời hạn 01 tháng nhưng ông D không lập thủ tục chuyển nhượng đất cho ông và nhiều lần hứa hẹn nhưng cũng

không thực hiện.

Nay yêu cầu ông Lê Nhật D trả lại số tiền nhận cọc là 125.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền tương đương đã nhận cọc là 125.000.000 đồng. Tổng yêu cầu ông D phải hoàn trả là 250.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Lê Nhật D đã được Tòa án triệu tập họp 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: Bị đơn ông D đã được Tòa án triệu tập họp lệ tham gia hòa giải và tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 1 Điều 207 và khoản 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 ông D là đúng quy định.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện cho rằng ngày 27/3/2023 ông Lê Nhật D lập văn bản nhận cọc của ông số tiền 125.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất tại phường Nhà Mát, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với giá 1.250.000.000 đồng, hai bên thoả thuận trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 27/3/2023 đến Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến thời hạn 01 tháng nhưng ông D không lập thủ tục chuyển nhượng đất cho ông và nhiều lần hứa hẹn nhưng cũng không thực hiện. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp bao gồm: Văn bản trình bày ý kiến của người làm chứng Nguyễn Văn Đạt, Nguyễn Hữu Phước, Trương Quốc Ý có chứng thực đúng quy định thể hiện nội dung trực tiếp chứng kiến ông Lê Nhật D làm văn bản nhận tiền cọc và nhận 125.000.000 đồng của ông T vào ngày 27/3/2023; bản gốc giấy viết tay của ông Lê Nhật D thể hiện nội dung: “Tôi tên Lê Nhật D, SN 25-3-1999. Số CCCD: 096099007142. Tôi có nhận cọc miếng đất ngang 33m Dài 90 Tổng diện tích 297,0m², Thửa đất số 12..., tờ bản đồ số A với tổng số tiền 125.000.000 Kì hạn 01 tháng ra công chứng với anh: Trịnh Văn T, SN: 1991. Hai bên đã đồng ý ký tên”, văn bản này có chữ ký và viết họ tên đầy đủ của Lê Nhật D và Trịnh Văn T. Đối với ông D đã biết ông T kiện đòi lại tiền cọc 125.000.000 đồng và phạt cọc 125.000.000 đồng nhưng không có ý kiến phản bác yêu cầu khởi kiện của ông T. Điều này cho thấy ông D đồng ý nội dung ông T trình bày khởi kiện.

Căn cứ theo giấy thoả thuận này thì ông D phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày nhận tiền cọc 125.000.000 đồng, đến nay ông T đề nghị nhiều lần nhưng ông D không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm thoả thuận về đặt cọc với ông T, ông D hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông D phải trả cho nguyên đơn 125.000.000 đồng tiền đặt cọc và 125.000.000 đồng là khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015

[3] Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên bị đơn ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 12.500.000 đồng (250.000.000 đồng x 5%)

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 1 Điều 207 và khoản 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn T yêu cầu ông Lê Nhật D trả lại tiền cọc 125.000.000 đồng và phạt cọc 125.000.000 đồng, tổng 250.000.000 đồng.

Buộc ông Lê Nhật D có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trịnh Văn T tổng số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Kể từ ngày ông T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông D 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 Lê Nhật D phải chịu 12.500.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông Trịnh Văn T số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013758 ngày 13/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Năm Căn khi án có hiệu lực pháp luật.

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 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 của 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

