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: 85/2024/DS-ST
Ngày 06 – 5– 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Bà Hàng Bích Trâm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Võ Thanh Liêm

Ông Ngô Hoàng Sơn

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

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 681/2023/TLST-DS, ngày 13 tháng 11 năm 2023, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 79/2024/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Việt N; Sinh năm: 1958 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 203 LHP, ấp BĐ, xã LVL, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thái Đ; Sinh năm: 1982 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, LHP, ấp BĐ. xã LVL, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan: Bà Phan Kim L (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, LHP, ấp BĐ. xã LVL, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Việt N trình bày:

Tháng 07/2014, ông Nguyễn Việt N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thái Đ phần đất diện tích 100m^2 tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông N đã giao tiền cọc 20.000.000 đồng cho ông Đ, hai

bên thỏa thuận số tiền 230.000.000 đồng còn lại ông N sẽ thanh toán cho ông Đ khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Ông N và ông Đ không có lập hợp đồng chuyển nhượng, không lập hợp đồng đặt cọc mà ông Đ có ký tên vào Biên nhận ngày 21/7/2017. Sau khi nhận tiền cọc đến nay ông Đ vẫn chưa bàn giao đất cho ông N và cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N nhiều lần yêu cầu ông Đ tiếp tục thực hiện thỏa thuận nhưng ông Đ không thực hiện. Nay ông N yêu cầu ông Đ thanh toán lại số tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng và bồi thường số tiền 20.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng. Ông N yêu cầu cá nhân ông Đ có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền trên, không yêu cầu trách nhiệm thanh toán đối với bà Phan Kim L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Thái Đ trình bày:

Tháng 07/2014 ông Nguyễn Việt N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thái Đ phần đất diện tích 100m^2 tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông N đã giao tiền cọc 20.000.000 đồng do ông Đ trực tiếp nhận, hai bên thỏa thuận 230.000.000 đồng còn lại ông N sẽ thanh toán cho ông Đ khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Các bên không có lập hợp đồng chuyển nhượng, không lập hợp đồng đặt cọc. Ông Đ có ký tên vào biên nhận ngày 21/7/2017 với nội dung nhận tiền cọc 20.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất nêu trên, tại biên nhận ông Đ ký tên thay bà Phan Kim L (vợ cũ của ông Đ). Tuy nhiên, đến nay ông Đ vẫn chưa bàn giao đất cho ông N và hai bên vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng do phần đất trên gia đình ông Đ đã thỏa thuận chuyển nhượng cho người khác. Nay ông N yêu cầu ông Đ thanh toán lại số tiền 40.000.000 đồng, trong đó tiền cọc đã nhận là 20.000.000 đồng và bồi thường số tiền 20.000.000 đồng thì ông Đ đồng ý. Ông Đ đồng ý thanh toán toàn bộ 40.000.000 đồng cho ông N, không yêu cầu trách nhiệm thanh toán đối với bà Phan Kim L.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Phan Kim L đúng theo quy định pháp luật nhưng bà L vắng mặt không lý do.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Phan Kim L đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa; Giấy triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bà L.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự, cụ thể là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 21/7/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Việt N có thỏa thuận đặt cọc cho bị đơn ông Nguyễn Thái Đ số tiền 20.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất 100m^2 tọa lạc tại đường Lê Hồng Phong, ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với giá 250.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận ông N đã giao tiền cọc cho ông Đ số tiền 20.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận 230.000.000 đồng còn lại ông N sẽ thanh toán cho ông Đ khi hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Sau khi nhận tiền cọc đến nay ông Đ không tiến hành thủ tục chuyển nhượng, việc thỏa thuận trên được các bên thừa nhận, phía ông Đ đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Na về việc thanh toán tiền cọc đã nhận và đồng ý bồi thường cho ông N. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 20.000.000 đồng và bồi thường 20.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Trách nhiệm thanh toán: Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, ông N xác định yêu cầu ông Đ có trách nhiệm thanh toán. Phía ông Đ xác định ông là người thỏa thuận chuyển nhượng đất, ký tên vào biên nhận và nhận tiền nên cá nhân ông Đ có trách nhiệm, bà L không có trách nhiệm thanh toán. Do đó, yêu cầu của ông N về việc buộc ông Đ thanh toán số tiền 40.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đương sự phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 328 của Bộ luật dân sự; Các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt N.

Buộc ông Nguyễn Thái Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Việt N số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Thái Đ phải nộp 2.000.000 đồng (chưa nộp). Ông Nguyễn Việt N không phải chịu án phí, ông N được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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 nên không xem xét việc nhận lại án phí.

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, 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.

Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

***Nơi nhận**:*
-TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM).

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

Hàng Bích Trâm