

**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: 79/2023/DS - ST

Ngày 18 tháng 4 năm 2023

“V/v T/c hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trịnh Anh Minh

- Ông Nguyễn Hoàng Dân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Bích Như – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Ngày 17, 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 649/2022/TLST - DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2023/QĐXXST- DS ngày 17/3/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Trần Hiến L, Sinh năm: 1968.

Địa chỉ: Số 838, đường Ngô Q, khóm , phường Tân X, thành phố Cà Mau.

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Nguyễn Tổ N, sinh năm 1995 (có mặt) .

Địa chỉ: Số 83, đường Đinh Tiên Hoàng, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

*** Bị đơn:** Ông Trần Thanh Ng (vắng mặt).

Địa chỉ: Số , đường Trương Phùng X, khóm , phường , thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Bà Nguyễn Tổ N là đại diện ủy quyền nguyên đơn trình bày tại đơn khởi kiện và tại văn bản trình bày như sau:**

Ngày 31/3/2021, ông Trần Hiến L có đặt cọc cho ông Trần Thanh Ng số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.000m², tọa lạc tại ấp Năm Đảm, xã Lương Thế Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, thời hạn 80 ngày ông Ngân sẽ chuyển nhượng sang tên cho ông Trần Hiến L.

Ngày 30/5/2021, ông Ng làm biên nhận đặt cọc phần đất.

Ngày 06/6/2021 ông Ng gia hạn thời hạn sang tên là 80 ngày kể từ ngày 06/6/2021, nếu quá thời hạn không sang tên thì ông Ng phải trả cọc 400.000.000 đồng và bồi thường cọc 200.000.000 đồng, tổng 600.000.000 đồng.

Khi hết thời hạn 80 ngày là ngày 26/8/2021 ông Ng không thực hiện việc sang tên mà hứa hẹn xin gia hạn thời gian chuyển nhượng.

Ngày 01/9/2021, ông Ng thỏa thuận gia hạn lần thứ 2 cụ thể đến ngày 31/12/2021 ông Ng phải hoàn tất thủ tục sang tên có biên bản lập. Ông Ng xin gia hạn lần 03 đến ngày 31/3/2022 không có biên bản về việc gia hạn.

Ngày 09/4/2022 ông Lý và ông Ng cùng lập biên nhận lần thứ 4 thay cho những biên nhận trước.

Theo đó, đến ngày 30/6/2022 ông Ng sẽ hoàn tất thủ tục ra công chứng sang tên nếu ông Ng không thực hiện được thì ông Ng phải chịu trả cọc và phạt cọc bằng 800.000.000 đồng.

Nay ông Trần Hiến L yêu cầu ông Trần Thanh Ng phải thanh toán số tiền 800.000.000 đồng (Trong đó tiền cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng).

* Đối với ông Trần Thanh Ng, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng, thông báo, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và triệu tập đến Tòa để tham gia tố tụng, nhưng ông Ng không có ý kiến với yêu cầu của ông Trần Hiến L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Trần Thanh Ng đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, ông Ng vắng mặt không rõ lý do. Nên Tòa án căn cứ theo quy định tại 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng xuất phát từ việc ông Trần Hiến L nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.000m², tọa lạc tại ấp Năm Đám, xã Lương Thề Trân, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, phần đất của ông Trần Thanh Ng.

Nên vào ngày 31/3/2021, ông L có đặt cọc cho ông Trần Thanh Ng số tiền 400.000.000 đồng, mục đích để nhận chuyển nhượng phần đất trên, thời hạn 80 ngày ông Ng sẽ sang tên cho ông L.

Sau nhiều lần gia hạn cho đến lần thứ 4 ngày 09/4/2022, ông Trần Hiến L và ông Trần Thanh Ng cùng lập biên nhận thay cho những biên nhận trước. Theo đó, đến ngày 30/6/2022 ông Ng sẽ hoàn tất thủ tục ra công chứng sang tên cho ông L, trường hợp không thực hiện được thì ông Ng phải chịu trả cọc và phạt cọc bằng 800.000.000 đồng.

Cho nên, các biên nhận này là chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét các biên nhận thể hiện ông Trần Thanh Ng có ký tên vào các biên nhận

và giấy chuyển khoản thể hiện chuyển cho ông Trần Thanh Ng nhận số tiền 400.000.000 đồng, ghi nội dung đặt cọc mua đất là có thực tế, do ông Trần Thanh Ng vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận, nay nguyên đơn ông Trần Hiến L yêu cầu ông Trần Thanh Ng trả cọc và phạt cọc theo biên nhận ngày 09/4/2022 là có căn cứ chấp nhận.

Do đó chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Hiến L đối với số tiền đặt cọc và phạt cọc theo biên nhận ngày 09/4/2022.

Từ phân tích trên chấp nhận yêu cầu của ông Trần Hiến L buộc ông Trần Thanh Ng thanh toán cho ông L bằng 800.000.000 đồng (trong đó tiền cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng).

[5] Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định án phí, lệ phí Tòa án, nguyên đơn không phải nộp án phí, bị đơn phải nộp tiền án phí trên số tiền mà nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 328; 358 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ Điều 143, 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hiến Lý.

Buộc ông Trần Thanh Ng thanh toán cho ông Trần Hiến L số tiền bằng 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Trần Hiến L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Thanh Ng không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Trần Hiến Lý không phải nộp án, vào ngày 13/2/2023 ông Trần Hiến Lý đã dự nộp số tiền 18.000.000 đồng, tại lai thu số 0002817 được nhận lại toàn bộ khi bản án có hiệu lực.

Ông Trần Thanh Ng phải nộp số tiền 36.000.000 đồng (*chưa nộp*).

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Riêng ông Trần Thanh Ng có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND Tp. Cà Mau;
- Đường sự;
- Lưu Hồ sơ;
- Lưu Tòa án Tp Cà Mau.

Đã ký

Nguyễn Thị Thắm