TOÀ ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TP. BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 06/2023/DSST	
Ngày: 30/11/2023	
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 BẮC NINH, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tuyến

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hường và bà Hoàng Thảo Yến.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Vân Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Ninh;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Bắc Ninh tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Châm - Kiểm Sát viên.

Ngày 30/11/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 185/2023/TLST-DS ngày 07/8/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng dặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 05/2023/QĐXXST-DS ngày 08/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Quốc Th, sinh năm 1993, có mặt;

Trú tại: Phố V, khu X, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Ph, sinh năm 1971, vắng mặt;

Trú tại: Khu X, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1998 (là vợ anh Th), vắng mặt;

Trú tại: Khu X, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh.

3.2. Anh Nguyễn Tùng L, sinh năm 1997 (là con bà Ph), vắng mặt;

Trú tại: Khu X, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là anh Nguyễn Quốc Th trình bày:

Ngày 21/3/2022, anh Th đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho bà Trần Thị Ph để nhận chuyển nhượng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 27, diện tích 180,6m^2 tại khu X, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022, với giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng, cam kết

trong vòng 20 ngày kể từ ngày ký kết sẽ tiến hành giao tiền và các giấy tờ liên quan; nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 05 lần số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến thời điểm chuyển nhượng theo thỏa thuận, bà Ph không bàn giao đầy đủ giấy tờ để tiến hành chuyển nhượng thửa đất, đồng thời phát hiện bà Ph đang tiến hành xây dựng trái phép trên thửa đất số 271, tờ bản đồ số 27 nên anh Th làm đơn đề nghị UBND phường Đ tiến hành kiểm tra, xử lý vi phạm. Sau đó, bà Ph đến gặp anh Th xin hoàn trả số tiền đặt cọc thửa đất và yêu cầu anh Th rút toàn bộ đơn đề nghị gửi UBND phường Đ để bà Ph tiếp tục tiến hành xây dựng trên thửa đất này; anh Th đồng ý. Vì vậy, ngày 31/12/2022 anh Th và bà Ph ký kết Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc với nội dung: Bà Ph chấp nhận hoàn trả cho anh Th số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng để hủy bỏ hợp đồng ký kết ngày 21/3/2022. Bà Ph hoàn trả trước cho anh Th 50.000.000 đồng; số tiền 50.000.000 đồng còn lại, sẽ được bà Ph thanh toán cho anh Th vào các ngày 30/01/2023, 30/02/2023, 03/3/2023, 30/4/2023 và 30/5/2023, mỗi tháng 10.000.000 đồng. Sau đó, mặc dù anh Th đã nhiều lần yêu cầu bà Ph trả số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng theo như thỏa thuận trên nhưng bà Ph vẫn không trả.

Tại đơn khởi kiện, anh Th đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022, buộc bà Trần Thị Ph trả cho anh số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết anh Th có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022 và buộc bà Trần Thị Ph trả cho anh số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng; anh Th chỉ yêu cầu Tòa án buộc bà Ph trả cho anh số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng (Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 22/9/2023).

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà Ph trả cho anh số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng;

- Nguyên đơn xin rút và đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện với yêu cầu:

+ Về đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022;

+ Về buộc bà Ph trả cho anh số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022.

Ngoài ra, nguyên đơn không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*. Đối với bị đơn là bà Trần Thị Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tùng L: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng với bà Ph và anh L (trong đó, có tiến hành giao Giấy triệu tập, giao Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải,…), nhưng bà Ph và anh L đều không chấp hành

và có mặt cũng như từ chối cung cấp lời khai liên quan đến nội dung vụ án nên Tòa án không tiến hành lấy lời trình bày của bà Ph và anh L cũng như tiến hành hòa giải được.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị H trình bày: Chị xác nhận toàn bộ nội dung trên mà anh Th trình bày là đúng. Nay anh Th yêu cầu Tòa án buộc bà Ph trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng thì chị nhất trí và không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Ngoài ra, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

*. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã tuân thủ đầy đủ và đúng theo các quy định của pháp luật Tố tụng Dân sự (trừ bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh L).

2. Việc giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng các Điều 292, 293 và 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đề nghị:

- *Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

+ Buộc bà Trần Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Quốc Th số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu:

Về đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022;

Về buộc bà Ph trả cho anh Th số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022.

- *Về án phí:* Buộc bà Ph phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[*1*]. *Về thủ tục tố tụng:* Tại phiên tòa mở lại hôm nay, mặc dù bị đơn là bà Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh L đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt cũng như người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị H có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Xét thấy, Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022 cũng như Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022 được ký kết giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp và phù hợp với các quy định của Bộ luật Dân sự.

- Về yêu cầu buộc bà Trần Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho anh Th số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng:

Xét thấy, sau khi anh Nguyễn Quốc Th đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho bà Trần Thị Ph để nhận chuyển nhượng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 27, diện tích 180,6m^2 tại khu X, phường Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022 nhưng sau đó do bà Thuận không bàn giao đủ giấy tờ để tiến hành chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận nên giao dịch không thực hiện được và ngày 31/12/2022 anh Th và bà Ph thống nhất ký kết Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc với nội dung: Bà Ph chấp nhận hoàn trả cho anh Th số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng để hủy bỏ hợp đồng ký kết ngày 21/3/2022. Bà Ph hoàn trả trước cho anh Th 50.000.000 đồng; số tiền 50.000.000 đồng còn lại, sẽ được bà Ph thanh toán cho anh Th vào các ngày 30/01/2023, 30/02/2023, 03/3/2023, 30/4/2023 và 30/5/2023, mỗi tháng 10.000.000 đồng. Sau đó, mặc dù anh Th đã nhiều lần yêu cầu bà Ph trả số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng theo như thỏa thuận trên nhưng bà Ph vẫn không trả. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định bà Ph chưa trả anh Th số tiền đặt cọc còn lại là 50.000.000 đồng nên anh Th yêu cầu bà Ph phải có nghĩa vụ trả cho anh số tiền đặt cọc còn lại này là có căn cứ nên cần chấp nhận là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

+ Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tùng L, tại Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022 có chữ ký xác nhận của anh L và có dòng chữ viết tay xác nhận anh L có nghĩa vụ trả tiền thay bà Ph. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng anh L không đến Tòa án làm việc, từ chối cung cấp lời khai liên quan đến vụ án nên không có căn cứ để buộc anh L chịu trách nhiệm trả nợ cho bà Ph.

- Về việc nguyên đơn xin rút và đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện với yêu cầu:

+ Về đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022;

+ Về buộc bà Trần Thị Ph trả cho anh Th số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022.

Xét thấy, nguyên đơn xin rút và đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này là hoàn toàn tự nguyện nên chấp nhận là phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 292, 293 và 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Buộc bà Trần Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Quốc Th số tiền đặt cọc còn lại là **50.000.000** đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu:

+. Về đề nghị Tòa án tuyên hủy Biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ngày 31/12/2022;

+. Về buộc bà Trần Thị Ph trả cho anh Th số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền mua bán nhà đất ngày 21/3/2022.

*. Về án phí: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Buộc Trần Thị Ph phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Nguyễn Quốc Th không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Quốc Th 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2022/0000268 ngày 04/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh.

*. *Về quyền kháng cáo:* Báo cho đương sự có mặt biết quyền được kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Đương sự vắng mặt được quyền được kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bắc Ninh;
-VKSNDTP Bắc Ninh;
-VKSND Bắc Ninh;
- Chi cục THADS TP. Bắc Ninh;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ: Văn phòng.

Nguyễn Văn Tuyến