TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN ĐỒ SƠN** **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2023/DS-ST
Ngày 28-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐỒ SƠN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Hoàng Thị Yến

Ông Trần Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nghiệp - Thư ký Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Trần Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 09 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/TLST-DS ngày 01 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2023/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 26/2023/QĐST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1990; nơi cư trú: Số 50 T, phường Đ, quận N, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị B, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ dân phố N, phường M, quận Đ, thành phố Hải Phòng; vắng mặt, đã được triệu tập hợp lệ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong Đơn khởi kiện đề ngày 16/02/2023, Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - anh Nguyễn Mạnh C trình bày:

Năm 2019, qua tìm hiểu anh C được biết bà B có nhu cầu bán đất. Sau khi xem hiện trạng đất tại nơi bà B đang ở, hai bên thỏa thuận về việc mua bán đất. Bà B đồng ý bán 130,0 m^2 đất tại thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36, địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng để anh C mua với giá 6.000.000 đồng/m^2. Do bà B nói đất đứng tên bà B là người sử dụng, nhưng chưa làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, nên bà B không có giấy tờ chứng minh về quyền sử dụng đất để đưa anh C xem. Anh C với bà B thoả thuận sau khi hai bên giao, nhận đủ số tiền đặt cọc, bà B có trách nhiệm làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà xong sẽ làm thủ tục sang tên anh C phần diện tích đất anh mua.

Khoảng hơn 21 giờ ngày 06/11/2019, trong một quán cà phê (anh C không nhớ tên, địa chỉ cụ thể) trên đường 353 (nay là đường Phạm Văn Đồng) ở góc vuông ngã tư quận Dương Kinh, Hải Phòng. Sau khi hai bên trao đổi, thỏa thuận cụ thể việc mua bán đất, bà B nhận đủ số tiền đặt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) của anh C để mua 130,0 m^2 đất của bà B bán. Bà B trực tiếp viết giấy biên nhận đặt cọc, có sự chứng kiến của 02 con trai bà B gồm anh Vũ Thái Bình, anh Vũ Văn Biển cùng ký, ghi họ tên vào Giấy biên nhận. Trong Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/11/2019, bà B cam kết sẽ giao anh C nhận bìa (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trong thời hạn từ 03 (ba) đến 06 (sáu) tháng, trong thời hạn 01 (một) năm sẽ giao đất. Sau khi hết thời hạn theo thỏa thuận (sau ngày 06/5/2020 là ngày bà B phải bàn giao giấy tờ và sau ngày 06/11/2020 là ngày bàn giao đất), anh C nhiều lần yêu cầu bà B tiếp tục thực hiện thoả thuận, làm các thủ tục để sang tên anh C phần diện tích đất anh mua của bà B nhưng bà B không thực hiện theo thỏa thuận, không làm thủ tục bán đất. Bà B đề nghị trả lại tiền đặt cọc đã nhận của anh C, anh C đồng ý. Ngày 24/12/2020, bà B trả anh C nhận lại 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc. Số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng), anh C rất nhiều lần yêu cầu bà B trả lại, nhưng đến nay bà B vẫn chưa trả.

Do đó, anh khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà B phải trả lại anh số tiền đặt cọc bà B đã nhận và khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc (gọi là phạt cọc), tổng cộng 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Do bà B đã trả lại anh 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), nên tổng số tiền bà B còn phải trả anh 950.000.000đ (chín trăm năm mươi triệu đồng). Kèm theo đơn khởi kiện, anh C giao nộp Toà án 01 Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/11/2019 (có chữ ký, chữ viết họ tên của 03 mẹ con bà B), 01 Giấy hoàn tiền ngày 24/12/2020 (có chữ ký, viết họ tên của bà B), 01 USB có chứa 01 Video Clip do người làm chứng - anh Phạm Ngọc Anh ghi hình, thể hiện tại 01 bàn trong quán cà phê có mặt anh C, bà B, 02 con trai bà B gồm anh Bình, anh Biển chứng kiến việc bà B trực tiếp viết Giấy biên nhận đặt cọc nêu trên, trên mặt bàn có tập tiền gồm các tờ tiền Polymer, mệnh giá 500.000 đồng/01 tờ (không xác định tổng số tiền trong tập tiền để trên bàn là bao nhiêu).

Tại phiên toà, do vắng mặt bà B, Chủ tọa phiên toà thay mặt Hội đồng xét xử công bố các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của bị đơn - bà Ngô Thị B trình bày ý kiến đối với các yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Bà B thừa nhận Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/11/2019, do anh Nguyễn Mạnh C giao nộp đến Tòa án, có ghi về việc anh C giao bà nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng để mua 130,0 m^2 của bà B bán. Giấy đó do bà trực tiếp viết toàn bộ nội dung theo như anh C đọc để bà viết rồi ký, ghi họ tên cùng 02 con trai bà gồm anh Vũ Thái Bình, anh Vũ Văn Biển có mặt cũng ký, ghi họ tên vào Giấy biên nhận đặt cọc với tư cách người làm chứng. Nhưng bà cho rằng, thực tế giữa

bà với anh C không có việc thỏa thuận mua bán đất. Số tiền 500.000.000 đồng viết trong Giấy biên nhận đặt cọc là số tiền con trai bà - anh Vũ Văn Biển vay nợ của anh C bao gồm cả tiền gốc, tiền lãi (chi tiết tiền gốc, tiền lãi bao nhiêu bà không biết). Do anh Biển không có khả năng trả nợ, nên bà phải đứng ra nhận nợ thay cho anh Biển bằng việc viết Giấy biên nhận đặt cọc đất ngày 06/11/2019 để làm tin cho hai bên cam kết với nhau về việc trả nợ. Bà không nhận khoản tiền nào của anh C, việc bà phải viết Giấy trên vì anh Biển vay lãi ngày của anh C, bà nghĩ nếu anh Biển không trả nợ anh C, có thể anh C sẽ đánh đập, uy hiếp anh Biển nên bà viết Giấy biên nhận đặt cọc với mục đích để làm tin về việc cam kết sẽ trả nợ thay anh Biển. Bà trình bày, do làm ăn khó khăn nên đến ngày 21/12/2020, bà mới trả anh C 50.000.000 đồng, còn 450.000.000 đồng chưa trả. Vì hoàn cảnh kinh tế của bà hiện rất khó khăn, bà đề nghị sẽ trả dần anh C mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi trả hết 450.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận của anh C.

Việc anh C yêu cầu bà phải trả thêm số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng, do thực tế không có sự thỏa thuận bán đất giữa bà với anh C. Nên bà không đồng ý trả anh C số tiền này.

Tại lời khai trong hồ sơ vụ án, người làm chứng - anh Phạm Ngọc Anh trình bày: Anh là người trực tiếp chứng kiến việc anh C có giao dịch mua bán đất với bà Bà Ngô Thị B sinh năm 1963, cư trú tại tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng. Vào khoảng hơn 21 giờ ngày 06/11/2019, trong quán cà phê (không nhớ tên, địa chỉ cụ thể) trên đường 353 (nay là đường Phạm Văn Đồng) ở góc vuông ngã tư quận Dương Kinh, Hải Phòng. Tại 01 bàn trong quán cà phê có 04 người gồm bà B cùng 02 con trai bà B là anh Vũ Thái Bình, sinh năm 1987 và anh Vũ Văn Biên, sinh năm 1991 với anh C. Khi hai bên nói chuyện, thoả thuận cụ thể như nào anh không để ý, anh C nhờ anh dùng điện thoại của anh có nhãn hiệu Iphone Plus để ghi Video có hình ảnh về việc hai bên thoả thuận mua bán đất, bà B tự nguyện, trực viết Giấy biên nhận đặt cọc, anh Ngọc Anh giao 180.000.000 đồng tiền đặt cọc tại bàn trong quán, gồm các tờ tiền Polymer, có mệnh giá 500.000 đồng/01 tờ tiền. Sau khi ra khỏi quán cà phê anh Ngọc Anh vào xe ô tô cùng 03 mẹ con bà B với anh C, trên xe anh Ngọc Anh giao tiếp bà B nhận 320.000.000 đồng tiền đặt cọc, gồm các tờ tiền Polymer, có mệnh giá 500.000 đồng/01 tờ tiền, đều là tiền của anh C. Sau khi giao tiền bà B nhận, anh Ngọc Anh lái xe nên không biết bà B có đưa tiền cho 02 con trai bà hay không. Sau đó, anh Ngọc Anh chở bà B về nhà, rồi chở cả anh C, anh Bình, anh Biển về lại nơi 02 anh ở tại 01 chung cư thuộc Hà Đông, Hà Nội (không rõ địa chỉ cụ thể) theo ý của các anh. Khi hai bên nói chuyện, thoả thuận, viết giấy biên nhận, giao nhận tiền đặt cọc để mua bán đất, anh Ngọc Anh không thấy bà B đưa cho anh C xem giấy tờ về việc có diện tích đất để bán cho anh C. Ngoài ra, anh không biết anh C mua bao nhiêu tiền/01 m^2 đất, không biết bà B bán anh C mua bao nhiêu m^2 đất.

Chủ tọa phiên tòa công bố nội dung các chứng cứ do Tòa án thu thập được từ việc xác minh tại *UBND phường Minh Đức, quận Đồ Sơn; Văn phòng đăng ký đất đai quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng về nguồn gốc, diễn biến quá trình*

quản lý, sử dụng; ranh giới, mốc giới, diện tích thửa đất số 06, tờ bản đồ số 36; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng, thể hiện:

Thửa đất nêu trên, theo sổ mục kê, bản đồ năm 1995 lưu trữ tại UBND phường: Trước đây có số thửa 224, tờ bản đồ số 29; địa chỉ thửa đất: Thôn Đức Hậu 2, xã Hợp Đức, huyện Kiến Thụy (nay là tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn) thành phố Hải Phòng; diện tích 267,0 m²; mục đích sử dụng: Thổ cư; tên người sử dụng đất: Bà Ngô Thị B có chồng là ông Vũ Văn Khơi (chết năm 1991). Ngày 17/12/2020, các thành viên trong gia đình bà B lập văn bản thỏa thuận về việc để lại di sản thừa kế là thửa đất nêu trên cho bà B. Ranh giới, mốc giới thửa đất như sau: Hướng Đông Bắc dài 18,1 m, giáp đất ông Ngô Quang Phàn; hướng Tây Nam: Dài 15,7 m, giáp đường trục xóm (đường bê tông); hướng Đông Nam: Dài 16,5 m, giáp ngõ đi chung; hướng Tây Bắc: Dài 17,0 m, giáp nhà thờ họ Ngô. Từ trước đến hết năm 2022, gia đình bà B thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất đối với Nhà nước (đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp). Từ đầu năm 2023 đến nay, chưa nộp thuế sử dụng đất. Từ trước đến nay gia đình bà B sử dụng đất không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới, diện tích, quyền sử dụng đất với các hộ giáp ranh. Hiện trạng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 36, diện tích 267,0 m^2, tên người sử dụng đất bà Ngô Thị B đang sử dụng không liền kề với diện tích đất nông nghiệp của gia đình hay các hộ khác, không liền kề với đất công ích 5% của địa phương, không có diện tích đất Quốc phòng trong thửa đất. Đảm bảo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng của địa phương. Thửa đất nêu trên không thuộc dự án nào. Năm 2021, thửa đất nêu trên đã được lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND phường và giao lại cho gia đình bà B để đi làm thủ tục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

Ngày 21/3/2022, thửa đất nêu trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 5011058, số vào sổ CM 02907 mang tên Ngô Thị B. Ngày 19/5/2022, bà B làm thủ tục tách cả thửa đất nêu trên cho con trai là anh Ngô Thanh Phong, sinh năm 1987. Ngày 20/5/2022, bà B chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất với tổng diện tích 267,0 m^2 cho anh Ngô Thanh Phong, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 172, lô 7A, đường Lê Hồng Phong, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Anh Ngô Thanh Phong có vợ là chị Nguyễn Thị Mai Chi, sinh năm 1987 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 913328, số vào sổ CS 03107 ngày 29/7/2022.

Chủ tọa phiên toà cho trình chiếu 01 USB có chứa Video Clip là chứng cứ của anh C giao nộp Toà án lên 01 Ti vi có trong Phòng xử án để những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên toà cùng xem nội dung dữ liệu được ghi trong USB, thể hiện: Tại 01 bộ bàn ghế dùng để ngồi uống nước trong quán cà phê có mặt anh C, bà B, 02 con trai bà B gồm anh Bình, anh Biển chứng kiến việc bà B trực tiếp viết Giấy biên nhận đặt cọc nêu trên, trên mặt bàn có tập tiền gồm các tờ tiền Polymer, mệnh giá 500.000 đồng/01 tờ (không xác định tổng số tiền trong tập tiền để trên bàn gồm bao nhiêu tiền).

Tại phiên toà, anh C giữ nguyên yêu cầu bà B phải trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng đã nhận của anh, bà B đã trả lại 50.000.000 đồng, còn lại 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) chưa trả; anh tự nhận thấy do điều kiện kinh tế của bà B khó khăn nên anh rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu đòi bà B trả anh số tiền phạt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng). Nay anh chỉ yêu cầu bà B trả lại anh số tiền đặt cọc 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) bà B đã nhận của anh và yêu cầu bà B phải trả anh khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật, tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Đồ Sơn phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thú 2, chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu, chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét công khai và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 16/02/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Mạnh C có đơn khởi kiện đối với bà Ngô Thị B về việc đòi 950.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc. Bị đơn có nơi thường trú tại tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, Đồ Sơn, Hải Phòng, nên vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, Khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Quan điểm giải quyết vụ án:

Giấy biên nhận đặt cọc đất ngày 06/11/2019 giữa anh C với bà B về giao kết đặt cọc, do hai bên tự nguyện thỏa thuận. Mục đích để đảm bảo thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn cụ thể là sau 03 đến 06 tháng giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau 01 năm giao đất. Bà B khai nhận giao kết trên không đúng sự thật nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc này. Vì vậy, hợp đồng trên có hiệu lực và các bên phải thực hiện theo quy định tại Điều 116, 117, 328 và 401 Bộ luật dân sự. Theo hợp đồng, đến ngày 06/11/2020 bà B phải thực hiện việc

giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho anh C. Hết thời hạn thực hiện giao kết, bà B không thực hiện được nghĩa vụ của mình dù có đủ điều kiện để thực hiện, thể hiện sự không thiện chí của bà B. Bà B là người có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự nên phải chịu trách nhiệm dân sự đối với anh C vì đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự.

Vì vậy, anh C có quyền yêu cầu bà B phải trả lại 450.000.000 đồng đặt cọc còn lại và khoản tiền phạt cọc 500.000.000 đồng tương đương với số tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự: *"Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

Tại phiên toà, anh C rút một phần yêu cầu khởi kiện, rút yêu cầu bà B trả số tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng đã nhận của anh. Nhận thấy, việc anh C rút một phần yêu cầu khi khởi kiện như nêu trên do hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần chấp nhận sự tự nguyện này của anh C. đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Anh C giữ nguyên yêu cầu bà B phải trả số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000 đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận theo quy định tại Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên, cần áp dụng các quy định tại Điều 116, 117, Điều 328, Điều 351, Điều 357, Điều 401, Điều 468 Bộ luật Dân sự: Đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà B phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng; Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà B phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000 đồng. Bà B phải chịu khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Bà B phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 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.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Điều 328, Điều 116, 117, khoản 1 Điều 351, Điều 357, Điều 401, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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:

1. Đình chỉ phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà B phải trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

2. Chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà B phải trả lại tiền đặt cọc còn lại 450.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật.

3. Bà B phải chịu 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về tố tụng:*

[1] Về thẩm quyền giải quyết, áp dụng pháp luật: Anh Nguyễn Mạnh C khởi kiện yêu cầu bà Ngô Thị B trả số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng bà B đã nhận của anh; Xác định đây là loại vụ án dân sự về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà B có nơi cư trú tại tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bà B vắng mặt tại phiên toà, đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn như đề nghị của nguyên đơn, Kiểm sát viên tại phiên toà theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.1] Xác định tư cách tham gia tố tụng: Nguyên đơn - anh Nguyễn Mạnh C; bị đơn - bà Ngô Thị B. Các con trai bà B gồm anh Vũ Thái Bình, sinh năm 1987 và anh Vũ Văn Biển, sinh năm 1991 là những người ký vào Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/11/2019 với tư cách người làm chứng; quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã yêu cầu bà B cung cấp thông tin về nơi ở hiện nay, số điện thoại của anh Bình, anh Biển; bà B trình bày các anh đều đang làm việc ở xa, không ở tại nơi đăng ký hộ khẩu thường trú, bà B không biết nơi ở hiện tại của các anh ở địa chỉ nào, không cung cấp cho Toà án số điện thoại của các anh. Nên Toà án không thể triệu tập các anh đến Toà án lấy lời khai, không đưa các anh vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người làm chứng được.

[1.2] Về thời hiệu khởi kiện: Theo thỏa thuận tại Giấy biên nhận đặt cọc đất ngày 06/11/2019 giữa anh C và bà B, thời hạn cuối cùng bà B phải bàn giao đất cho anh C vào ngày 06/11/2020. Do đó, thời hiệu khởi kiện vụ án này được tính từ ngày 07/11/2020. Ngày 20/02/2023, anh C khởi kiện bà B là trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự.

- *Về nội dung:*

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Anh C khởi kiện, yêu cầu bà B trả anh số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000[đ] (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng bà B đã nhận của anh để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và yêu cầu trả khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật, tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi bà B trả hết số tiền nêu trên. Xác định đây là quan hệ

tranh chấp thuộc loại vụ án dân sự về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại các điều 116, 117, 328, 351, 401 Bộ luật Dân sự.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Anh C khởi kiện, yêu cầu bà B trả số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng bà B đã nhận của anh để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và yêu cầu trả khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật, tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật; anh C giao nộp Toà án 01 Giấy biên nhận đặt cọc đất ngày 06/11/2019, 01 Giấy hoàn tiền ngày 24/12/2020. Bà B cũng thừa nhận việc bà trực tiếp viết toàn bộ nội dung Giấy biên nhận đặt cọc rồi ký, viết họ tên cùng 02 con trai bà gồm anh Vũ Thái Bình, anh Vũ Văn Biển có mặt cũng ký, viết họ tên vào Giấy biên nhận đặt cọc với tư cách người làm chứng, bà B tự viết rồi ký, viết họ tên vào Giấy hoàn tiền nêu trên. Do đó, có đủ cơ sở để xác định yêu cầu của anh C là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[3.1] Tại phiên toà, anh C giữ nguyên việc yêu cầu bà B trả lại anh số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật, tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật; anh C rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà B trả số tiền phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng bà B đã nhận của anh. Nay anh C chỉ yêu cầu bà B trả lại số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và khoản tiền lãi suất chậm trả theo quy định của pháp luật, tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của anh C do anh hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật về quyền tự định đoạt của đương sự. Nên đều được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Xét ý kiến của bị đơn - bà B đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bà B thừa nhận việc bà trực tiếp viết toàn bộ nội dung Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/11/2019 rồi ký, viết họ tên cùng 02 con trai bà gồm anh Vũ Thái Bình, anh Vũ Văn Biển có mặt cũng ký, viết họ tên vào Giấy với tư cách người làm chứng, bà B tự viết rồi ký, viết họ tên vào Giấy hoàn tiền ngày 24/12/2020. Nhưng bà cho rằng không có việc thoả thuận mua bán đất giữa bà B với anh C, việc bà viết Giấy biên nhận đặt cọc, nhận số tiền 500.000.000 đồng của anh C chỉ để làm tin, nhận trách nhiệm trả nợ thay cho anh Biển con trai bà. Do bị anh C ép buộc phải viết Giấy nêu trên, thực tế bà B không nhận được khoản tiền nào của anh C. Tuy nhiên, bà B không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh về việc bà viết Giấy biên nhận đặt cọc, cùng 02 con trai bà ký, viết họ tên vào Giấy do bị anh C lừa dối, ép buộc.

Theo các tài liệu, chứng cứ do anh C giao nộp Toà án và chứng cứ do Tòa án thu thập được từ việc xác minh người làm chứng về việc thoả thuận chuyển nhượng đất giữa bà B với anh C; xác minh tại UBND phường Minh Đức, quận Đồ Sơn; Văn phòng đăng ký đất đai quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng về nguồn gốc, diễn biến quá trình quản lý, sử dụng đất như sau:

Ngày 06/11/2019, bà B trực tiếp viết Giấy biên nhận có nội dung nhận số tiền 500.000.000 đồng của anh C đặt cọc để mua 130,0 m^2 đất là một phần trong tổng diện tích của thửa đất số 6, tờ bản đồ số 36, diện tích 267,0 m^2; địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Nguyễn Huệ, phường Minh Đức, quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng do bà B đang sử dụng với thoả thuận từ 03 (ba) tháng đến 06 (tháng) giao bìa đỏ, 01 (một năm) giao đất để anh C nhận. Sau đó, quá thời hạn theo thoả thuận, bà B không làm thủ tục để anh C được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận đất. Anh C nhiều lần nhắc, đôn đốc bà thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thoả thuận, nhưng Bà B từ chối thực hiện và nói sẽ trả lại anh C số tiền đã đặt cọc, anh C đồng ý. Ngày 24/12/2020, bà B viết Giấy hoàn tiền, trả lại anh C 50.000.000 đồng trong tổng số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc anh C đã giao bà nhận.

Ngày 21/3/2022, thửa đất nêu trên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 5011058, số vào sổ CM 02907 mang tên Ngô Thị B. Ngày 19/5/2022, bà B làm thủ tục tách cả thửa đất nêu trên cho con trai là anh Ngô Thanh Phong, sinh năm 1987. Ngày 20/5/2022, bà B chuyển nhượng toàn bộ 04 thửa đất với tổng diện tích 267,0 m^2 cho anh Ngô Thanh Phong, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 172, lô 7A, đường Lê Hồng Phong, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng. Anh Ngô Thanh Phong có vợ là chị Nguyễn Thị Mai Chi, sinh năm 1987 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 913328, số vào sổ CS 03107 ngày 29/7/2022. Bà B là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phải chịu trách nhiệm về những giao dịch dân sự do bà tham gia xác lập. Vì vậy, bà B phải có nghĩa vụ thực hiện các nội dung đã cam kết trong Giấy biên nhận đặt cọc ngày 06/11/2019. Tuy nhiên, khi làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên được 02 tháng, bà B đã chuyển nhượng toàn bộ cho người khác. Thể hiện, bà B có hành vi cố ý chây ỳ, không trả lại số tiền 450.000.000 đồng anh C đặt cọc để mua đất từ ngày 06/11/2019. Xác định các ý kiến của bà B đối với yêu cầu khởi kiện của anh C đều không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Qua xem xét yêu cầu của nguyên đơn - anh C, ý kiến của bị đơn - bà B, đề xuất của Kiểm sát viên; đánh giá tính hợp pháp của các chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, chứng cứ do Toà án thu thập được có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử xác định: Có đủ cơ sở để khẳng định giữa anh C với bà B có thỏa thuận, giao nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như anh C trình bày. Nội dung của Giấy biên nhận đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về "Đặt cọc"; tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Trách nhiệm dân sự do vi phạm nghĩa vụ: "1. Bên có nghĩa vụ mà vi phạm nghĩa vụ thì phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bên có quyền. Vi phạm nghĩa vụ là việc bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, thực hiện không đầy đủ hoặc thực hiện không đúng nội dung của nghĩa vụ". Do đó, anh C khởi kiện, yêu cầu Toà án buộc bà B phải trả số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000 đồng và phải trả khoản tiền lãi suất chậm trả, tính từ khi bản án có

hiệu lực pháp luật cho đến khi trả hết số tiền nêu trên đều có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- *Về án phí:*

[6] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn - anh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại anh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Do đó, bị đơn - bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

- *Về quyền kháng cáo:*

[7] Theo quy định tại Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 116, 117, Điều 328, các điều 351, 357, 401, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 244; Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của anh Nguyễn Mạnh C: Buộc bà Ngô Thị B phải trả cho anh C số tiền phạt cọc 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Mạnh C: Buộc bà Ngô Thị B phải trả anh Nguyễn Mạnh C số tiền đặt cọc còn lại 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng) và phải chịu khoản tiền lãi tính trên số tiền đặt cọc còn lại theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tính từ khi bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi bà B thi hành xong khoản tiền trên, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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:

- Anh C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; trả lại anh C 20.250.000đ (Hai mươi triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002697 ngày 28/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đồ Sơn, thành phố Hải Phòng.

- Bà Ngô Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 22.000.000đ (Hai mươi hai triệu đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Anh C có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bà B có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trong trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7[a] và 9 của 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND quận Đồ Sơn, TP Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận Đồ Sơn, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Đức Hoàng

Nội dung cần ghi vào BBPT ngày 12/9/2023: Tại phiên tòa, sau khi nghe anh C trình bày nội dung, yêu cầu khởi kiện và trả lời các câu hỏi của Hội đồng xét xử. Anh C, Kiểm sát viên cùng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để tạm ngừng phiên tòa với lý do cần xác minh, làm rõ thêm một số vấn đề liên quan đến quyền sử dụng đất, thời điểm bà B làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất bà B đang sử dụng.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Hoàng Thị Yến **Lê Thị Mai Hương** **Vũ Trọng Đạt**