TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 09/2023/DS-ST Ngày 12-9-2023 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI AN, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hoài

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Yến

Ông Nguyễn Văn Thiện.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Diệu Hương - Thư ký Toà án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Vũ Văn Tường - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 26/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Ngọc T; nơi cư trú: Số 7 B151 tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Vũ Thị H; nơi cư trú: Số 5 B152 tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/5/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H quan hệ với nhau là hàng xóm. Tháng 5/2022 qua giới thiệu của chị Trần Thị Thu H1 được biết bà H có nhu cầu bán căn

nhà số 5B152 tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Ông T và chị H1 đã trực tiếp gặp bà H để hỏi về việc mua bán căn nhà.

Ông T và bà H thỏa thuận với nhau là ông T mua căn nhà tại địa chỉ số 5B152 tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng của bà Hường với giá là 1.520.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng). Việc thỏa thuận mua bán có sự chứng kiến của bà Trần Thị Thu H1. Ngày 21/5/2022, ông T và bà H đã ký Hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho bà H số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng và hai bên thống nhất ngày 26/5/2022 ông T sẽ trả nốt số tiền mua nhà còn lại là 1.420.000.000 (Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu) đồng. Sau khi nhận đủ tiền bà Hường có trách nhiệm bàn giao nhà cho ông T luôn.

Ngày 26/5/2022 ông T sang nhà bà H để trả nốt tiền và nhận nhà thì bà H nói giấy tờ nhà con trai bà H đang cầm nên không bán nhà nữa. Ngay lúc đó ông T yêu cầu bà H nếu không bán nhà thì trả lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên bà H không có tiền trả cho ông T ngay và hứa với ông T sẽ có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc trong ngày gần nhất. Sau đó ông T đã nhiều lần đến nhà gặp bà H để đòi tiền nhưng bà H không trả.

Như vậy bà H đã vi phạm thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2022 mà hai bên đã ký kết. Nay ông Nguyễn Ngọc T đề nghị Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng buộc bà Vũ Thị H phải trả cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

* *Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2023 bị đơn bà Vũ Thị H trình bày*:

Ngày 21/5/2022 bà Vũ Thị H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Ngọc T với nội dung bán căn nhà số 5 B152, tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Bà H đã nhận của ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Tuy nhiên sau đó con trai của bà H giữ giấy tờ nhà không đồng ý bán nhà, nên bà H thay đổi không bán nhà nữa. Đến nay ông T khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Quan điểm của bà H nhận trách nhiệm trả tiền đặt cọc cho ông T, tuy nhiên hiện nay do già yếu và hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà H đề nghị ông T cho thu xếp được trả dần.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T giữ nguyên quan điểm yêu cầu bị đơn bà Vũ Thị H phải có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt nhưng có đơn xin đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy

định của Bộ luật Tố tụng dân sự; nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn chưa thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, không có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng theo thỏa thuận ký kết giữa các bên.

Về án phí: Bị đơn phải nộp án phí theo quy định của pháp luật nhưng do bị đơn bà Vũ Thị H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

[1] Tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật:

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc phát sinh giữa ông Thái và bị đơn bà Vũ Thị H; nơi cư trú: Số 5 B152 tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận H, thành phố Hải Phòng theo quy định của khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3] Ông Nguyễn Ngọc T và bà Vũ Thị H thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà và đất tại số 5 B152 tổ 4 mới phường T, quận H, thành phố Hải Phòng. Thỏa thuận này được ông Thái và bà Hường xác lập bằng "Hợp đồng đặt cọc" ghi ngày 21/5/2022 có chữ ký và họ tên của người bán là bà Vũ Thị H và có người làm chứng chứng kiến, thể hiện nội dung: Bà Vũ Thị H đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 26/5/2022 ông Thái sẽ giao nốt số tiền còn lại là 1.420.000.000 đồng và bà Hường sẽ giao nhà cho ông Thái. Xét, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc là ông Nguyễn Ngọc T với bên nhận tiền cọc là bà Vũ Thị H là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với

các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[4] Bị đơn bà Vũ Thị H nhận đủ tiền đặt cọc nhưng không thực hiện theo thỏa thuận mà hai bên đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc là vi phạm nghĩa vụ cam kết của bên nhận đặt cọc. Do vậy ông T khởi kiện và yêu cầu bà H phải có trách nhiệm trả cho ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

- Về án phí:

[5] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên bị đơn bà Vũ Thị H là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

- Về quyền kháng cáo:

[6] Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 146, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T về việc đòi tiền đặt cọc.

Buộc bà Vũ Thị H phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền đặt cọc là 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Vũ Thị H.

Trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 (Bảy triệu, năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0004914 ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận H, thành phố Hải Phòng.

3. Về quyền kháng cáo đối với bản án:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn bà Vũ Thị H được 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.

4. 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 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 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.

Nơi nhận:
- VKSND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hoài

Nơi nhận:
- VKSND quận H;
- Chi cục THADS quận H;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.