TÒA ÁN NHÂN DÂN H.HÒA VANG **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số 13/**2022**/DSST
Ngày 02/06/2022
Về việc tranh chấp
"Hợp đồng cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Tuyền

Ông Lê Văn Bút

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Vũ - Thư ký TAND huyện Hòa Vang

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Nghiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 02/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 128/2021/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 về việc *"Tranh chấp đòi tiền cọc và phạt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2022/QĐXXST-DS ngày 04/4/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐST-DS ngày 03/5/2022, giữa:

*** *Nguyên đơn*:** Bà **Trần Nguyễn Cẩm T**, sinh năm 1972; Thường trú tại: 156 Bạch Đằng, phường H 1, quận H, thành phố Đ. Địa chỉ liên hệ: Số 31 đường Nam Trân, phường H, quận L, thành phố Đ.

Người được ủy quyền: Ông **Ngô Văn D**, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 33 đường Phạm Tu, phường A, quận S, thành phố Đ. Có mặt

- *Bị đơn*: Ông **Đặng Xuân L**, sinh năm 1955; Thường trú tại: 137 Tống Phước Phổ, quận H, thành phố Đ; Địa chỉ liên hệ: Số 328 đường 2/9, phường H, quận H, thành phố Đ.

Người được ủy quyền: Ông **Nguyễn Phúc T1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: Phòng 605- Số 1 Lê Thanh Nghị, phường H, quận H, thành phố Đ. Có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà **Võ Thị Thu H**, sinh năm 1967. Trú tại: Tổ 29, phường H, quận C, thành phố Đ. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết và tại phiên tòa người được ủy quyền của nguyên đơn - ông Ngô Văn D trình bày:

Qua sự giới thiệu của bạn bè nên giữa bà Trần Nguyễn Cẩm T và ông Đặng Xuân L có sự quen biết nhau từ trước, vào khoảng cuối năm 2009 ông L có đến gặp bà T để trao đổi với bà T về việc sang nhượng lại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558.9 m2, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2058, tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 987723 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 07/8/2009. Bà Trần Nguyễn Cẩm T và ông Đặng Xuân L đã thỏa thuận và thống nhất giá sang nhượng thửa đất nói trên là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn). Ngày 27/01/2011 bà T đã đặt cọc cho ông L số tiền 290.000.000 đồng và ông L đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Đồng thời, ông L cũng đã cam kết làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và khi nào làm xong thủ tục thì bà T sẽ giao số tiền còn lại. Nhưng kể từ ngày nhận đủ số tiền đặt cọc của bà T, ông L đã không thực hiện làm các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật cũng như theo đúng cam kết của ông L tại thời điểm xác lập giấy nhận tiền đặt cọc bán đất. Sau thời gian dài chờ đợi, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông L nếu không làm thủ tục được thì đề nghị ông L trả lại tiền đặt cọc cho bà T nhưng ông L cố tình lẫn tránh và thiếu trách nhiệm trong việc trả tiền lại cho bà T. Vì vậy bà T làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc ông Đặng Xuân L phải trả dứt điểm số tiền cọc là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 290.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông L phải trả cho bà T là: 580.000.000 đồng (năm trăm tám mươi triệu đồng). Bà T không yêu cầu tính lãi suất.

** Theo bản tự khai ngày 14/04/2022- bị đơn ông Đặng Xuân L trình bày:*

Trước đây do có nhu cầu sử dụng đất nhằm mục đích kinh doanh kho chứa hàng và bãi đổ xe cơ giới nên vào ngày 27/01/2011 ông và bà Trần Nguyễn Cẩm T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558,9 m2 địa chỉ tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, Tp. Đà Nẵng. Giá chuyển nhượng các bên thống nhất là 1.200.000.000 đồng. Ông L đã nhận của bà T số tiền đặtc cọc là 290.000.000 đồng. Trong đó tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng và 90.000.000 đồng là chi phí đổ đất làm bờ rào. Sau khi nhận tiền cọc theo thỏa thuận ông đã tiến hành đổ trụ bê tông để làm hàng rào và liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang đất kinh doanh dịch vụ nhưng không được nên đã thông báo ngay cho bà T biết nhưng bà T không đồng ý, đến năm 2012 Nhà nước có chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Logistics nên thửa đất của ông cũng bị ảnh hưởng. Để bảo đảm quyền lợi cho các bên nên ông đã nhiều lần liên hệ với bà T để thỏa thuận lại nhưng bà T không thực hiện. Như vậy, chính bà T đã chủ động từ bỏ giao dịch. Do đó bà T là người có lỗi. Căn cứ vào quy định tại Điều 429 bộ luật dân sự 2015 thì: *"Thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm kể từ ngày*

người yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm". Từ khi ký hợp đồng đặt cọc (ngày 27/01/2011) đến nay đã hơn 10 năm bà T mới khởi kiện, đối chiếu với quy định nêu trên thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Ngoài ra trong vụ án này quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, do đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 bộ Luật tố tụng dân sự thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Hiện tại tôi cư trú tại quận Cẩm Lệ. Tôi thấy rằng việc bà T khởi kiện trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc về nội dung là hoàn toàn không có căn cứ, về tố tụng là đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang đình chỉ xét xử vụ án.

** Người được ủy quyền của bị đơn - ông Nguyễn Phúc T1 trình bày:*

Vào ngày 27/01/2011 ông L và bà Trần Nguyễn Cẩm T đã ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558,9 m2 địa chỉ tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Giá chuyển nhượng các bên thống nhất là 1.200.000.000 đồng. Ông L đã nhận của bà T số tiền là 290.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, còn 90.000.000 đồng là chi phí đổ đất làm bờ rào. Sau khi nhận cọc theo thỏa thuận ông L đã đổ đất, tiến hành đổ trụ bê tông để làm hàng rào và liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang đất kinh doanh dịch vụ nhưng không được, do đó ông L đã thông báo ngay cho bà T biết, đến năm 2012 Nhà nước có chủ trương đầu tư xây dựng trung tâm Logistics nên thửa đất của ông bị ảnh hưởng. Để đảm bảo quyền lợi giữa các bên ông L đã nhiều lần liên hệ với bà T để thỏa thuận lại nhưng không thực hiện được. Căn cứ vào quy định tại Điều 429 bộ luật dân sự 2015 thì: *"Thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng dân sự là 03 năm kể từ ngày người yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm"*. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc (ngày 27/1/2011) đến nay đã hơn 10 năm bà T mới khởi kiện, đối chiếu với quy định nêu trên thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị TAND huyện Hòa Vang áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết vụ án. Đồng thời tại khoản 3 Điều 150 Bộ luật dân sự: *"Thời hiệu khởi kiện là thời gian mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện"*. Ngoài ra trong vụ án này quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* do đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 bộ Luật tố tụng dân sự thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Đề nghị TAND huyện Hòa Vang căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Võ Thị Thu H trình bày*:

Vào ngày 02/7/2021, tôi (H) đã nhận chuyển nhượng lô đất có thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24 tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 987723 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 07/8/2009 cho ông Đặng Xuân L, thay đổi lại là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 99 đo đạc theo bản đồ VN2000. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho tôi. Về việc bà Trần Nguyễn Cẩm T khởi kiện ông Đặng Xuân L thì tôi không có liên quan gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người được ủy quyền của nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc đối với bị đơn ông Đặng Xuân L số tiền 290.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người được ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của 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 là thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng: Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định . Về việc giải quyết vụ án đề nghị HĐXX căn cứ các Điều 217, 244, 121, 122, 123, 124, 255, 256 358 BLDS năm 2005. Đình chỉ 01 phần rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Đặng Xuân L số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng). Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp đòi tiền cọc"* của bà Trần Nguyễn Cẩm T đối với ông Đặng Xuân L. Buộc ông Đặng Xuân L phải trả cho bà Trần Nguyễn Cẩm T số tiền 290.000.000 đồng *(hai trăm chín mươi triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Theo quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 16/2021/QĐ-CVA ngày 19/07/2021 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và Tòa án đã thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 26; Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại biên bản xác minh ngày 30/11/2021 của Công an phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng thì ông Đặng Xuân L có HKTT tại số 137 Tống Phước Phổ và số 328 đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, Tp. Đà Nẵng

[2] *Về nội dung vụ án:* Qua sự giới thiệu của bạn bè nên giữa bà Trần Nguyễn Cẩm T và ông Đặng Xuân L có sự quen biết nhau từ trước, vào khoảng cuối năm 2009

ông L có đến gặp bà T để trao đổi với bà T về việc sang nhượng lại thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558.9 m2, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2058, tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 987723 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 07/8/2009. Bà Trần Nguyễn Cẩm T và ông Đặng Xuân L đã thỏa thuận và thống nhất giá sang nhượng thửa đất nói trên là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng y). Ngày 27/01/2011 bà T đã đặt cọc cho ông L số tiền 290.000.000 đồng và ông L đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Đồng thời, ông L cũng đã cam kết làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và khi nào làm xong thủ tục thì bà T sẽ giao số tiền còn lại. Nhưng kể từ ngày nhận đủ số tiền đặt cọc của bà T, ông L đã không thực hiện làm các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật cũng như theo đúng cam kết của ông L tại thời điểm xác lập giấy nhận tiền đặt cọc bán đất. Sau thời gian dài chờ đợi làm thủ tục sang tên không được nên bà T đã nhiều lần yêu cầu ông L nếu không làm thủ tục được thì đề nghị ông L trả lại tiền đặt cọc cho bà T nhưng ông L cố tình lẫn tránh và thiếu trách nhiệm trong việc trả tiền lại cho bà T. Vì vậy bà T làm đơn này đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc ông Đặng Xuân L phải trả dứt điểm số tiền cọc là 290.000.000 đồng *(hai trăm chín mươi triệu đồng)* và số tiền phạt cọc là 290.000.000 đồng *(hai trăm chín mươi triệu đồng)*. Tổng cộng số tiền ông L phải trả cho bà T là: 580.000.000 đồng *(năm trăm tám mươi triệu đồng)*. Bà T không yêu cầu tính lãi suất.

Tại phiên tòa, người được ủy quyền của nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu phạt cọc ông L đối với số tiền 290.000.000 đồng *(hai trăm chín mươi triệu đồng)*.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Ngày 27/01/2011 ông Đặng Xuân L đã thỏa thuận và thống nhất chuyển nhượng lại cho bà Trần Nguyễn Cẩm T toàn bộ thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558.9 m2, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2058, tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 987723 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 07/8/2009 với giá sang nhượng thửa đất nói trên là 1.200.000.000 đồng *(một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn)*. Ngày 27/01/2011 bà T đã đặt cọc cho ông L số tiền 290.000.000 đồng và ông L đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Đồng thời, ông L cũng đã cam kết làm các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và khi nào xong các thủ tục giấy tờ thì bà T sẽ giao số tiền còn lại 1.000.000.000đ. Bên nào làm sai thì chịu phạt gấp hai số tiền đặt cọc. Nhưng kể từ ngày nhận đủ số tiền đặt cọc của bà T đến nay, ông L đã không thực hiện làm các thủ tục để chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật cũng như theo đúng cam kết của ông L tại thời điểm xác lập giấy nhận tiền đặt cọc bán đất.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bị đơn là ông Đặng Xuân L đã vắng mặt tại tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tại phiên tòa lần thứ nhất.

Tại biên bản xác minh ngày 28/02/2022 của Tòa án tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Hòa Vang thì thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558.9 m2, thời hạn sử dụng đến tháng 10/2058, tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 987723 do UBND huyện Hòa Vang cấp ngày 07/8/2009 cho ông Đặng Xuân L đã bị Nhà nước thu hồi 4.585,90m2 diện tích đất trồng cây lâu năm khác để đầu tư xây dựng Trung tâm Logistics theo Quyết định số 4866/QĐ-UBND ngày 05/12/2012 của UBND huyện Hòa Vang. Ngày 25/9/2013 ông Đặng Xuân L đã bàn giao mặt bằng diện tích đất đã thu hồi cho dự án Trung tâm Logistics.

Theo hồ sơ tại Trung tâm phát triển quỹ đất – Sở tài nguyên và môi trường Tp. Đà Nẵng đã cung cấp cho Tòa án thì ngày 23/6/2016 ông Đặng Xuân L đã nhận tiền đền bù đối với diện tích đất bị thu hồi là 373.503.405đ.

Như vậy, mặc dù đã nhận tiền đặt cọc theo giấy nhận tiền đặt cọc bán đất ngày 27/01/2011 để chuyển nhượng cho bà Trần Nguyễn Cẩm T nhưng ông Đặng Xuân L không thực hiện như thỏa thuận trong giấy đặt cọc nên bà T đã nhiều lần tìm mọi cách liên lạc và gửi giấy đề nghị trả nợ trong các ngày 19/7/2012; 27/5/2013; 29/6/2015; 17/9/2016; 10/7/2019 yêu cầu ông L trả lại tiền đặt cọc nhưng ông L vẫn không trả tiền lại cho bà T, ông L đã nhận tiền đền bù trong khi đã viết giấy nhận cọc tiền bán toàn bộ diện tích đất trên cho bà T. Mặt khác trong giấy nhận tiền đặt cọc bán đất có nội dung ghi khi nào xong các thủ tục giấy tờ chị T bàn giao đầy đủ. Ngày 02/7/2021 thửa đất số 420, tờ bản đồ số 24 thay đổi lại là thửa đất số 138, tờ bản đồ số 99 do đo đạc theo bản đồ VN2000 ông Đặng Xuân L đã chuyển nhượng cho bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1967, địa chỉ thường trú tại phường Hòa Thọ Tây, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Do đó HĐXX thấy bà Nguyễn Thị Cẩm T yêu cầu ông Đặng Xuân L phải trả lại tài sản là số tiền 290.000.000 đồng yêu cầu khởi kiện của bà T hoàn toàn chính đáng, phù hợp và có căn cứ không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên HĐXX chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Nguyễn Cẩm T buộc ông Đặng Xuân L phải trả lại cho bà Trần Nguyễn Cẩm T số tiền đã nhận cọc là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng). Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc đối với ông Đặng Xuân L số tiền 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu của bị đơn thì ông Đặng Xuân L xác nhận vào ngày 27/01/2011 ông L và bà Trần Nguyễn Cẩm T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 6558,9 m2 địa chỉ tại thôn Phú Hạ, xã Hòa Sơn, huyện

Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng.

Ông L đã nhận của bà T số tiền là 290.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 200.000.000 đồng, còn 90.000.000 đồng là chi phí đổ đất làm bờ rào. Sau khi nhận cọc theo thỏa thuận ông L đã đổ đất, tiến hành đổ trụ bê tông để làm hàng rào và liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm sang đất kinh doanh dịch vụ nhưng không được, do đó ông L đã thông báo cho bà T biết, đến năm 2012 Nhà nước có chủ trương đầu tư xây dựng Trung tâm Logistics nên thửa đất của ông L cũng bị ảnh hưởng. Ông L cho rằng đã nhiều lần liên hệ với bà T để thỏa thuận lại nhưng không thực hiện được. Từ khi ký hợp đồng đặt cọc (ngày 27/1/2011) đến nay đã hơn 10 năm bà T mới khởi kiện, theo quy định pháp luật thì thời hiệu khởi kiện đã hết. Ngoài ra, quan hệ pháp luật tranh chấp là *"tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* do đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Vì vậy ông L đề nghị TAND huyện Hòa Vang căn cứ điểm e khoản 1 điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Yêu cầu trên của ông Đặng Xuân L HĐXX thấy không có không có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị TAND huyện Hòa Vang áp dụng quy định về thời hiệu để giải quyết vụ án. Đồng thời trong vụ án này quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do đó theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 bộ Luật tố tụng dân sự thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Đề nghị Tòa án căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. HĐXX thấy đề nghị của người được ủy quyền của nguyên đơn không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm ông Đặng Xuân L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 117, 121, 122, 123, 124, 255, 256 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 147, 157, 217, 227; 228; 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn của bà Trần Nguyễn Cẩm T đối với ông Đặng Xuân L về yêu cầu phạt cọc.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* của bà Trần Nguyễn Cẩm T đối với ông Đặng Xuân L.

Xử: Buộc ông Đặng Xuân L phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Nguyễn Cẩm T số tiền 290.000.000 đồng *(hai trăm chín mươi triệu đồng)* ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm 14.500.000 đồng *(mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng)* ông Đặng Xuân L phải chịu. Hoàn trả cho bà Trần Nguyễn Cẩm T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.500.000 đồng, theo biên lai thu số 0005484 ngày 26/5/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng bà Trần Nguyễn Cẩm T đã nộp và đã chi, mỗi bên chịu ½. Vì vậy ông Đặng Xuân L có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Nguyễn Cẩm T số tiền 1.500.000 đồng.

Án xử công khai sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết tại nơi cư trú.

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.

Nơi nhận:
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *VKSND h. Hòa Vang;*
- *THADS h. Hòa Vang;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Vũ Hồng Hải

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÒA VANG
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi …. giờ …. phút, ngày 14 tháng 5 năm 2019

Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Hải

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đình Quảng

Bà Lê Thị Phước Oanh

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 07/2019/TLST- DS ngày 23/01/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa:

**** Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Cẩm Lý, sinh năm: 1960; Địa chỉ: Số 66 đường Thành T1, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Trung, sinh năm: 1958; Địa chỉ: K58/5E đường D Sĩ Thanh Khê, quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông Lê Văn Đô, sinh năm: 1973 và bà Lê Thị Phượng, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Thôn Phú Sơn Tây, xã Hòa Khương, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Ông Đô có mặt, bà Phượng vắng mặt.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:

Ý kiến thảo luận của các thành viên Hội đồng xét xử:

- Ông Lê Đình Quảng: Chấp nhận đơn khởi kiện đòi tiền của bà Nguyễn Thị Cẩm Lý đối với ông Lê Văn Đô và bà Lê Thị Phượng.

- Bà Lê Thị Phước Oanh: Chấp nhận đơn khởi kiện đòi tiền của bà Nguyễn Thị Cẩm Lý đối với ông Lê Văn Đô và bà Lê Thị Phượng.

- Ông Vũ Hồng Hải: Chấp nhận đơn khởi kiện đòi tiền của bà Nguyễn Thị Cẩm Lý đối với ông Lê Văn Đô và bà Lê Thị Phượng.

Sau khi thảo luận các thành viên trong Hội đồng xét xử đều thống nhất biểu quyết 3/3 và quyết định các nội dung sau:

Căn cứ vào các Điều 463, Điều 466, Điều 470 Bộ luật dân sự. Điều 147; khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

Chấp nhận đơn khởi kiện đòi tiền của bà Nguyễn Thị Cẩm Lý đối với ông Lê Văn Đô và bà Lê Thị Phượng.

Tuyên xử: Buộc ông Lê Văn Đô bà Lê Thị Phượng phải trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm Lý số tiền 270.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Án phí dân sự sơ thẩm 13.500.000, ông Lê Văn Đô phải chịu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm Lý số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.158.750 đồng, theo biên lai thu số 0002094 ngày 23/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm Lý số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.591.250 đồng, theo biên lai thu số 0002093 ngày 23/01/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

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.

Nghị án kết thúc vào hồi … giờ … phút, ngày 14 tháng 6 năm 2019.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

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