TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẮC GIANG** **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2023/DS-ST

Ngày 27 tháng 4 năm 2023

"V/v:Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

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

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyên Thị Biên

Bà Nguyễn Thị Vượng

Thư ký phiên tòa: Bà Tống Lan Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang

Đại diện Viện kiểm sát thành phố Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Đặng Minh Hà - Kiểm sát viên

Trong ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 198/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 12 năm 2022 về việc "Kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023, quyết định hoãn phiên tòa số 39/2023/QĐST-DS ngày 13/4/2023 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số nhà 28, đường Đ, phường ĐB, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Số CCCD 031063001365, Cụ QLHCTTXH cấp ngày 15/01/2019(Xin vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Bà Giáp Thị V, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn V, xã SM, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang(Xin vắng mặt)

**Bị đơn:* Anh Đỗ Trọng Đ, sinh năm 1976.Địa chỉ: Số nhà 19, đường CB, tổ dân phố C, phường LL, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, số CMND 122167107, do công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/12/2011 (vắng mặt)

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1973 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 6, ngách 28/40, tập thể B, đường Đ, phường ĐB, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

**Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số nhà 742 đường L, phường LL, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

- Bà Trương Thị Y; Địa chỉ: Số nhà 19 đường C, tổ dân phố C, phường LL, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 28/11/2022, đơn khởi kiện, sửa đổi, bổ sung ghi ngày 06/12/2022, bản tự khai, biên bản ghi lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 09/5/2021 tại số nhà 19, tổ 1, đường C, tổ dân phố C, phường LL, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, ông Nguyễn Trọng H cùng anh Đỗ Trọng Đ lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó anh Đ đồng ý chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 09 (Bản đồ 2009), diện tích 130m^2 (trong đó có 110m^2 đất ở đô thị và 20,3m^2 đất trồng cây lâu năm). Địa chỉ thửa đất tại tổ dân phố Châu Xuyên, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐA 069481, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 02731 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 14/12/2020 mang tên anh Đỗ Trọng Đ. Giá chuyển nhượng thửa đất là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Ông H đặt cọc trước cho anh Đ số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và đã giao đủ tiền đặt cọc cho anh Đ. Hợp đồng đặt cọc có đầy đủ chữ ký của hai bên và có chữ ký của ông Nguyễn Văn T làm chứng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Đ có nói với ông H, ngoài phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà anh Đ thì phía trước thửa đất có phần diện tích khoảng 30m^2 đất vườn. Phần đất này trước đây là đất làm lối đi cho ngõ nhưng gia đình anh Đ đã đổi cho khu dân cư một phần đất khác làm lối đi nên phần đất này thuộc đất nhà anh Đ đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận vào cùng thửa đất số 494, tờ bản đồ số 09 của gia đình anh. Do đó, hai bên đã thống nhất chuyển nhượng cả phần đất này và phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên với giá 4 tỷ đồng và anh Đ nhận trách nhiệm hoàn thành thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H trong thời gian một tháng. Anh Đ cũng đã ghi bổ sung vào hợp đồng đặt cọc là 30m^2 đất vườn vẫn thuộc quyền sử dụng của anh và sang tên thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Trọng H. Theo nội dung đặt cọc có thỏa thuận "Trong một tháng kể từ ngày 09/5/2021, hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Tuy nhiên, hết thời hạn trên anh Đ không hoàn

thiện thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như cam kết, anh Đ xin trả lại tiền cọc, nên ông H đồng ý. Ngày 16/6/2021, ông H và anh Đ, bà Y (mẹ anh Đ) đã thống nhất thỏa thuận anh Đ trả lại cho ông H số tiền cọc 200.000.000 đồng làm hai lần, hai bên lập biên bản thỏa thuận với nội dung thể hiện: *"Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, bên B hoàn trả cho bên A tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 09/5/2021.*

- Ngày 16/6/2021: bên B hoàn trả 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Bên B cam kết tới ngày 30/6/2021 sẽ hoàn trả tiếp 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) và không phải chịu phạt hợp đồng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Nếu quá thời hạn 30/6/2021 mà bên B chưa hề trả tiền cho bên A, bên B sẽ phải chịu phạt như đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2021".

Ngay trong ngày 16/6/2021, anh Đ trả được cho ông H số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại khi đến hẹn anh Đ không trả. Sau đó nhiều lần ông H gọi điện, liên lạc yêu cầu anh Đ trả nốt số tiền đặt cọc nhưng anh Đ không trả. Do đó: ông H yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết: Buộc anh Đỗ Trọng Đ, sinh năm 1976, địa chỉ tổ dân phố Châu Xuyên, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang phải trả cho ông H số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất chưa trả là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và anh Đ phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền phạt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài đơn khởi kiện, ông H còn giao nộp cho Tòa án 01 hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/5/021 (bản gốc); 01 biên bản về việc hoàn trả tiền đặt cọc ghi ngày 16/6/2021 (bản gốc).

Tại văn bản ý kiến ngày 24/4/2023 của ông Nguyễn Trọng H gửi Tòa án và văn vản ghi ý kiến ngày 27/4/2023 do bà Giáp Thị V trình bày: Nay ông H yêu cầu anh Đ hoàn trả số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do đã vi phạm hợp đồng đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ông H và bà Vân xin vắng mặt tại phiên tòa.

Bị đơn anh Đỗ Trọng Đ đã được Tòa án gửi các thông báo thụ lý, giấy triệu tập đến làm việc, thông báo tham gia đối chất, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa tuy nhiên anh Đ không đến Tòa án làm việc, không có văn bản nêu ý kiến, quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh Đ vắng mặt trong quá trình tố tụng, vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1963 là nguyên đơn trong vụ án

tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc với bị đơn là ông Đỗ Trọng Đ, sinh năm 1976, số CMND 122167107 cấp ngày 30/12/2011 tại Công an tỉnh Bắc Giang, thường trú tại số nhà 19 đường C, tổ 1, tổ dân phố C, phường LL, thành phố Bắc Giang. Tòa án có thông báo thụ lý vụ án cho bà biết, tuy nhiên, việc đặt cọc mua đất giữa chồng bà và anh Đỗ Trọng Đ là việc của cá nhân ông H. Nguồn tiền để đặt cọc mua đất quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất tại thửa đất số 494, tờ bản đồ số 9, diện tích 130,3m^2 (trong đó đất ở đô thị 110m^2; trồng cây lâu năm 20,3m^2) tại tổ dân phố C, phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐA 069481, số vào sổ cấp GCN số CS 02731 do Sở tài nguyên môi trưởng tỉnh Bắc Giang cấp ngày 14/12/2020 của anh Đỗ Trọng Đ và chồng bà đã thanh toán đầy đủ cho anh Đỗ Trọng Đ nhưng đến nay không thực hiện được, chồng bà kiện đòi lại tiền đặt cọc, phạt cọc đối với anh Đ thì bà xác định đây là tiền riêng của chồng bà, không liên quan đến bà. Do đó bà đề nghị Tòa án xem xét không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do bận công việc không thể tham gia được các buổi làm việc do Tòa án tiến hành nên bà xin phép vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T tại bản tự khai ngày 06/2/2023 trình bày: Ông với anh H, anh Đ đều là chỗ bạn bè quen biết nhau, ngày 09/5/2021 tại nhà anh Đ ở số nhà 19, tổ 1, đường C, tổ dân phố C, phường LL, thành phố Bắc Giang, ông Nguyễn Trọng H và anh Đỗ Trọng Đ có thỏa thuận với nhau về việc anh Đ bán thửa đất số 494, tờ bản đồ số 09 đã được Sở tài nguyên và môi trường Bắc Giang cấp ngày 14/12/2020 mang tên Đỗ Trọng Đ cho ông H với giá 4 tỷ đồng. Sau khi các bên trao đổi với nhau bằng miệng nhiều nội dung khác nhau lên quan đến việc mua bán đất, xem xét hiện trạng đất thì đã thông nhất ký kết hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của ông. Tại buổi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều tự nguyện thoải mái, không ai bị ép buộc. Sự việc xảy ra là có thật và anh Nguyễn Trọng H có đặt cọc cho anh Đỗ Trọng Đ số tiền 200.000.000 đồng và thỏa thuận sau một tháng anh Đ làm thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng bao gồm cả phần đất dôi dư chưa vào sổ gì đó sang tên cho anh Hải, ngoài ra sự việc sau này xảy ra như thế nào ông không rõ. Ông cam đoan lời trình bày của ông là đúng sự thật, nếu sai ông xin chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ông Tuyến xin được vắng mặt trong quá trình xét xử.

Tại phiên tòa:

- Ông Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H, đại diện theo ủy quyền bà Giáp Thị V có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn anh Đỗ Trọng Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bắc Giang phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Đối với bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại điều 70,72 của BLTTDS. Tại phiên tòa, các đương sự vắng mặt, HĐXX xét xử căn cứ điều 227, 228, 238 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử là đúng quy định.

Về nội dung tranh chấp: Căn cứ tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp, lời khai của các bên, đề nghị HĐXX căn cứ: khoản 3 Điều 26, Khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228, Điều 238, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 328; Điều 357; khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Đề nghị xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc anh Đỗ Trọng Đ trả lại cho ông Nguyễn Trọng H số tiền đặt cọc còn lại 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và bồi thường trả cho ông H số tiền 100.000.000 (một trăm triệu đồng). Tổng cộng bằng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Về án phí: ông Đ phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa sau khi tiến hành nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Trọng H cùng các tài liệu, chứng cứ đã giao nộp cho Tòa án hợp lệ, đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về hình thức và nội dung đơn khởi kiện.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đã thông báo, tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự. Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng Nguyễn Văn T đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn anh Đỗ Trọng Đ, người làm chứng bà Trương Thị Y đã được tòa án gửi, thông báo việc tham gia tố tụng, nhưng không thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa ngày 13/4/2023 và phiên tòa ngày 27/4/2023 ông Nguyễn Trọng H, bà Giáp Thị V, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn T có đơn xin vắng mặt, anh Đỗ Trọng Đ, bà Trương Thị Y vắng mặt không có lý do. Do đó, HĐXX căn cứ điều 227, điều 228, 238 của BLTTDS để xét xử vụ án.

[3].Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, cụ thể là "tranh chấp về hợp đồng đặt cọc", bị đơn cư trú tại thành phố Bắc Giang, căn cứ quy định tại khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35; điểm a khoản 1 điều 39 BLTTDS xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

[4]. Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 09/05/2021, ông Nguyễn Trọng H và anh Đỗ Trọng Đ ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 29/11/2022, ông H gửi đơn khởi kiện đến Tòa án, do đó HĐXX xác định thời hiệu khởi kiện vụ án đảm bảo theo quy định tại các điều 149; 429 BLDS.

[5]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Nguyễn Trọng H yêu cầu anh Đỗ Trọng Đ phải trả lại khoản tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường số tiền 100.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2021. HĐXX xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến nay, anh Đỗ Trọng Đ không đến Tòa án làm việc, không có bất cứ lời khai hay tài liệu, chứng cứ nào khác phản bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuy nhiên căn cứ lời khai của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn T, tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/5/2021, biên bản hoàn trả tiền đặt cọc ghi ngày 16/6/2021 cho thấy: Ngày 09/5/2021, giữa ông Nguyễn Trọng H, sinh ngày 30/10/1963 có hộ khẩu thường trú tại nhà 6, tập thể 28B, đường Đ, phường ĐB, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội và anh Đỗ Trọng Đ, sinh ngày 18/12/1976, số CMND 122167107, do công an tỉnh Bắc Giang cấp ngày 30/12/2011, có hộ khẩu thường trú tại phường Lê Lợi, thành phố Bắc Giang đã ký kết một hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn T. Nội dung hợp đồng đặt cọc đã thể hiện: "Bên đặt cọc (bên A) là ông Nguyễn Trọng H đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bên nhận đặt cọc (bên B) là anh Đỗ Trọng Đ để nhận chuyển nhượng thửa đất số 494, tờ bản đồ số 09 (BĐ 2009), diện tích 130,3m^2, trong đó có 110m^2 đất ở tại đô thị và 20,3m^2 đất trồng cây lâu năm tại địa chỉ tổ dân phố C, phường LL, thành phố Bắc Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐA069481, số vào sổ cấp GCN số CS02731 do Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 14/12/2020 mang tên Đỗ Trọng Đ. Thời hạn đặt cọc 01 tháng kể từ ngày 09/5/2021 hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng)". Thỏa thuận về mức phạt cọc ghi "Nếu bên A từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất số tiền đặt cọc là 200.000.000 (hai trăm triệu đồng) đồng. Nếu bên B từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho bên A số tiền gấp đôi số tiền là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng".

Ngoài ra, các bên còn có thỏa thuận về phương thức giải quyết tranh chấp, cam đoan của các bên và quy định về điều khoản chung. Hợp đồng có chữ ký của các chủ thể "Bên đặt cọc Nguyễn Trọng H", "Bên nhận đặt cọc Đỗ Trọng Đ" và "Người làm chứng Nguyễn Văn T". Cuối hợp đồng trên có ghi nội dung viết tay "30m đất vườn vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trọng H và sang tên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Trọng H" và ký tên, ghi họ tên Đỗ Trọng Đ.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc trên, ngày 16/6/2021 ông Nguyễn Trọng H, ông Đỗ Trọng Đ và người làm chứng bà Trương Thị Y có lập một biên bản về việc hoàn trả tiền đặt cọc với nội dung ghi: *"Vào hồi 10h00 ngày 16 tháng 6 năm 2021. Tại gia đình anh Đỗ Trọng Đ ở tổ dân phố Châu Xuyên, P Lê Lợi, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Chúng tôi lập biên bản này xác nhận việc hoàn trả tiền cọc như sau:*

Bên hoàn trả tiền (gọi tắt là bên B): ông Đỗ Trọng Đ sinh năm 1976, trú tại phường Lê Lợi, Tp Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Bên nhận tiền (gọi tắt là bên A): ông Nguyễn Trọng H, sinh năm 1963 trú tại số nhà 6, tập thể 28B, phường Điện Biên, quận Ba Đình, Hà Nội

Nội dung: Do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, bên B hoàn trả cho bên A tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2021.

Ngày 16/6/2021: bên B hoàn trả 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn).

Bên B cam kết tới ngày 30/6/2023 sẽ hoàn trả tiếp 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) và không phải chịu phạt hợp đồng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Nếu quá thời hạn 30/6/2021 mà bên B chưa trả hết tiền cho bên A, bên B sẽ phải chịu phạt như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2021".

Với các nội dung nêu tại biên bản ngày 16/6/2021, có thể xác định sau khi ký hợp đồng đặt cọc, đã quá thời hạn một tháng theo thỏa thuận đặt cọc ngày 09/5/2021, do anh Đỗ Trọng Đ không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giữa ông H và anh Đ đã có thỏa thuận thống nhất về việc anh Đ hoàn trả tiền cọc cho ông H, nếu anh Đ thực hiện đúng việc hoàn trả lại số tiền cọc thời theo hạn ấn định thì không phải trả ông H tiền phạt cọc và nếu anh Đ không trả tiền đúng hạn phải chịu phạt cọc như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2021. Cho đến nay, ngoài lời khai thừa nhận của ông H xác định anh Đ có trả được cho ông H 100.000.000 đồng vào ngày 16/6/2021 thì anh Đ không có lời khai phản đối hay có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh anh Đ đã thanh toán xong số tiền trên. Như vậy, anh Đ đã từ bỏ quyền, nghĩa vụ chứng minh theo quy định tại điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do

đó, căn cứ lời khai của ông H và tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn đã cung cấp, HĐXX xác định anh Đ chưa thanh toán, trả lại cho ông H số tiền đặt cọc còn lại là 100.000.000 đồng vào ngày 30/6/2021 theo biên bản thỏa thuận ngày 16/6/2021 giữa hai bên đã ký, nên ông H yêu cầu anh Đ trả lại số tiền cọc là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H yêu cầu anh Đ phải trả lại số tiền đặt cọc còn lại là 100.000.000 đồng và trả số tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc, vi phạm thỏa thuận hoàn trả tiền cọc bằng 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tuy nhiên nay ông H thay đổi yêu cầu này và chỉ yêu cầu anh Đ trả cho ông H số tiền cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng. HĐXX xét thấy việc thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện trên là quyền của ông H và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, do đó được chấp nhận. Đối với việc ông H yêu cầu anh Đỗ Trọng Đ phải trả một khoản tiền bồi thường là 100.000.000 đồng do không thực hiện đúng nghĩa vụ, căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2021 tại điều 3 đã ghi nội dung "*Nếu bên B từ chối giao kết thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trả lại cho bên A số tiền gấp đôi số tiền đặt cọc là 400 triệu đồng"* và biên bản về việc hoàn trả tiền đặt cọc ghi ngày 16/6/2021 có nội dung nêu "*Nếu quá thời hạn 30/6/2021 mà bên B chưa trả hết tiền cho bên A, bên B sẽ phải chịu phạt như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/5/2021"*. Như vậy, trong cả hai văn bản trên, ông H và ông Đ đều có thỏa thuận về việc chịu phạt cọc khi vi phạm nghĩa vụ, do đó, anh Đ không chuyển nhượng đất cho ông H, không trả lại tiền cọc cho ông H đúng thời gian đã thỏa thuận là đã vi phạm nghĩa vụ thì anh Đ phải trả tiền phạt cọc. Việc ông H khởi kiện yêu cầu anh Đ phải trả số tiền đặt cọc còn lại 100.000.000 đồng và trả tiền phạt cọc bằng 100.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được HĐXX chấp nhận.

Về án phí: Căn cứ điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; điều 147; điều 227, 228, 238; điều 271; điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; điều 116, điều 117, điều 149; điều 328; điều 357; điều 429; khoản 2 điều 468 điều

Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng H.

Buộc anh Đỗ Trọng Đ phải trả cho ông Nguyễn Trọng H số tiền đặt cọc 100.000.000 (một trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng. Tổng cộng bằng 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Về án phí: Ông Đỗ Trọng Đ phải chịu 10.000.000 (mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày được tống đạt bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bên phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại điều 357; khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự.

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, 7a 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 TP Bắc Giang;
- TAND, VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS TP Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Thị Hằng