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

Bản án số: 02/2023/DS-ST
Ngày 13-7-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN D THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đỗ Kim Hiệu

Ông Phạm Thanh Giản

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Trà My - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 17/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 154/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 256/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị Ật; cùng cư trú: Tổ 04, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; bà Ật vắng mặt, ông C có mặt.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Ật*: Ông Đỗ Văn C (theo giấy ủy quyền ngày 08 tháng 7 năm 2022); ông C có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Ngô Văn T (tên gọi khác là M); nơi cư trú: Tổ dân phố số 04, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người đại diện hợp pháp*: Bà Nguyễn Thị N- Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Thị N thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 06-6-2023); bà N có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Bà Nguyễn Thị N và bà Ngô Thị Tuyết N - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Thị N thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; bà N và bà Nga có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Đỗ Văn C trình bày:

Ông có diện tích đất 1.197 m^2 đất thổ cư ở khu Vọng Hải, phường H, quận D đã được cấp giấy Cng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông. Vào cuối năm 2019, ông có thỏa thuận bán một phần đất cho anh Ngô Văn T (tên gọi khác là M) diện tích khoảng 130 m^2 đất nằm trong thửa 589 tờ bản đồ số 5 địa chỉ thửa đất hiện tại tổ 4 Vọng Hải phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Ông và anh T đã thỏa thuận bằng miệng giá chuyển nhượng tại thời điểm năm 2019 là 3.000.000 đồng/m^2. Theo thỏa thuận, anh T có đặt cọc cho ông số tiền 50.000.000*(*năm mươi triệu*)* đồng. Anh T viết sẵn giấy đặt cọc có nội dung giấy đặt cọc mua đất thổ cư có bìa đỏ, khi nào đo đất làm xong bìa đỏ thì mới trả hết tiền theo thỏa thuận. Sau đó, ông có ký vào giấy đặt cọc chuyển nhượng đất do anh T đưa nhưng không được cầm giấy đặt cọc. Ông chỉ nhớ giá chuyển nhượng thỏa thuận bằng miệng không ghi trong giấy, không có thời hạn hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, không có người làm Cng. Anh T nhận làm thủ tục làm bìa đỏ, ông cũng cùng với anh T đi làm thủ tục tách bìa đỏ nhưng không làm được. Đến nay ông và ông T chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa giải quyết về việc đặt cọc trên. Trong khoảng thời gian chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, anh T đã xây tường bao bằng gạch bê tông 50-60cm (nay đã đổ một phần) và hàng rào sắt B40 trên diện tích đất thuộc quyền sở hữu của ông mặc dù hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Ngoài ra, anh T còn có lời xúc phạm, làm ảnh hưởng đến tâm lý, sức khỏe bản thân ông, trong thời gian gần đây anh T còn gửi các lá đơn tố cáo không có căn cứ đến cơ quan làm việc của các con ông nhằm bôi nhọ danh dự, vu khống nhân phẩm của các con ông. Nay, ông không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận cho anh T, ông đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông và anh T về việc chuyển nhượng diện tích khoảng 130 m^2 đất nằm trong thửa 589 tờ bản đồ số 5 địa chỉ thửa đất hiện tại tổ 4 Vọng Hải phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Vợ chồng ông thống nhất không chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh T và trả lại tiền đặt cọc 50.000.000 đồng đã nhận của anh T, ông đồng ý trả tiền phạt cọc cho anh T theo quy định.

Quá trình chuẩn bị xét xử, bị đơn là anh Ngô Văn T trình bày: Đầu năm 2020 ông Đỗ Văn C đã chuyển nhượng cho anh diện tích đất theo thỏa thuận và đã bàn giao đất cho anh. Anh đã xây dựng tường, gạch bê tông, làm hàng rào sắt B40, mua thêm đất và mở rộng ngõ. Sau khi bàn giao đất, ông C không làm thủ tục sang

tên, đến nay lại đòi lại đất là có ý định lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Việc ông C làm đơn khởi kiện anh để giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ vì không có giấy tờ đặt cọc nên anh đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông C. Anh T thừa nhận có giao dịch mua bán đất với ông C, việc giao dịch này đã lâu nên ông không nhớ nội dung về số tiền đã giao và nội dung thỏa thuận đặt cọc, giấy đặt cọc đã bị thất lạc nên chưa cung cấp cho Tòa án được, khi nào tìm thấy sẽ cung cấp ngay cho Tòa án.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, Tòa án nhân dân quận D đã yêu cầu ông C, anh T cung cấp văn bản đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hết thời hạn mà ông C, ông T không cung cấp được.

Kết quả xác M tại Uỷ ban nhân dân phường H, quận D xác định: UBND phường H không thụ lý và giải quyết đơn nào liên quan đến hợp đồng đặt cọc hoặc tranh chấp liên quan đến chuyển nhượng diện tích đất nêu trên.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai Cng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên những lời trình bày tại giai đoạn chuẩn bị xét xử. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chỉ thừa nhận có thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông C, không thừa nhận đã đặt cọc cho ông C số tiền 50.000.000 đồng; cả nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được tài liệu, Cng cứ nào thể hiện về nội dung đã đặt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tạm đình chỉ giải quyết vụ án đến khi nào bị đơn tìm thấy giấy đặt cọc, trường hợp tòa án giải quyết thì đề nghị bác đơn khởi kiện của ông C vì không có căn cứ.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của các đương sự đối với các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử Áp dụng khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ngoài ra còn đề nghị quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các bên đang có tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ở phường H, quận D, thành phố Hải Phòng, bị đơn là Ngô Văn T cư trú tại tổ 4, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận D, thành phố Hải Phòng.

[2] Căn cứ khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự thì "*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra Cng cứ để Cng M mà không đưa ra được Cng cứ hoặc không đưa ra đủ Cng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những Cng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc"*. Trong vụ án này, Tòa án đã thông báo cho các đương sự cung cấp Cng cứ nhưng các đương sự không cung cấp được, tòa án cũng đã tiến hành xác M, thu thập Cng cứ theo quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án vẫn tiến hành giải quyết theo thủ tục chung, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn không được chấp nhận.

Về nội dung vụ án:

[3] Về yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông C, Hội đồng xét xử xét thấy, ngoài lời trình bày của ông C về việc đã ký giấy đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích khoảng 130 m^2 đất cho anh T thì không có tài liệu, Cng cứ nào khác Cng M các bên đã giao kết hợp đồng đặt cọc. Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn và bị đơn cung cấp văn bản đặt cọc, các tài liệu liên quan đến việc đặt cọc và xác M tranh chấp giữa hai bên tại địa phương nhưng không thu thập được Cng cứ thể hiện các bên đã giao kết hợp đồng đặt cọc. Đến khi xét xử, các đương sự cũng không có tài liệu Cng cứ nào thể hiện ông C đã nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của anh T. Mặt khác, trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bị đơn cũng không thừa nhận nội dung đã giao kết đặt cọc với ông C, không thừa nhận đã đưa cho ông C 50.000.000 đồng. Theo Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định "*1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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".

[4] Ngoài lời khai của nguyên đơn trình bày đã nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T thì không còn tài liệu Cng cứ nào khác Cng M giữa ông C và anh T đã giao kết hợp đồng đặt cọc hay giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không có căn cứ xác định được các bên đã giao kết đặt cọc và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị Ật về việc chấm dứt đặt cọc và trả số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng cho anh Ngô Văn T (*đặt cọc giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất tại thửa 589 tờ bản đồ số 5 thuộc tổ 4 Vọng Hải, phường H, quận D, thành phố Hải Phòng*).

Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn C và bà Đỗ Thị Ật.

Về quyền kháng cáo: Ông Đỗ Văn C, bà Đỗ Thị Ật và anh Ngô Văn T được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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:
- Các đương sự;
- VKSND quận D;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận D;
- Lưu: Văn thư, hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thắng