

Bản án số: 10/2020/DS-ST
Ngày 28-7-2020
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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bình

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Phương

Bà Phạm Thị Yên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Kim Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 62/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2020/QĐXX-ST ngày 29 tháng 5 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1951; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Đ, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương; nơi ở hiện nay: Số 2, ngõ 3, đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy N và bà Nguyễn Thị Thanh T – đều là Luật sư của Văn phòng Luật sư T và cộng sự thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng. Có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Phùng Ngọc H, sinh năm 1943;

2. Bà Lưu Thị T, sinh năm 1949;

Cùng cư trú tại: Số 4/3 đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng.

Đều vắng mặt.

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

1. Anh Phùng Ngọc Đ; cư trú tại: Số 4/3 đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị T1, sinh năm 1952; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn Đ, xã H, huyện G, tỉnh Hải Dương; nơi ở hiện nay: Số 2, ngõ 3, đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Có mặt.

3. Chị Phùng Thị Kim T2, sinh năm 1975; cư trú tại dãy nhà trọ số 10, ngõ 3, đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1969; cư trú tại: Số 169 đường T, phường Q, quận K, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 11 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ngày 11/4/2018, ông và vợ chồng ông Phùng Ngọc H, bà Lưu Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng với nội dung: Ông C nhận chuyển nhượng của ông H, bà T thửa đất có diện tích 215m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 45; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố L, phường Đ, quận H, Hải Phòng; Loại đất: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng lâu dài; Tài sản trên đất: Nhà ở 01 tầng, diện tích xây dựng 40m² với giá thỏa thuận là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc là 700.000.000 (Bảy trăm triệu đồng). Trong thời gian không quá 03 tháng, kể từ khi công chứng hợp đồng, bên nhận đặt cọc có nghĩa vụ hoàn tất thủ tục đứng tên chủ sử dụng. Nếu bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ, thì phải hoàn trả tiền đặt cọc và phải trả một khoản tiền là 700.000.000 đồng cho bên đặt cọc. Số tiền 700.000.000 đồng này ông đã giao cho ông H, bà T trước khi đến phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng ký hợp đồng đặt cọc làm 02 lần vào ngày 10 và ngày 11/4/2018 tại nhà ông C ở số 2, ngõ 3, đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng có sự chứng kiến của chị T2 và anh Đ là con đẻ của ông H bà T.

Đến ngày 22/8/2018, theo đề nghị của ông H, bà T xin gia hạn hợp đồng đặt cọc, vì chưa làm xong thủ tục giấy tờ đất nên hai bên lại cùng nhau đến Phòng công chứng số 4 thành phố Hải Phòng để làm Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc. Ông đã đưa thêm cho ông H, bà T 150.000.000 đồng, nâng số tiền đặt cọc lên là 850.000.000 đồng và thời hạn để làm hợp đồng chuyển nhượng được sửa thành 06 tháng, kể từ ngày nhận tiền đặt cọc lần đầu.

Tiếp tục các ngày 26/01/2019, 21/3/2019, 26/5/2019, ông H, bà T trình bày là do khó khăn không có tiền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất nên đề nghị ông chuyển thêm tiền cho họ. Cụ thể:

- Ngày 26/01/2019, ông đưa thêm cho ông H, bà T số tiền là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng): Anh Phùng Ngọc Đ là người trực tiếp đếm nhận tiền và còn cùng

ông H, bà T ký tên vào Giấy chứng nhận đề ngày 26/01/2019 do ông viết, xác nhận tổng số tiền ông H, bà T đã nhận của ông tính đến ngày 26/01/2019 là 1.150.000.000 đồng (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

- Ngày 21/3/2019, ông đưa tiếp cho họ 300.000.000 đồng. Để có được số tiền này ông đã phải thế chấp thửa đất của gia đình mình tại số 2, ngõ 3, đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng cho bà Dương Thị Minh H1 ở địa chỉ số 42 đường H, phường Đ, quận L, thành phố Hải Phòng. Ông H, bà T và anh Đ còn ký tên là người làm chứng vào Giấy cam kết đặt cọc đề ngày 21/3/2019 giữa ông với bà H1. Sau đó, ông đã viết Giấy chứng nhận đề ngày 21/3/2019 ghi tổng số tiền ông H, bà T đã nhận của ông tính đến ngày 21/3/2019 là 1.450.000 đồng (một tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng) có chữ ký xác nhận của ông H và bà T.

- Sau đó, ông còn nhiều lần đứng ra vay hộ tiền cho gia đình ông H, bà T, nhưng do việc vay nợ giữa ông với những người cho ông vay chỉ ghi vào sổ của họ, khi ông trả tiền thì họ chỉ xé sổ là xong nên ông không có chứng từ lưu lại. Tuy nhiên, ngày 26/5/2019, giữa ông với vợ chồng ông H, bà T đã chốt tổng số tiền ông H, bà T đã nhận của ông tính từ lúc đặt cọc đến ngày 26/5/2019 là: 1.705.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm linh năm triệu đồng), có chữ ký xác nhận của ông H, bà T và anh Đ.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc và Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc, ông đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông, nhưng họ không thực hiện, mặc dù ông đã đưa cho họ tổng số tiền vượt quá số tiền chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận với nhau trong Hợp đồng đặt cọc. Sau đó, ông còn yêu cầu họ làm văn bản ủy quyền cho ông nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng họ cũng không làm. Điều đó khiến ông nhận thấy bị đơn có ý đồ lật lọng nên đã gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân quận H ngừng việc trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà T và khởi kiện họ ra Tòa. Tại phiên tòa hôm nay, ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Phùng Ngọc H, bà Lưu Thị T phải hoàn trả lại ông số tiền đã đặt cọc là 850.000.000đ và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 850.000.000đ. Tổng cộng là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng).

- Buộc ông H, bà T phải trả lại cho ông số tiền 855.000.000đ (tám trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn), là tiền ông đã đưa vượt quá số tiền đặt cọc để ông H, bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất.

- Buộc ông H, bà T phải trả tiền lãi tính trên số tiền gốc 1.705.000.000đ (một tỷ bảy trăm linh năm triệu đồng) tạm tính từ ngày 26/5/2019 đến ngày 28/7/2020 theo mức lãi suất 10% năm là 95.806.849 đồng (chín mươi lăm triệu, tám trăm linh sáu nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng).

Tổng cộng tính đến ngày 28/7/2020, ông H, bà T phải trả cho ông số tiền là 2.650.806.849 đồng (hai tỷ, sáu trăm năm mươi triệu, tám trăm linh sáu nghìn, tám trăm bốn mươi chín đồng).

- Trường hợp nếu ông H, bà T không có tiền trả, thì ông yêu cầu họ sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 45 tại tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng cho ông như thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc đã ký.

Toàn bộ số tiền ông đã đưa cho ông H, bà T là tài sản chung của ông với bà Vũ Thị T1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02 tháng 01 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lưu Thị T trình bày:

Tháng 04/2018, con gái bà là Phùng Thị Kim T2 có hỏi vay ông Nguyễn Văn Ch là hàng xóm sát cạnh nhà bà số tiền 700.000.000 đồng, không tính lãi. Ông C đưa tiền cho chị T2 làm 02 lần: Lần 1 vào ngày 09/4/2018 là 400.000.000 đồng để chị T2 trả nợ cho người khác và lần 2 vào 08h tối ngày 10/4/2018 là 300.000.000 đồng để sử dụng vào việc mổ não, do chị T2 mắc bệnh U tiểu bán cầu não. Chị T2 và anh Phùng Ngọc Đ (đều là con đẻ của bà) là người trực tiếp nhận số tiền 700.000.000 đồng của ông C. Đến khoảng 15h ngày 11/4/2018, ông C cùng vợ chồng bà (Phùng Ngọc H, Lưu Thị T), chị T2 và anh Đ đến Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng tại ngã tư chợ An Dương để ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng bà chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích 215m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 45; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng cho ông C. Thửa đất này trước đó vợ chồng bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do bị mất nên vợ chồng bà đang làm thủ tục cấp lại tại Ủy ban nhân dân quận H. Số tiền đặt cọc hai bên thỏa thuận bằng với số tiền mà chị T2 và anh Đ đã nhận của ông C là 700.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng vợ chồng bà phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông C.

Hết thời hạn 03 tháng, do vợ chồng bà chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông C nên các bên đã đến Phòng Công chứng số 4 sửa lại hợp đồng đặt cọc để gia hạn thêm 03 tháng nữa và nâng số tiền đặt cọc lên là 850.000.000 đồng. Như vậy, vợ chồng bà chỉ nợ của ông Nguyễn Văn C số tiền là 850.000.000 đồng, chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2018 và Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2018 là chữ ký của vợ chồng bà.

Đối với các giấy chứng nhận viết tay đề ngày 26/01/2019, ngày 21/3/2019 và ngày 26/5/2019 mà ông C giao nộp cho Tòa án có chữ ký của vợ chồng bà, thể hiện việc ông C đã đưa thêm cho vợ chồng bà tổng số tiền là 855.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng, vợ chồng bà không nhận thêm của ông C bất kỳ khoản nào. Sở dĩ bà và ông H ký tên vào các giấy nhận nợ này là do tin tưởng ông C, thực tế vợ chồng bà không nhận thêm tiền của ông C, còn ông C giao tiền cho ai nhận bà không biết.

Nay ông C khởi kiện ra tòa, quan điểm của bà là không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của ông C. Bà chỉ chấp nhận trả cho ông C số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng. Nếu ông C muốn nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 08,

tờ bản đồ số 45 tại tổ dân phố Lực Hành, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng, thì phải trả cho vợ chồng bà giá trị chuyển nhượng đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay là 22.000.000 đồng/m². Bà không đồng ý với giá chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các Thông báo và giấy triệu tập cho đồng bị đơn là ông Phùng Ngọc H. Ông H đã đọc Thông báo về việc thụ lý vụ án, nhưng từ chối không nhận; các văn bản tố tụng khác của Tòa án ông H đã nhận hợp lệ, nhưng không đến Tòa án và cũng không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Tại bản tự khai ngày 02 tháng 01 năm 2020 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Ngọc Đ trình bày:

Tháng 04/2018, chị gái anh là Phùng Thị Kim T2 có hỏi vay ông Nguyễn Văn C là hàng xóm sát cạnh nhà anh số tiền 700.000.000 đồng, không tính lãi. Ông C đưa cho chị T2 làm 02 lần: Lần 1 vào ngày 09/4/2018 là 400.000.000 đồng để chị T2 trả nợ cho người khác và lần 2 vào 08h tối ngày 10/4/2018 đưa tiếp số tiền là 300.000.000 đồng để sử dụng vào việc mổ não do chị T2 mắc bệnh U tiểu bán cầu não. Anh và chị T2 là người trực tiếp nhận số tiền 700.000.000 đồng của ông C. Đến khoảng 15h ngày 11/4/2018, ông C cùng bố mẹ đẻ của anh (Phùng Ngọc H, Lưu Thị T), chị T2 và anh đến Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng tại ngã tư chợ An Dương để ký hợp đồng đặt cọc với nội dung bố mẹ anh chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích 215m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 45 tại địa chỉ: Tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng của họ cho ông C. Thửa đất này trước đó bố mẹ anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do bị mất nên họ đang làm thủ tục xin cấp cấp lại tại Ủy ban nhân dân quận H. Số tiền đặt cọc hai bên thỏa thuận là 700.000.000 đồng. Hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng bố mẹ anh phải hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên cho ông C.

Hết thời hạn 03 tháng, do bố mẹ anh chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho ông C nên các bên đã đến Phòng Công chứng số 4 sửa lại hợp đồng đặt cọc để gia hạn thêm 03 tháng nữa và nâng số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng.

Như vậy, bố mẹ đẻ anh chỉ xác nhận nợ của ông Nguyễn Văn C số tiền là 850.000.000 đồng, chữ ký trong Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2018 và Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2018 đúng là chữ ký của bố mẹ anh.

Đối với các giấy chứng nhận viết tay đề ngày 26/01/2019, ngày 21/3/2019 và ngày 26/5/2019 mà ông C giao nộp cho Tòa án có chữ ký của anh, thể hiện việc ông C đã đưa cho bố mẹ anh thêm tổng số tiền là 855.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng ra, bố mẹ anh không nhận thêm tiền của ông C. Sở dĩ anh và bố mẹ anh ký tên vào các giấy này là do tin tưởng ông C. Ông C giao tiền cho ai nhận anh không biết.

Tại biên bản ngày 20 tháng 5 năm 2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Phùng Thị Kim T2 trình bày:

Chị là con đẻ của ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T, Chị không biết gì về việc giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa bố mẹ đẻ chị với ông Nguyễn Văn Ch và cũng không nhận bất kỳ khoản tiền nào của ông C, vì thời gian đó chị đang điều trị bệnh u não tại bệnh viện Việt Tiệp Hải Phòng và bệnh viện Việt Đức Hà Nội. Việc bà T và anh Đ khai chị và anh Đ là người nhận của ông C số tiền 700.000.000 đồng là không đúng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị T1 (vợ của ông Nguyễn Văn C) trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn C. Toàn bộ số tiền ông C đã đưa cho ông H, bà T là tài sản chung của vợ chồng bà. Nếu ông H và bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất cho vợ chồng bà theo giá mà hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, thì họ phải có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng bà số tiền như ông C đã yêu cầu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày bản luận cứ:

Theo quy định tại các điều 116, 117, 118, 119 của bộ luật Dân sự năm 2015 thì Hợp đồng đặt cọc, Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc và các giấy biên nhận tiền ký kết giữa các bên đều là giao dịch dân sự và đã có hiệu lực pháp luật, vì đã thỏa mãn 4 điều kiện sau:

- + Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.
- + Mục đích và nội dung của giao dịch không trái pháp luật và đạo đức xã hội.
- + Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông H, bà T là người có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng đặt cọc, vì mặc dù nguyên đơn đã giao toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo thỏa thuận là 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng) và còn đưa quá số tiền chuyển nhượng là 450 triệu đồng, nhưng đến nay đã quá thời hạn cam kết là 22 tháng, ông H, bà T vẫn cố tình không bàn giao đất hoặc trả lại cho ông C số tiền đã nhận. Mặc dù tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai cũng như trong biên bản hòa giải, bị đơn là bà T cũng như người có quyền và nghĩa vụ liên quan là anh Đ đều thừa nhận toàn bộ chữ ký trên Hợp đồng đặt cọc, Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc và chữ ký trên các giấy biên nhận tiền đề ngày 26/01/2019, 21/3/2019, 26/5/2019 đều là chữ ký của ông H, bà T và anh Đ nên không yêu cầu giám định. Song ông H, bà T chỉ chấp nhận trả cho ông C số tiền đặt cọc là 850 triệu, còn số tiền 855 triệu đồng đưa thêm các ngày 26/01, 21/3, 26/5 năm 2019 ông H, bà T có ký xác nhận nợ, nhưng không trả, vì không nhận tiền nhưng lại không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 328, 351, 357, 423, 466, 468 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn là ông Phùng

Ngọc H và bà Lưu Thị T hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn C 850 triệu số tiền đã đặt cọc và 850 triệu tiền phạt đặt cọc, vì ông H, bà T đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận. Tổng cộng là 1.700.000.000đ.

- Buộc bị đơn là ông H, bà T trả cho ông C 855 triệu đồng mà ông C đã đưa vượt quá số tiền đặt cọc để ông H, bà T làm thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất.

Tổng cộng tính đến ngày 28/7/2020, ông H, bà T phải trả cho ông C là 2.555.000.000 đồng.

Ngoài ra, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét để tính lãi đối với số tiền 855 triệu đồng ông C đưa cho ông H, bà T là số tiền đặt cọc thêm để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo mức lãi suất là 10% năm, tính từ ngày 26/5/2019 đến ngày xét xử - ngày 28/7/2020 là 95.806.849 đồng .

Người làm chứng ông Nguyễn Đức Q khai: “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 và “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018 được lập tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng là do ông soạn thảo (thời điểm đó ông đang là Công chứng viên làm việc tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng) trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn C với ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T về việc đặt cọc và nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất, vì họ đã giao nộp cho ông các giấy tờ liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng. Họ đều là những người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Tuy nhiên, “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 không có Điều 3, mà chỉ có các điều 1, 2, 4 và 5; tại “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018 có ghi: “Sửa đổi Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc”, nhưng nội dung sửa đổi này là sửa đổi về “Số tiền đặt cọc”, được thể hiện tại Điều 2 của “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018. Đây là các sai sót về lỗi kỹ thuật đánh máy trong quá trình soạn thảo hợp đồng, không làm thay đổi bản chất các nội dung mà chủ thể tham gia giao dịch đã thỏa thuận.

Theo Công văn trả lời số 50/CNHA ngày 30/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H: Ủy ban nhân dân quận H đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phùng Ngọc H và vợ là bà Lưu Thị T do bị mất Giấy chứng nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ số 45, diện tích 212m² tại tổ dân phố L, phường Đ, GCN số CT 517031 cấp ngày 31/12/2019. Sau khi cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất Giấy chứng nhận của ông Phùng Ngọc H, Ủy ban nhân dân quận Hải An nhận được đơn đề nghị của ông Nguyễn Văn C về việc dừng giao dịch thửa đất trên.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Vũ

Thị T1 đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của họ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Ngọc Đ và chị Phùng Thị Kim T2 chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các Điều 116, 117, 147, 328 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, đề nghị HĐXX buộc ông H bà T phải trả cho vợ chồng ông C số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và số tiền phạt cọc theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc là 700.000.000 đồng; Buộc ông H, bà T phải trả lại cho vợ chồng ông C số tiền 855.000.000đ là tiền ông C đã đưa vượt quá số tiền đặt cọc. Tổng số tiền ông H bà T phải trả cho vợ chồng ông C là 2.405.000.000 đồng. Không chấp nhận việc ông C tính lãi đối với số tiền đặt cọc và số tiền vượt quá số tiền đặt cọc ông C đã đưa cho ông H, bà T.

Về án phí: Ông C, ông H, bà T được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng dân sự (Hợp đồng đặt cọc) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T, hiện cùng cư trú tại: Số 4/3 đường L, tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải An, thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai, tại phiên tòa, bị đơn là ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Ngọc Đ và chị Phùng Thị Kim T2 đều vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền đã đặt cọc và số tiền nguyên đơn đưa vượt quá số tiền đặt cọc tổng cộng là 1.705.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 và “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T được lập tại Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; chủ thể tham gia ký kết hợp đồng là những người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án, bà Lưu Thị T cho rằng việc vợ chồng bà tham gia ký các văn bản nói trên xuất phát từ việc vay nợ của con gái bà là chị Phùng Thị Kim T2 với ông Nguyễn Văn C. Tuy nhiên, chị T2 lại không thừa nhận việc này, phù hợp với lời khai của ông C và lời

khai của người làm chứng. Các tài liệu có trong hồ sơ do Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng cung cấp thể hiện việc giao kết “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 và “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018 giữa ông Nguyễn Văn C với ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là có thật, vì ngoài việc ký tên và điền chỉ vào các văn bản trên, bên nhận đặt cọc (ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T) còn giao nộp cho Phòng Công chứng các giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của họ. Ngoài lời khai ra, bà T không giao nộp được cho Tòa án tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ nên không có cơ sở để chấp nhận. Đối với bị đơn là ông Phùng Ngọc H đã được nhận Thông báo về việc thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác của Tòa án hợp lệ, nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Lưu Thị T cũng thừa nhận gia đình bà đã nhận của ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng và sẽ có trách nhiệm trả cho ông C số tiền này, nhưng bà không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 08 tờ, bản đồ số 45 tại tổ dân phố L, phường Đ, quận H, thành phố Hải Phòng cho ông Nguyễn Văn C theo giá mà các bên đã thỏa thuận trong “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

Đối với các giấy chứng nhận viết tay đề ngày 26/01/2019, ngày 21/3/2019 và ngày 26/5/2019 mà ông C giao nộp cho Tòa án có chữ ký của ông Phùng Ngọc H, bà Lưu Thị T và anh Phùng Ngọc Đ thể hiện ngoài số tiền 850.000.000 đồng nói trên, ông C đã đưa thêm cho ông H, bà T nhiều lần với tổng số tiền là 855.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù bà T và anh Đạt không thừa nhận đã nhận thêm của ông C tổng số tiền là 855.000.000 đồng, nhưng lại thừa nhận có ký vào các giấy biên nhận này. Điều đó là hoàn toàn mâu thuẫn, vì nếu bị đơn không nhận thêm tiền của ông C, thì bị đơn không có nghĩa vụ phải ký tên xác nhận nợ vào các văn bản này. Ông H không đến Tòa án, nhưng đã nhận được Thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng của Tòa án hợp lệ nên biết rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với mình, tuy nhiên ông H không gửi cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu này của nguyên đơn. Vì vậy, căn cứ vào Giấy biên nhận ngày 26/5/2019 có đủ cơ sở để khẳng định bị đơn đã nhận thêm của ông C số tiền là 855.000.000 đồng, nay bị đơn không đồng ý chuyển nhượng nhà, đất cho ông C thì bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền này.

Như vậy, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã đặt cọc và số tiền nguyên đơn đưa thêm vượt quá số tiền đặt cọc, tổng cộng là 1.705.000.000 đồng.

[4] Đối với yêu cầu của ông Chiến buộc ông Hồng bà Tỏa phải trả cho ông Chiến số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận định như sau: Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015: “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết hợp đồng, thực hiện hợp đồng, thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có

thỏa thuận khác”. Căn cứ vào thỏa thuận của các bên tại Điều 4 của “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018: “...*Nếu bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ này thì sẽ phải hoàn trả tiền đặt cọc và một khoản tiền là 700.000.000 đồng cho bên đặt cọc*”

Tại “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018, các bên chỉ sửa đổi số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và còn thỏa thuận: “*Các điều khoản khác của Hợp đồng đặt cọc do Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 thành phố Hải Phòng chứng nhận... không thay đổi vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành đối với các bên*”.

Như vậy, trường hợp bị đơn không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn theo giá mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, mặc dù hiện bị đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là vi phạm Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc nên bị đơn phải trả cho nguyên đơn một khoản tiền (tiền phạt cọc) mà hai bên đã thỏa thuận là 700.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Hồng, bà Tỏa phải trả tiền lãi tính trên số tiền gốc là 1.705.000.000đ tạm tính từ ngày 26/5/2019 đến ngày 28/7/2020 theo mức lãi suất 10% năm là 95.806.849 đồng, Hội đồng xét xử nhận định như sau: “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 và “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018, cũng như các giấy chứng nhận viết tay đề ngày 26/01/2019, ngày 21/3/2019 và ngày 26/5/2019 giữa ông Nguyễn Văn Chiến với ông Phùng Ngọc Hồng và bà Lưu Thị Tỏa chỉ thể hiện số tiền các bên đã giao nhận cho nhau, không có thỏa thuận về việc trả lãi đối với số tiền này nếu vi phạm nghĩa vụ (trả lãi cho ai, lãi suất cụ thể như thế nào) nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Trường hợp nếu ông Hồng, bà Tỏa không có tiền trả, thì nguyên đơn yêu cầu họ sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 08 tờ bản đồ số 45 tại tổ dân phố Lục Hành, phường Đằng Lâm, quận Hải An, thành phố Hải Phòng cho nguyên đơn như thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc đã ký, Hội đồng xét xử xét thấy trong “Hợp đồng đặt cọc” ngày 11/4/2018 và “Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc” ngày 22/8/2018 cũng như quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, các bên không có thỏa thuận về nội dung này nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lưu Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Phùng Ngọc Đ có nêu chị T2 và anh Đ là người nhận số tiền 700.000.000 đồng của ông C. Tuy nhiên, việc đặt cọc giữa các bên xuất phát từ việc ông H, bà T có nhu cầu chuyển nhượng nhà đất cho ông C, trong Hợp đồng đặt cọc, Văn bản sửa đổi hợp đồng đặt cọc và các giấy xác nhận tiền đều thể hiện việc này nên ông H và bà T là người phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông C. Nếu giữa ông H và bà T với anh Đ, chị T2 có thỏa thuận nào khác mà không tự giải quyết

được, thì các bên có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự độc lập.

[8] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T1 khai toàn bộ số tiền ông C đã đưa cho ông H, bà T là tài sản chung của vợ chồng nên ông H, bà T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông C và bà T1 số tiền trên.

[9] Về án phí: Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận. Nhưng do nguyên đơn và cả 2 bị đơn đều là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 116, 117, 118, 119, 328, 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 và Điều 15 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T phải trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Vũ Thị T1 số tiền đã nhận từ việc đặt cọc là 1.705.000.000 đồng và một khoản tiền (tiền phạt cọc) là 700.000.000 đồng. Tổng cộng là 2.405.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ bốn trăm linh năm 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn C, ông Phùng Ngọc H và bà Lưu Thị T được miễn đối với phần án phí dân sự sơ thẩm mà mình phải chịu theo quy định của pháp luật.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên

án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

4. Về quyền yêu cầu thi hành 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 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, 7b 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 Hải An;
- Chi cục THADS quận Hải An;
- TAND TP. Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Bình