TÒA ÁN NHÂN DÂN
Q. HẢI CHÂU - TP ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: 15/2024/DS-ST
Ngày: 29/03/2024
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 CHÂU-TP ĐÀ NẴNG

THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có :

- ***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Phạm Thị Hồng Loan**
- ***Các Hội thẩm nhân dân*:** Ông **Huỳnh Thanh Trà** và ông **Phạm Xoa**
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: Bà **Nguyễn Thị Ly Na** - Kiểm sát viên.
- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Trần Minh Tâm** - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng.

Ngày 29 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu - 344 A Lê Thanh Nghị, tHnh phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 238/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2023/QĐXX-ST ngày 29/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 29/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 29/02/2023 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Đinh Thị Thu Th**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ 22, phường Hòa A, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phan Thị T**, sinh năm 1985. Địa chỉ liên hệ: K104/32 Lê Đ, tổ 26, phường Chính G, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng (Theo giấy ủy quyền ngày 11.3.2023), có mặt.

* *Bị đơn:* Ông **Đồng Quốc Đ**, sinh năm 1979. Nơi đăng ký thường trú: K434/27 Núi T, phường Hòa Cường N, quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng .Địa chỉ liên lạc: 19 Nguyên Xuân Ô, tổ 48, phường Hòa Cường B, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, có mặt.

* Người làm chứng: Bà **Vũ Thị H,** sinh năm 1991. Địa chỉ: Tổ 08, phường Hòa P, quận Cẩm L, TP Đà Nẵng, có mặt.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện nộp ngày 13/12/2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị T thống nhất trình bày:

Do có nhu cầu về nH ở nên bà Th tìm mua đất để xây dựng nH ở cho gia đình. Qua giới thiệu bà Th gặp ông Đồng Quốc Đ. Ông Đ là chủ sở hữu thửa đất số

166, tờ bản đồ số 29, diện tích 147,5m^2, tại địa chỉ Lô 12 phân khu LK3, khu dân cư Hoà Phát 5, phường Hoà An, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là lô đất số 12). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP854194 do Uỷ ban nhân dân quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cấp ngày 28/12/2018 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ điều chỉnh biến động sang tên ông Đ ngày 25/5/2022.

Theo đó, ông Đ và bà Th thỏa thuận ông Đ sẽ chuyển nhượng cho bà Th và bà Th đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 3.040.000.000 đồng.

Ngày 23/9/2022 ông Đ và bà Th lập "Hợp đồng đặt cọc", theo đó bà Th giao trước cho ông Đ số tiền cọc 50.000.000 đồng, ông Đ đã nhận đủ số tiền này. Hai bên thoả thuận ngày 10/10/2022 sẽ thanh toán tiếp 250.000.000 đồng. Đến ngày 23/10/2022 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng.

Hiện trạng thừa đất trên ông Đ đang thế chấp vay tiền tại Ngân Hng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh chợ Cồn Nam Đà Nẵng. Đồng thời, ông Đ cam kết sẽ làm thủ tục đáo hạn, rút sổ, xoá thế chấp để ra công chứng chuyển nhượng cho bà Th.

Sau đó, ngày 10/10/2022 và ngày 11/10/2022 bà Th chuyển khoản cọc tiếp số tiền 250.000.000 đồng cho ông Đ như đã theo thỏa thuận.

Ngày 22/10/2022 bà Th chuyển khoản cọc tiếp cho ông Đ 130.000.000 đồng. Đến lúc này ông Đ vẫn chưa tất toán hồ sơ vay ngân Hng và xóa thế chấp và bà Th cũng gặp khó khăn về tài chính nên các bên cũng chưa thể ra công chứng vào ngày 23/10/2022 như thỏa thuận.

Bà Th và ông Đ tiếp tục gia hạn lập tiếp "Hợp đồng đặt cọc" ngày 01/11/2022. Bà Th tiếp tục chuyển khoản đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng cho ông Đ trong ngày 01/11/2022.

Tính đến ngày 01/11/2022 thì bà Th đã đặt cọc cho ông Đ tổng số tiền 1.330.000.000 đồng. (tất cả đều chuyển khoản qua ngân Hng).

Số tiền còn lại 1.710.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại vào ngày 11/11/2022.

Đến hẹn bà Th điện thoại cho ông Đ hỏi đã tất toán nợ với ngân Hng rút sổ ra và xoá thế chấp chưa thì được biết ông vẫn chưa thực hiện. Ông chưa làm thủ tục này nhưng lại bắt bà Th phải đưa đủ tiền. Bà Th chỉ giao số tiền còn lại tại công chứng khi ông rút sổ ra và làm hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng bà Th mới giao đủ số tiền còn lại, bởi vì các bên thoả thuận bán tới công chứng có nghĩa lúc đó ông phải có sổ để làm hợp đồng qua cho bà Th. Ông viện cớ bà Th không đưa tiền như vậy nên không bán nữa.

Đến nay bà Th yêu cầu ông phải tất toán khoản vay với ngân Hng, rút số và xóa thế chấp để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th nhưng ông không thực hiện, ông không bán nữa và cũng không trả lại tiền đặt cọc cho bà Th.

Theo Cam kết chung trong hai hợp đồng đặt cọc ngày 23/9/2022 và ngày 01/11/2022 và theo quy định pháp luật về đặt cọc nếu ông Đ vi phạm không chuyển

nhượng thì sẽ phải bồi thường cho bà Th gấp 02 lần số tiền cọc là 2.660.000.000 đồng.

Vì vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết tuyên:

- Buộc ông Đồng Quốc Đ hoàn trả lại cho bà Th số tiền cọc đã nhận 1.330.000.000 đồng.

- Buộc ông Đồng Quốc Đ trả cho bà Th tổng số tiền phạt cọc do vi phạm cam kết là 2.660.000.000 đồng.

Tổng cộng số tiền ông Đồng Quốc Đ phải trả cho bà Th là 3.990.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2023 và tại phiên tòa hôm nay, bà Th rút yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông Đ trả lại cho bà Th toàn số tiền đã cọc cho ông Đ là 1.330.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Tiên khẳng định ngày 11/11/2022 bà Th không đến phòng công chứng để thực hiện giao dịch do ông Đ chưa rút sổ và xóa thế chấp mà yêu cầu bà Th giao đủ số tiền còn lại. Ngoài ra bà Tiên đề nghị HĐXX đánh giá các tin nhắn ông Đ cung cấp là bản photo không có giá trị pháp lý. Bà Tiên cho rằng do bà Th không hiểu biết pháp luật nên đã tưởng mình vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mới nhắn tin xin ông Đ chịu mất 350.000.000 đồng và hẹn đến ngày 29/11/2022 ra công chứng lại lô đất.

*** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay,bị đơn là ông Đồng Quốc Đ trình bày:**

Ngày 23/9/2022 ông Đ có nhờ bà Vũ Thị H là môi giới bất động sản để bán lô đất số 12. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP854194 do Uỷ ban nhân dân quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cấp ngày 28/12/2018 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ điều chỉnh biến động sang tên ông Đ ngày 25/5/2022 với giá 3.040.000.000 đồng, lệ phí môi giới là 01%.

Ngày 23/9/2023 bà Th đặt cọc cho ông Đ số tiền cọc 50.000.000 đồng và hẹn đến ngày 23/10/2023 sẽ thanh toán số tiền còn lại và tiến hành công chứng chuyển nhượng số tiền trên. Sau đó đến ngày 10/10/2022 bà Th cọc tiếp 250.000.000 đồng và hẹn đến ngày 23/10/2022 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại. Nhưng sau đó đến ngày 23/10/2023 bà Th vẫn không thực hiện việc cam kết thanh toán theo hợp đồng đặt cọc. Bà Th xin tiếp tục gia hạn và ông Đ đồng ý (mục đích để bán được lô đất) và hết dư nợ cá nhân để chuyển qua vay vốn bằng doanh nghiệp để hưởng lãi suất thấp hơn.

Ngày 01/11/2022 bà Th và ông Đ tiến hành lập lại giấy cọc và cùng xác nhận thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 11/11/2022, nhưng đến ngày 11/11/2022, vào buổi sáng ông Đ có điện thoại cho bà Th để hối thúc giao dịch nhưng bà Th báo lại là đang bận việc, có gì sẽ thông báo lại cho ông Đ sau. Ông Đ đợi cả ngày 11/11/2022 vẫn không thấy hồi âm, vì vậy trong giao dịch bất động sản thì coi như là bỏ cọc (vì đây là lần thứ 3, hứa hẹn mà không thực hiện đúng như cam kết).

Vì các vấn đề vi phạm giao kết theo hợp đồng đặt cọc này dẫn đến ông Đ cũng bị thiệt hại rất nhiều với các thiệt hại là: Ông Đ bị mất cọc khi mua tài sản khác và không tiếp cận được vốn vay doanh nghiệp (vì sau thời gian đó room tín dụng đóng băng) dẫn đến ông Đ phải vay bên ngoài với lãi suất cao gây thiệt hại cho các hoạt động kinh doanh và giao dịch của ông Đ. Ban đầu khi giao dịch đặt cọc ông Đ có thông báo cho bên mua là bà Th và bên môi giới là bà H là tài sản đó đang vay ngân hàng. Ông Đ có chụp hợp đồng tín dụng và thế chấp qua zalo cho 02 bà ấy và các bà ấy không có ý kiến gì tại thời điểm đó. Tổng số tiền ông Đ nhận cọc của bà Th là 1.350.000.000 đồng và đã chi phí môi giới cho bà H là 30.000.000 đồng.

Vì các lý do trên, ông Đ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại phiên tòa hôm nay người làm chứng là bà Vũ Thị H trình bày: Biết bà Th có nhu cầu mua đất nên bà H đã kết nối cho bà Th và ông Đ gặp nhau để thương lượng. Theo quy định thì bà được hưởng 1% tương đương 30.000.000 đồng từ người chuyển nhượng là ông Đ và bà đã nhận đủ số tiền trên. Bà thừa nhận những tin nhắn trao đổi giữa bà và ông Đ mà ông Đ đã cung cấp cho Tòa án là sự thật. Bà không biết lý do vì sao ngày 11/11/2022 bà Th không đến phòng công chứng để thực hiện giao dịch vì ngày đó bà có việc gia đình nên xin phép ông Đ vắng mặt. Bà H cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu ý kiến như sau:

+ Về tố tụng: Thống nhất về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp Hnh pháp luật của những người tham gia tố tụng.

+ Về ý kiến giải quyết vụ án:

Xét lỗi của các bên dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng thì thấy:

Đối với bà Th, quá trình giải quyết vụ án ông Đ đã cung cấp chứng cứ là các tin nhắn trao đổi giữa hai bên thể hiện ngày 11/11/2022 bà Th không ra công chứng như đã thỏa thuận. Bà Th cho rằng do ông Đ chưa thực hiện việc xóa thế chấp lô đất nên bà chưa thanh toán số tiền còn lại. Tuy nhiên, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn, bà Th không đến phòng công chứng cũng không có thông báo về việc hoãn hoặc gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ là đã vi phạm cam kết. Tại các tin nhắn trao đổi, bà Th cũng không nói lý do không đến phòng công chứng do ông Đ chưa xóa thế chấp. Đến ngày 29/11/2022, bà Th mới nhắn tin cho ông Đ với nội dung: *"Anh ơi! T6 này đi công chứng được ko ạ"* để hẹn lại ngày công chứng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Th cũng xác nhận việc bà Th không đến công chứng vào ngày 11/11/2022.

Đối với ông Đ, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/11/2022 các bên thỏa thuận nội dung: *"Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B làm thủ tục công chứng tại cơ*

quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A". Tính đến ngày 01/11/2022, bà Th đã đặt cọc cho ông Đ tổng số tiền 1.330.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.710.000.000 đồng sẽ được giao tại phòng công chứng khi các bên hoàn tất thủ tục. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, lô đất số 12 đang được ông Đ thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam. Kết quả xác minh của Tòa án tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Chợ Cồn Nam Đà Nẵng thể hiện: *"Trong khoảng thời gian từ ngày 23/9/2022 đến hết ngày 11/11/2022, ông Đồng Quốc Đ – sinh năm 1979 – Số CMND: 201357345 không thực hiện việc tất toán khoản vay, xóa thế chấp đối với Hợp đồng thế chấp số 2011-LCL-202200136 ngày 02/6/2022 (tài sản thế chấp là thửa đất số 166, tờ bản đồ số 29, diện tích 147,5m^2, tại lô 12 phân khu LK3, KDC Hòa Phát 5, phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng: Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 854194 do UBND quận Cẩm Lệ cấp ngày 28/12/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Đ ngày 25/5/2022)"*. Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận ra công chứng ngày 11/11/2022 thì ông Đ chưa thực hiện việc tất toán khoản vay, xóa thế chấp đối với lô đất để tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Theo như trình bày của ông Đ, thì khi công chứng viên xác nhận hồ sơ thủ tục đầy đủ đảm bảo việc chuyển nhượng, bà Th giao tiền cho ông thì Ngân hàng sẽ hỗ trợ làm thủ tục giải chấp và rút sổ, ông đã liên hệ trước với Ngân hàng để được hỗ trợ vấn đề này, đảm bảo hoàn tất việc chuyển nhượng. Xét thấy, bà Th vắng mặt tại phòng công chứng là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng, chưa đủ cơ sở để xác định việc ông Đ chưa rút sổ có dẫn đến việc không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng hay không.

Do đó, có cơ sở xác định bà Th là người có lỗi trước tiên và trực tiếp dẫn đến việc không ký kết và thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu khởi kiện của bà Th là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2023, bà Th đã rút yêu cầu phạt cọc số tiền 2.660.000.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên cần căn cứ Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này.

Từ những phân tích trên, Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 2.660.000.000 đồng của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn là ông Đồng Quốc Đ đề nghị đưa bà Vũ Thị H vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Đại

diện theo ủy quyền nguyên đơn là Phan Thị Tiên đồng ý với yêu cầu trên của bị đơn. Xét thấy cần làm sáng tỏ sự thật khách quan của vụ án nên HĐXX chấp nhận lời đề nghị này của bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo đại diện nguyên đơn trình bày: Ngày 23/9/2022, ông Đồng Quốc Đ và bà Đinh Thị Thu Th có ký Hợp đồng đặt cọc. Theo đó, các bên thỏa thuận việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô đất số 12, giá trị chuyển nhượng là 3.040.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận việc đặt cọc cụ thể như sau: Ngày 23/9/2023 bà Th cọc 50.000.000 đồng, đến ngày 10/10/2022 bà Th cọc tiếp 250.000.000 đồng, ngày 23/10/2022 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại 2.740.000.000 đồng tại phòng công chứng. Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ngày 23/9/2022 bà Th đã chuyển khoản cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng, ngày 10/10/2022 chuyển khoản số tiền 100.000.000 đồng, ngày 11/10/2022 chuyển khoản số tiền 150.000.000 đồng và ngày 22/10/2022 chuyển khoản số tiền 130.000.000 đồng. Đến ngày 23/10/2022, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng nên có thỏa thuận gia hạn thêm thời gian công chứng.

Ngày 01/11/2022, hai bên tiếp tục lập Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận ngày 01/11/2022 đặt cọc thêm số tiền 900.000.000 đồng, kể từ ngày 01/11/2022 đến ngày 11/11/2022 Bên A (ông Đ) nhận đủ số tiền cọc sẽ cùng với Bên B (bà Th) làm thủ tục công chứng tại cơ quan nH nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B (bà Th) phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A (ông Đ). Trong ngày 01/11/2022, bà Th đã chuyển cho ông Đ số tiền 900.000.000 đồng, tính đến ngày 01/11/2022 tổng số tiền cọc bà Th đã chuyển cho ông Đ là 1.330.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 11/11/2022, các bên vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng, bà Th cho rằng do ông Đ chưa tất toán khoản vay với ngân Hng, rút sổ và xóa thế chấp nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được. Do đó, bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Đồng Quốc Đ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận 1.330.000.000 đồng.

- Buộc ông Đồng Quốc Đ trả số tiền phạt cọc do vi phạm cam kết 2.660.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Đ phải trả cho bà Th là 3.990.000.000 đồng.

- Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2023, bà Th rút yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu ông Đ trả lại cho bà Th toàn bộ số tiền đã cọc cho ông Đ là 1.330.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Đồng Quốc Đ xác nhận có ký kết hai Hợp đồng đặt cọc như bà Th trình bày. Theo ông Đ thì ngày 11/11/2022, ông Đ có điện thoại cho bà Th để hối thúc giao dịch nhưng bà Th báo lại là đang bận việc, có gì sẽ thông báo lại cho ông Đ sau. Ông Đ đợi cả ngày 11/11/2022 vẫn không thấy hồi âm, vì vậy trong giao dịch bất động sản thì coi như bỏ cọc. Ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

Tại phiên tòa, người làm chứng là bà Vũ Thị H trình bày: Biết bà Th có nhu cầu mua đất nên bà H đã kết nối cho bà Th và ông Đ gặp nhau để thương lượng.

Theo quy định thì bà được hưởng 1% tương đương 30.000.000 đồng từ người chuyển nhượng là ông Đ và bà đã nhận đủ số tiền trên. Bà thừa nhận những tin nhắn trao đổi giữa bà và ông Đ mà ông Đ đã cung cấp cho Tòa án là sự thật. Bà không biết lý do vì sao ngày 11/11/2022 bà Th không đến phòng công chứng để thực hiện giao dịch vì ngày đó bà có việc gia đình nên xin phép ông Đ vắng mặt. Bà H cam đoan những lời trình bày trên là đúng sự thật.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn và lời cam đoan của người làm chứng, HĐXX xét thấy:

Ngày 23/9/2022 và ngày 01/11/2022, ông Đồng Quốc Đ và bà Đinh Thị Thu Th có ký các Hợp đồng đặt cọc. Theo đó, các bên thỏa thuận việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô đất số 12 giá trị chuyển nhượng là 3.040.000.000 đồng. Xét thấy, giao dịch đặt cọc được xác lập bởi các bên là trên cơ sở tự nguyện, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên phát sinh hiệu lực, các bên có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện đã thỏa thuận để tiến Hnh việc chuyển nhượng.

Tính đến ngày 01/11/2022 tổng số tiền cọc bà Th đã chuyển cho ông Đ là 1.330.000.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tiên thừa nhận ngày 11/11/2022 bà Th không đến phòng công chứng để thực hiện giao dịch do ông Đ chưa rút sổ và xóa thế chấp mà yêu cầu bà Th giao đủ số tiền con lại. Ngoài ra bà Tiên còn cho rằng các tin nhắn trên do ông Đ cung cấp là bản photo không có giá trị, tuy nhiên bà Tiên lại thừa nhận những nội dung trên là đúng và bà cho rằng do bà Th không hiểu biết pháp luật nên đã tưởng mình vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mới nhắn tin xin ông Đ chịu mất 350.000.000 đồng.

Như vậy có cơ sở xác định ngày 11/11/2022 các bên không thực hiện việc chuyển nhượng như đã thỏa thuận do bà Th không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà Th không đến phòng công chứng cũng không có thông báo về việc hoãn hoặc gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ là đã vi phạm cam kết. Tại các tin nhắn trao đổi, bà Th cũng không nói lý do không đến phòng công chứng. Đến ngày 29/11/2022, bà Th mới nhắn tin cho ông Đ với nội dung: *"Anh ơi! T6 này đi công chứng được ko ạ", "Nên e có xin Anh ráng đến cho e cuối t11, phí lãi bên Nh e xin chịu mà" "Dạ! Anh làm ơn làm Phước cho xin lại xem như e chịu mất 350tr được k"...* mục đích để hẹn lại ngày công chứng nhưng ông Đ không đồng ý. Như vậy, có cơ sở xác định bà Th có lỗi dẫn đến việc không ký kết và thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Các tin nhắn của ông Đ cung cấp tại Tòa án tuy là bản photo nhưng nội dung tin nhắn trên đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và một số nội dung nhắn tin qua lại giữa bị đơn và người làm chứng được người làm chứng cam đoan là đúng, phù hợp với tình tiết của vụ án nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự công nhận đây là sự thật.

Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Tại phiên hòa giải ngày 15/8/2023, bà Th đã rút yêu cầu phạt cọc số tiền 2.660.000.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu dựa trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện,

phù hợp với quy định pháp luật nên cần căn cứ Điều 217, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu này.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các Điều 91, 217 và 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự,
- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Thu Th về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" với ông Đồng Quốc Đ.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đinh Thị Thu Th phải chịu số tiền 51.900.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 55.900.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008709 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Bà Th được nhận lại số tiền chênh lệch là 4.000.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo bản án: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi Hnh 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 Hnh án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi Hnh 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 Hnh án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q. Hải Châu;
- CCTHADS Q. Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(đã ký)

Phạm Thị Hồng Loan

Khi giải quyết vụ án, trước giai đoạn tố tụng tạm đình chỉ (1997), ông Hưng đã cung cấp các đơn, giấy ủy quyền lập năm 1991, 1992, 1993, 1994 của ông Đường, bà Cẩm, bà Th có nội dung giao cho ông Hưng trông coi quản lý tài sản thừa kế phần của họ trong di sản thừa kế là nH đất số 66 phố Đồng Xuân; sau đó ông Hưng lại cung cấp các văn bản lập

năm 1995 của ông Đường, bà Th và bà Cẩm có nội dung cho hẳn ông Hưng phần thừa kế của mình trong tài sản tranh chấp. Các văn bản đều có tem và con dấu của nước sở tại (ông Đường ở Anh, bà Cẩm ở Pháp và bà Th ở Mỹ), nhưng chỉ là bản photocopy. Tuy nhiên, các đương sự đều ghi rõ số nH, địa chỉ của người viết văn bản. Trong quá trình thụ lý giải quyết lại vụ án sau giai đoạn tạm đình chỉ, ông Hưng, bà Tiến, bà Hậu đều khai ông Đường, bà Th đã chết khoảng năm 2002, ông Hưng xác định địa chỉ của bà Cẩm, bà Th không thay đổi, còn ông đã liên lạc với con ông Đường nhưng không nhận được hồi âm (bút lục 376, 377, 382). Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông Hưng phải cung cấp chứng tử của ông Đường, bà Th; tên, địa chỉ của con ông Đường, bà Th. Ông Hưng khai không cung cấp được và đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết theo pháp luật (bút lục 390). Như vậy, trong hồ sơ đã có địa chỉ của những người đã sống ở nước ngoài, còn việc yêu cầu ông Hưng cung cấp chứng tử của ông Đường bà Th là không cần thiết, vì cả ba người ở trong nước đều xác nhận hai người này đã chết. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp theo quy định, thu thập chứng cứ đối với ông Đường, bà Th để làm rõ thời điểm những người này chết và nếu hai người chết này còn có người thừa kế thì hỏi họ về quan điểm giải quyết vụ án. Tùy từng trường hợp căn cứ chứng cứ mới để giải quyết vụ án theo quy định. Nếu không thu thập được chứng cứ gì hơn thì vẫn phải giải quyết yêu cầu của ông Hưng để được hưởng thừa kế theo pháp luật, phần thừa kế của ông Đường bà Th sẽ tạm giao cho những người đang sống trong nước quản lý để sau này người thừa kế của họ có quyền hưởng theo pháp luật, như vậy mới giải quyết dứt điểm vụ án. Đối với những người đang sống tại phần nH bà Tiến bán thì nghĩa vụ cung cấp tên tuổi của họ là của bà Tiến. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông Hưng cung cấp tên tuổi của những người này là không đúng đối tượng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Hưng không cung cấp được tên, địa chỉ của con ông Đường, bà Th, người mua nH của bà Oanh để đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm lẽ ra phải hủy quyết định sơ thẩm để giao giải quyết lại nhưng lại giữ nguyên quyết định sơ thẩm là không đúng.

Ngoài ra, theo các tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của ông Hoàng Mạnh Khôi ngày 17-10-2007 (bút lục 373) và "Giấy bán nH" ngày 31-10-1993 (bút lục 18), thì bà Hậu bán phần nH mà bà đang quản lý cho bà H Thùy Linh (chồng là ông Hoàng Mạnh Khôi). Quyết định sơ thẩm và

phúc thẩm lại ghi là bà Nguyễn Thị Thùy Linh là không chính xác, cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

Vì các lẽ trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 297 và Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

1. Huỷ Quyết định số 44/2010/QĐ-PT ngày 09-3-2010 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại H Nội và hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 54/2009/DS-ST ngày 30-9-2009 của Tòa án nhân dân tHnh phố H Nội về vụ án tranh chấp thừa kế, giữa nguyên đơn là ông Vũ Đình Hưng với bị đơn là bà Vũ Thị Tiến, bà Vũ Thị Hậu; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Đình Đường, bà Vũ Thị Cẩm, bà Vũ Thị Th, bà Nguyễn Thị Kim Oanh, bà H Thùy Linh.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tHnh phố H Nội giải quyết sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

"Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm phải thực hiện thủ tục ủy thác tư pháp theo quy định, thu thập chứng cứ đối với ông Đường, bà Th để làm rõ thời điểm những người này chết và nếu hai người chết này còn có người thừa kế thì hỏi họ về quan điểm giải quyết vụ án. Tùy từng trường hợp căn cứ chứng cứ mới để giải quyết vụ án theo quy định. Nếu không thu thập được chứng cứ gì hơn thì vẫn phải giải quyết yêu cầu của ông Hưng để được hưởng thừa kế theo pháp luật, phần thừa kế của ông Đường bà Th sẽ tạm giao cho những người đang sống trong nước quản lý để sau này người thừa kế của họ có quyền hưởng theo pháp luật, như vậy mới giải quyết dứt điểm vụ án. Đối với những người đang sống tại phần nH bà Tiến bán thì nghĩa vụ cung cấp tên tuổi của họ là của bà Tiến. Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu ông Hưng cung cấp tên tuổi của những người này là không đúng đối tượng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông Hưng không cung cấp được tên, địa chỉ của con ông Đường, bà Th, người mua nH của bà Oanh để đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm lẽ ra phải hủy quyết định sơ thẩm để giao giải quyết lại nhưng lại giữ nguyên quyết định sơ thẩm là không đúng."

[1] Về thời hiệu khởi kiện:

- Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn đã hết và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án. HĐXX xét thấy:

Vào ngày 17.12.2013 và ngày 19.12.2013 bà Ngô Thị B và văn phòng luật sư T, do ông Võ Văn Đ làm trưởng văn phòng có xác lập 02 Hợp đồng dịch vụ pháp lý số 22 và số 23. Theo bà Btrình bày là bà yêu cầu luật sư Đ trực tiếp bảo về quyền, lợi ích hợp pháp cho bà trong hai vụ kiện với bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Minh A, nhưng do luật sư Đc ử luật sư Nguyễn Ngọc Ch tham gia và không tranh luận nên tại bản án số 04/2014/DS-PT, ngày 07.01.2014 của Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng về việc " Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền họ" giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị B và bị đơn là bà Nguyễn Thị H chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà. Đối với vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị B và bị đơn Nguyễn Thị Minh A, do luật sư Võ Văn Đ không có mặt tại phiên tòa để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà nên tại bản án số 62/2014/ DS-ST ngày 29.8.2014 Tòa án nhân dân quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng cũng chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà. Cho rằng ông Đ vi phạm hợp đồng, nên bà B đã nhiều lần đến Văn phòng luật sư T đòi lại số tiền đã nộp. Ngày 10.6.2016 bà Bkhiếu nại đến đoàn luật sư tHnh phố Đà Nẵng. Ngày 20.9.2016 Đoàn luật sư tHnh phố Đà Nẵng đã gởi văn bản trả lời về đơn khiếu nại của bà B. Ngày 30.9.2016 bà B nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn Đ, trưởng Văn phòng luật sư T phải trả lại tiền cho bà và các khoản phát sinh. Tổng cộng là **73.908.000** đồng.

Tại điểm b khoản 3 điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03.12.2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi Hnh một số quy định trong phần thứ nhất " Những quy định chung" của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: " *Đối với tranh chấp về quyền sở hữu tài sản, về đòi tài sản… thông qua giao dịch dân sự thì không áp dụng thời hiệu khởi kiện* ". Vậy bà B có quyền khởi kiện ông Võ Văn Đ, trưởng Văn phòng luật sư T yêu cầu trả lại tiền bà đã nộp đối với 02 hợp đồng dịch vụ pháp lý nêu trên. Trường hợp này không áp dụng thời hiệu khởi kiện, do đó không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày người đại diện của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn thì thấy:

Ngày 17.12.2013 và ngày 19.12.2013 bà Ngô Thị B và Văn phòng luật sư Tdo Luật sư Võ Văn Đ, trưởng văn phòng xác lập hợp đồng dịch vụ pháp lý số 22 và số 23. Theo hợp đồng số 22 đã lập thì Văn phòng luật sư T có trách nhiệm cử Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà B trong vụ án "Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền họ" với bà Nguyễn Thị H theo thủ tục Phúc thẩm tại Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng - nếu cần thực hiện các thủ tục đề nghị giải quyết theo trình tự giám đốc thẩm. Giá trị của Hợp đồng là 10.000.000 đồng, bà Bđã nộp xong (thể hiện qua hai phiếu thu của Văn phòng luật sư Tngày 26.12.2013 nộp 5.000.000 đồng và ngày 17.01.2014 nộp 5.000.000 đồng). Đối với hợp đống số 23 thì Văn phòng luật sư Tcó trách nhiệm cử Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Btrong vụ án " Đòi nợ" với bà Nguyễn Thị Minh A tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu và Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng. Giá trị của hợp đồng là 12.000.000 đồng, bà B nộp 8.000.000 đồng thể hiện qua 02 phiếu thu của Văn phòng luật sư T ngày 27.12.2013 nộp 4.000.000 đồng và ngày 22.01.2014 nộp 4.000.000 đồng).

HĐXX xét thấy khi xác lập hợp đồng dân sự, các bên tham gia giao dịch dân sự có năng lực Hnh vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở xác định 02 hợp đồng nêu trên là có thật và hợp pháp, phù hợp điều 122 và 518 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Quá trình thực hiện hợp đồng số 22, sau khi có bản án số 04/2014/DS-PT, ngày 07.01.2014 của Tòa án nhân dân tHnh phố Đà Nẵng xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm về việc " Tranh chấp nghĩa vụ trả tiền họ" giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị B và bị đơn là bà Nguyễn Thị H thì ngày 17.01.2014 bà Bđã nộp số tiền còn lại của hợp đồng là 5.000.000 đồng cho Văn phòng luật sư T. Như vậy Hợp đồng số 22 đã hoàn tHnh, phù hợp với khoản 1 điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Quá trình thực hiện hợp đồng số 23, theo bà B trình bày do cần tiền nên bà viết nội dung *"Ngày 10.6.2014 hợp đồng đã được thanh lý, mọi chuyện chấm dứt. Tôi nhận lại 3.000.000 đồng"* là do Văn phòng luật sư T yêu cầu, nhưng không có chứng cứ để chứng minh. Thực tế bà B đã nhận lại 3.000.000 đồng và tự tay viết vào hợp đồng số 23 nội dung trên. Như vậy, ngày 10.6.2014 bà B đã đơn phương thanh lý hợp đồng. Do đó, ngày 29.8.2014 khi Tòa án nhân dân quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử vụ án "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản" giữa nguyên đơn là bà Ngô Thị B và bị đơn Nguyễn Thị Minh A, Văn phòng luật sư T không cử luật sư tham gia tố tụng tại phiên tòa là có cơ sở, vì hợp đồng đã bị bà B đơn phương thanh lý, phù hợp với khoản 4 điều 424 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Đối với 03 (ba) phiếu thu của Văn phòng luật sư Th và công sự thể hiện:

Ngày 26.12.2013 bà B nộp 5.000.000 đồng, thù lao hợp đồng dịch vụ số 22;

Ngày 17.01.2014 bà B nộp 5.000.000 đồng, thù lao hợp đồng dịch vụ số 23.

Ngày 27.12.2013 bà B nộp 4.000.000 đồng, thù lao hợp đồng dịch vụ số 23.

Tổng cộng 03 phiếu thu là 14.000.000 đồng. Nay bà B yêu cầu ông Đ, trưởng Văn phòng luật sư T trả lại cho bà số tiền trên, HĐXX thấy các phiếu này đứng tên Văn phòng luật sư Th và cộng sự, nên bà B khởi kiện ông Đ, trưởng Văn phòng luật sư T là không có căn cứ, không cơ sở chấp nhận.

Vì hợp đồng số 22 đã hoàn tHnh và hợp đồng số 23 bà Bđã đơn phương thanh lý hợp đồng, nên yêu cầu của bà B buộc ông Võ Văn Đ, trưởng Văn phòng luật sư T phải thanh toán cho bà tổng cộng là **73.908.000** đồng. Trong đó **29.000.000** đồng bà Bkhai đã nộp 02 hợp đồng số 22 và 23. Bồi thường ngày công lao động cho bà B phải bỏ việc để theo đuổi vụ kiện trong vòng 03 năm là 21.600.000 đồng. Tiền lãi theo lãi suất Ngân Hng NH nước là 0.7%/tháng (kể từ ngày ký phiếu thu cuối cùng cho đến ngày 21.12.2016 là 36 tháng) là **7.308.000** đồng. Tiền thự lao cho ông Kh là **16.000.000** đồng để tham gia vụ kiện nay với tư cách là đại diện theo ủy quyền cho bà B là không có cơ sở, không được chấp nhận.

[3] Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B nên bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo giá ngạch là 73.908.000 đồng x 5% = 3.695.400 đồng. Bà B đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.541.000 đồng theo biến lai thu số 5451 ngày 04.11.2016 tại Chi cục Thi Hnh án dân sự quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng. Bà B còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.154.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Điều 122, khoản 1, khoản 4 điều 424 và điều 518 của Bộ luật dân sự năm 2005; điểm b khoản 3 điều 23 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03.12.2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi Hnh một số quy định trong phần thứ nhất " Những quy định chung" của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2005 đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự và Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27.02.2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị B về việc "Tranh chấp hợp đồng dịch vụ pháp lý" đối với ông Võ Văn Đ, trưởng Văn phòng luật sư T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị B phải chịu 3.695.000 đồng. Bà B đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.541.000 đồng theo biến lai thu số 5451 ngày 04.11.2016 tại Chi cục Thi Hnh án dân sự quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng. Bà B còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.154.000 đồng.

3. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi Hnh theo quy định tại Điều 2 Luật thi Hnh án dân sự thì người được thi Hnh án dân sự, người phải thi Hnh án dân sự có quyền thỏa thuận thi Hnh án, quyền yêu cầu thi Hnh án, tự nguyện thi Hnh án hoặc bị

cưỡng chế thi Hnh án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi Hnh án dân sự; thời hiệu thi Hnh án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi Hnh án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q. Hải Châu;
- CCTHADS Q. Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng Loan

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh Cường đối với Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy:

Ông Lê Mạnh Cường là nhân viên của Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung. Quá trình công tác tại Công ty, ông Cường có ký cược và trả nợ thay cho Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung, cụ thể như sau:

- Ngày 09/5/2014, ông Cường nộp cho Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung để ký cược cho khoản nợ của Công ty TNHH Vàng Phước Sơn số tiền là 109.474.167 đồng.

- Ngày 09/5/2014, ông Cường nộp cho Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung để ký cược cho khoản nợ của Công ty TNHH Khai thác vàng Bồng Miêu số tiền là 52.346.087 đồng (Bị đơn xác nhận số tiền này là 33.952.699 đồng, tại phiên tòa cần làm rõ). Khoản tiền này Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung đã hoàn trả một phần, hiện còn nợ 10.000.000 đồng.

- Ngày 25/12/2018, ông Cường chuyển cho Công ty TNHH Trường Sáng để trả nợ thay cho Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung số tiền là 99.999.900 đồng.

Tổng cộng số tiền 219.474.067 đồng.

Năm 2019, ông Cường và Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung đã chấm dứt hợp đồng lao động nhưng đến nay Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung vẫn không hoàn trả cho ông số tiền trên. Do đó, ông Cường khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung phải hoàn trả cho ông số tiền 219.474.067 đồng.

Bị đơn - Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung xác nhận việc có nhận của ông Cường số tiền 143.426.866 đồng (phiếu thu ngày 09/5/2014) để thanh toán công nợ cho Công ty TNHH Vàng Phước Sơn và Công ty TNHH Khai thác vàng Bồng Miêu. Đến nay, Công ty TNHH Vàng Phước Sơn vẫn chưa thanh toán nợ cho

Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung nên Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung chưa có cơ sở để chi trả lại khoản tiền của ông Lê Mạnh Cường đã nộp thay Công ty TNHH Vàng Phước Sơn. Đối với công nợ của Công ty TNHH Khai thác vàng Bồng Miêu thì nếu ông Cường rút đơn khởi kiện, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung sẽ thanh toán lại cho ông Cường số tiền 10.000.000 đồng của Công ty TNHH Vàng Bồng Miêu hiện nay Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung đang giữ.

Đối với việc trả nợ cho Công ty TNHH Trường Sáng, theo chứng từ bên nguyên đơn cung cấp ngày 25/12/2018, ông Lê Mạnh Cường tự nộp số tiền 99.999.900 đồng cho Công ty TNHH Trường Sáng. Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung không ủy quyền, ủy thác việc nộp số tiền này. Hiện nay, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung vẫn còn công nợ với Công ty TNHH Trường Sáng với số tiền 99.999.900 đồng.

Xét nội dung đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy:

Tại điểm d khoản 2 Điều 6 Thỏa ước lao động tập thể ngày 28/12/2012 giữa người sử dụng lao động và người lao động của Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung đã thỏa thuận về công tác quản lý công nợ như sau: *"Phải kiểm soát cho được 100% công nợ bán Hng, hạn chế tối đa nợ quá hạn, khó đòi phát sinh; tích cực đôn đốc thu hồi nợ quá hạn, khó đòi, lập kế hoạch chi tiết về thời hạn phải thu các khoản nợ này; rà soát, đánh giá và xử lý các khoản nợ không có khả năng thu hồi; cần có biện pháp quyết liệt để thu hồi dứt điểm đối với các khoản nợ tạm ứng và nợ cá nhân;* ***thực hiện triệt để các biện pháp thế chấp, ký quỹ tài sản của cá nhân hoặc tập thể kết hợp với các biện pháp về thẩm định đánh giá khách Hng nhằm giảm thiểu các rủi ro trong việc bán nợ****..."*.

Phương án kinh doanh ngày 20/4/2014 do ông Cường cung cấp cũng thể hiện nội dung ông Cường phải ký quỹ thanh toán cho Công ty TNHH Vàng Phước Sơn mới được thực hiện việc mua, bán Hng.

Xét thấy, việc ông Cường sử dụng tiền cá nhân ký cược cho hai khoản nợ của Công ty TNHH Vàng Phước Sơn và Công ty TNHH Khai thác vàng Bồng Miêu dựa trên quy định nội bộ của Công ty nhằm đảm bảo việc thực hiện phương án kinh doanh với các đối tác. Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung cho rằng do Công ty TNHH Vàng Phước Sơn chưa thanh toán nợ nên không thể hoàn trả cho ông Cường là không phù hợp. Khi ông Cường chấm dứt hợp đồng lao động, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung có trách nhiệm phải hoàn trả số tiền trên cho ông Cường để đảm bảo quyền lợi cho người lao động mà không phụ thuộc vào quan hệ kinh doanh với các đối tác. Mặt khác, quá trình Công ty TNHH Vàng Phước Sơn mở thủ tục phá sản tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung đã tham gia với tư cách là một trong các chủ nợ. Quyền lợi của Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung được sẽ xem xét, đảm bảo theo Quyết định công nhận Nghị quyết của Hội nghị chủ nợ về phương án phục hồi hoạt động kinh doanh số 01/2018/QĐ-HNCN ngày 11/4/2018 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận về sửa

đổi, bổ sung phương án phục hồi hoạt động kinh doanh số 01/2022/QĐCNTT-PS ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Đối với khoản tiền ông Cường trả nợ cho Công ty TNHH Trường Sáng, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung cho rằng không ủy quyền, ủy thác việc nộp số tiền này. Xét thấy, khi ông Cường chuyển cho Công ty TNHH Trường Sáng số tiền 99.999.900 đồng, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung biết nhưng không phản đối. Tại Công văn số 421/KKMT-XLN ngày 11/11/2022 Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung gửi ông Cường về việc hoàn trả tiền ký cược, Công ty đã xác nhận nội dung: *"Đối với công nợ của Công ty TNHH Trường Sáng – Chi nhánh 2, Công ty chúng tôi sẽ xem xét thanh toán, sau khi thu hồi dứt điểm công nợ của Công ty TNHH Vàng Phước Sơn"*. Như vậy, Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung đã xác định nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Cường. Do đó, ông Cường yêu cầu Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung phải hoàn trả số tiền 99.999.900 đồng ông Cường đã trả cho Công ty TNHH Trường Sáng là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cần căn cứ Điều 280 BLDS, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mạnh Cường, buộc Công ty Cổ phần Kim Khí Miền Trung hoàn trả cho ông Cường tổng số tiền 219.474.067 đồng.

Phía Công ty cổ phần Kim Khi Miền Trung không thể dựa vào việc chưa giải quyết dứt điểm công nợ với Công ty TNHH Vàng Phước Sơn để trì hoãn hoàn trả số tiền trên cho ông Cường vì đó là vấn đề riêng hai doanh nghiệp, họ cần phải tự giải quyết.

Trải qua ba năm dịch bệnh thiên tai nhiều khó khăn, vật giá leo thang, điều kiện sức khỏe và kinh tế gia đình ông Cường bị suy giảm nghiêm trọng, cuộc sống của hai vợ chồng ông Cường và ba con không còn được đảm bảo cả về vật chất và tinh thần, nếu Công ty Kim Khí Miền Trung vẫn tiếp tục kéo dài, không chịu thanh toán thì gia đình ông Cường sẽ lâm vào tình trạng khủng hoảng nghiêm trọng. Đối với gia đình ông Cường thì đó là số tiền rất lớn, có thể duy trì cuộc sống gia đình, chữa bệnh và đảm bảo điều kiện học tập của các cháu trong nhiều năm.

khẩn trương thanh toán các khoản tiền liên quan đến quyền lợi của người lao động khi đã chấm dứt Hợp đồng lao động, cụ sau:

Toàn bộ số tiền đã nộp theo yêu cầu của cấp trên để thực hiện công việc cung cấp Hng cho Công ty TNHH Vàng Phước Sơn nhưng chưa được thanh toán là: 109.474.167 đồng.

Phần còn lại của số tiền đã nộp theo yêu cầu của cấp trên để thực hiện công việc cung cấp Hng cho Công ty TNHH Vàng Bồng Miêu nhưng chưa được thanh toán là: 10.000.000 đồng.

Số tiền ông Cường đã thay mặt Công ty Kim Khí Miền Trung thanh toán cho Công ty TNHH Trường Sáng – Chi nhánh số 2 là: 99.999.990 đồng.

Tổng số tiền Công ty Kim Khi cần phải thanh toán cho ông Cường là: 219.474.067 đồng.

Năm 2010, ông Cường làm việc tại Công ty Kim Khi Miền Trung với vị trí là Nhân viên kinh doanh để thực hiện công việc mua của bên cung cấp Hng và bán cho bên có nhu cầu mua Hng, lấy tiền của bên mua trả cho bên bán và đưa lợi nhuận về cho

Công ty. Ông Cường đã tìm kiếm được 02 khách Hng doanh nghiệp là Công ty TNHH Vàng Phước Sơn và Công ty TNHH Khai thác vàng Bồng Miêu. Ông Cường cũng đã liên hệ với Công ty TNHH Trường Sáng Chi nhánh số 2 để mua Hng cung cấp cho hai khách Hng doanh nghiệp trên. Tuy nhiên, theo yêu cầu của cấp trên, khi khách Hng đặt Hng, ông Cường phải ký cược - nộp một khoản tiền vào Công ty Kim Khi Miền Trung mới được thực hiện đơn Hng. Chi tiết như sau:

- Ký cược để thực hiện đơn Hng cho Công ty TNHH Vàng Phước Sơn: Số tiền 109.474.167 đồng.

- Ký cược để thực hiện đơn Hng cho Công ty TNHH Khai thác vàng Bồng Miêu: Số tiền 33.952.699 đồng.

Ngoài ra, từ thời điểm mua Hng 2014 đến năm 2018, do Công ty TNHH Trường Sáng - Chi nhánh số 2 thường xuyên yêu cầu thanh toán khoản công nợ nêu trên nên ông Cường người trực tiếp phụ trách mua Hng tại đây đã sử dụng tiền cá nhân để thanh toán công nợ mua Hng cho Công ty TNHH Trường Sáng - Chi nhánh số 2. Số tiền ông Cường đã thay mặt Công ty cổ phẩm Kim Khi Miền Trung thanh toán cho Công ty TNHH Trường Sáng - Chi nhánh ty số 2 là: 99.999.990 đồng thể hiện trong Phiếu thu của Công ty Trường Sáng Chi nhánh số 2.

2. Về việc xin vắng mặt trong quá trình tố tụng xét xử Do tình hình dịch bệnh kéo dài, công ty TNHH Trường Sáng vẫn đang trong quá trình khởi động lại hoạt động của doanh nghiệp và khắc phục những thiệt hại phát sinh. Đặc biệt, chúng tôi đã phải thu hẹp hoạt động của doanh nghiệp bằng việc ngừng hoạt động của Chi nhánh số 2 và số 3. Công ty TNHH Trường Sáng không đủ nhân sự để tham gia trực tiếp quá trình tố tụng giải quyết vụ án "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền" giữa Nguyên đơn là ông Lê Mạnh Cường và bị đơn là Công ty CP Kim Khí Miền Trung tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu, tHnh phố Đà Nẵng. Chính vì vậy, chúng tôi xin đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và xin được vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

Vào ngày 23/9/2022 bà Th và ông Đ đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Qua đó ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho bà Th thửa đất số 166, tờ bản đồ số 29, diện tích 147,5m^2, tại địa chỉ Lô 12 phân khu LK3, khu dân cư Hoà Phát 5, phường Hoà An, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP854194 do Uỷ ban nhân dân quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng cấp ngày 28/12/2018 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại quận Cẩm Lệ điều chỉnh biến động sang tên ông Đ ngày 25/05/2022 với giá 3.040.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bà Th có trách nhiệm đặt cọc cho ông Đ lần thứ nhất là 50.000.000 đồng vào ngày 23/9/2022, lần thứ hai là 250.000.000 đồng vào ngày 10/10/2022. Ngày 23/10/2022 thanh toán toàn bộ số tiền còn lại 2.740.000 đồng tại phòng công chứng. Nhưng sau đó vào ngày 01/11/2022 tại 82 Hồ Quý Ly, các bên đã lập lại Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng lô đất nêu trên.Các bên thay đổi về thời gian đặt cọc, cụ thể như sau: Bà Th có trách nhiệm đặt cọc thêm 900.000.000 đồng, cộng số tiền cọc tính đến ngày 11/01/2022 là 1.330.000.000

đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 01/11/2022 đến ngày 11/11/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng tại cơ quan nH nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Thu Th đối với ông Đồng Quốc Đ cùng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: