

Bản án số: 10/2024/DS-ST

Ngày: 11/4/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
yêu cầu phạt cọc”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Thị Thi

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Chi

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Phương Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu tham gia phiên tòa: Ông Võ Quang Tiến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2023/TLST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1964; Địa chỉ: K50/02 H, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Ngọc Kh, sinh năm 1996; Bà Lương Nguyễn Thị S, sinh năm 2001 và bà Y Lê Thanh Thủy, sinh năm 2000, ông Nguyễn Ngọc Kh (Theo GUQ lập ngày 25/11/2023 tại VPCC Ngọc Yến).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Cao H – LS Công ty Luật TNHH Kim Trọng H; Địa chỉ: 399 N, phường H, quận H, TP Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Đặng Xuân B, sinh năm 1978; Địa chỉ: 50 Tôn Đức Thắng, tổ 07 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt lần hai không có lý do.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị X, sinh năm 1953; Địa chỉ: 50 Tôn Đức Thắng, tổ 07 phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt lần hai không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án, tại các Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguyên trước đây ngày 17/6/2017 bà Xuân và ông B có đến VPCC Ngọc Yên tại 108 Tôn Đức Thắng (nơi Bà Y làm việc) đề nghị nhận thêm tiền để bà Xuân đi Mỹ chữa bệnh nhưng Bà Y chỉ đồng ý giao thêm 50 triệu (vì trước đó Bà Y, ông H đã đưa tổng cộng hơn 70% tiền là quá nhiều mà chưa nhận được sổ đỏ của lô 05 B2.4 đường Yên Thế). Do đó, ông B đã bàn với bà Xuân và đề nghị bán lô đất số 21 B2.2 đường Hoàng Thị Loan của ông B cho Bà Y, ông H với giá 3,4 tỷ (Tổng cộng gia đình bà Xuân ông Đình (chết) giải tỏa được bố trí 08 lô đất tái định cư, trong đó ông Sơn anh cả đã được chia 03 lô đường Yên Thế, còn 02 lô Yên Thế đã hứa bán cho Bà Y, ông H vì thế 03 lô Hoàng Thị Loan sẽ chia cho Liên, Bình, Đông mỗi người một lô). Sau đó, họ dẫn Bà Y, ông H đi xem và chỉ cụ thể vị trí lô đất này rồi Bà Y, ông H mới về lại văn phòng 108 Tôn Đức Thắng ký Giấy đặt cọc để ông B ký nhận 100 triệu với cam kết trong vòng 03 tháng sẽ ra công chứng chuyển nhượng, nếu không sẽ đền gấp 03 (ba) lần (tức là 300 triệu).

Tuy nhiên, đã quá 03 tháng (tức là quá ngày 17/9/2017) sau khi nhận 100 triệu tiền cọc mà ông B vẫn không công chứng chuyển nhượng lô đất cho này cho ông H Bà Y, và cũng không chịu hoàn trả tiền cọc và đền cọc như đã cam kết là 300 triệu, mặc dù nhiều lần ông H Bà Y điện thoại và đến nhà yêu cầu ông B trả tiền cọc và đền cọc nhưng ông B không nghe máy và bỏ trốn, lánh mặt. Sau đó, ông H Bà Y hù dọa sẽ tố cáo ra Công an về hành vi lừa đảo của ông B, nên bà Xuân đã đứng ra bảo lãnh, hứa sẽ cầm trả vào số tiền còn lại chưa thanh toán của giao dịch chuyển nhượng 02 lô số 05&06 B2.4 đường Yên Thế.

Nay Bà Y, ông H làm đơn khởi kiện này dựa trên các căn cứ sau đây:

Một là, Bản chính Giấy nhận cọc ngày 17/6/2017 (đã được TAND TP. Đà Nẵng xác minh, đối chiếu và lập Biên bản bàn giao tài liệu ngày 28/4/2023) có nội dung: “Nay tôi nhận cọc của chị Yên là 100.000.000 (một trăm triệu). Thời gian qua công chứng chậm nhất là 3 tháng kể từ ngày nhận cọc. Tôi cam đoan nếu không bán cho chị Yên tôi sẽ đền gấp 3 lần số tiền nhận cọc”;

Hai là, tại Biên bản hoà giải ngày 30/12/2021 (BL107) của TAND quận Liên Chiểu ông B đã tự thừa nhận: “Tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Y 01 lô đất số lô 21 B2.2 đường Hoàng Thị Loan với giá 3.400.000.000 đồng. Tôi có nhận số tiền đặt cọc của Bà Y là 100.000.000 đồng”. Và sự thừa nhận này cũng đã được TAND Thành phố Đà Nẵng ghi nhận lại tại trang 5 Bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 12/7/2023 như sau: “Tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Y 01 lô đất số 21 B2.2 đường Hoàng Thị Loan với giá 3.400.000.000đ (ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Tôi có nhận số tiền đặt cọc của Bà Y là 100.000.000 đồng”.

Hơn nữa, trong phần nhận định của Tòa án tại đoạn [8] trang 9 Bản án này xác định: “Đối với quan hệ chuyển nhượng giữa ông Đặng Xuân B với bà Nguyễn Thị Y liên quan đến Giấy nhận cọc ngày 17/6/2017 của lô đất số 21 B2.2 đường Hoàng Thị Loan, Bà Y

yêu cầu cản trừ số tiền phạt cọc 300 triệu đồng vào giá trị phải thanh toán cho 02 lô đất đang tranh chấp là 05,06. Xét thấy, không có tài liệu nào thể hiện việc bà Xuân, ông B đồng ý cản trừ vào số tiền giao dịch chuyển nhượng của lô 05,06 đường Yên Thế vào tiền nhận cọc của lô 21 B2.2 đường Hoàng Thị Loan. Mặc khác, ông B chỉ thừa nhận nhận cọc 100 triệu đồng và quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với Bà Y là lô đất số 21 B2.2 đường Hoàng Thị Loan không liên quan đến vụ án nên cần tách quan hệ chuyển nhượng này để giải quyết.”

Ba là, kể từ khi khởi kiện đến khi TAND TP.Đà Nẵng thụ lý (ngày 24/03/2022) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/7/2023, tức hơn một năm bốn tháng) thì ông B, bà Xuân đã được tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án số 15/TB-TLVA cũng như các Văn bản tố tụng khác theo đúng quy định pháp luật, tức là ông B, bà Xuân đã được nhận và biết được nội dung vụ án nhưng họ không hề tham gia tố tụng (không đến Tòa án trình bày, không hề đưa ra ý kiến phản đối nào cũng như không hề uỷ quyền cho người khác tham gia tố tụng) thì theo quy định của pháp luật dân sự họ đã tự thừa nhận chứng cứ mà chúng tôi đưa ra và chúng tôi không cần phải chứng minh.

Bốn là, ngoài ra tại thời điểm hòa giải ở Tòa án ngày 30/12/2021 có cả luật sư Nguyễn Cao H tham gia cũng chứng kiến sự thừa nhận của bà Xuân là bảo lãnh cho giao dịch mua bán này, đồng ý cản trừ 300 triệu vào số tiền còn lại của giao dịch mua bán lô 05&06 đường Yên Thế nhưng các con bà Xuân là ông Đông, ông Sơn không đồng ý nên bà Xuân đã rút lại lời khai này vì thế mà Tòa án Liên Chiểu không ghi nhận vào Biên bản. Và điều này đã được luật sư Hùng thừa nhận tại luận điểm thứ 5 trang 06 Luận cứ ngày 12/7/2023 như sau: “Bên cạnh đó, trong quá trình ông B không giữ cam kết về thời hạn 03 tháng và không chịu đền cọc gấp ba (300 triệu) nên nguyên đơn hù dọa tố cáo ra Công an do đó bà Xuân đã đứng ra bảo lãnh, hứa sẽ cản trừ vào số tiền hơn 600 triệu (khoảng 25%) còn lại chưa thanh toán của giao dịch chuyển nhượng 02 lô số 05&06 B2.4 là có cơ sở vì tại phiên hoà giải ngày 30/12/2021 chính luật sư cũng nghe bà Xuân nói vậy nhưng các con bà Xuân là ông Đông, ông Sơn không đồng ý nên bà Xuân đã đổi ý và TAND quận Liên Chiểu đã không ghi lời khai này vào Biên bản ngày 30/12/2021”.

Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, nay ông H Bà Y yêu cầu Toà án buộc ông Đặng Xuân B phải trả lại tiền cọc 300 triệu đồng theo như thỏa thuận và yêu cầu tính lãi đối với số tiền 300 triệu này kể từ thời điểm vi phạm nghĩa vụ (ngày 17/9/2017) cho đến nay theo lãi suất quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/01 năm, tạm tính từ ngày 18/9/2017 đến 11/4/2024 cụ thể như sau:

- Tiền nợ gốc: 300.000.000đ
- Tiền lãi phát sinh do chậm trả: = nợ gốc chưa trả x lãi chậm trả x thời gian chậm trả = 300,000,000đ x 10%/năm x 06 năm 206 ngày = 196.931.507 đồng.

=> Tổng cộng nợ gốc, lãi: 300,000,000đ + 196.931.507 đồng = 496.931.507 đồng.

Hiện tại, theo Bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST thì ông B được nhận theo ký phần của ông Đặng Đình để lại 293.410.445đ trong tổng số tiền mà Toà tuyên chúng tôi phải trả

cho gia đình họ là 2.937.104.450 (25% còn lại chưa thanh toán cho lô 05&06 đường Yên Thế) là không đủ số tiền ông B phải trả cọc và đền cọc cũng như số tiền lãi nên chúng yêu cầu bà Xuân phải liên đới nghĩa vụ đối với giao dịch đặt cọc này trong số tiền 1.761.962.670đ được nhận của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y theo Bản án nêu trên.

** Bị đơn ông Đặng Xuân B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ và hoà giải nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.*

** Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng phát biểu:*

- Về tố tụng: Thẩm phán đã thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều 48; đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều 51 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các nguyên tắc xét xử, đảm bảo đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ. Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người làm chứng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các điều 70, 71, 78 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu bị đơn ông Đặng Xuân B phải trả số tiền cọc 100.000.000đ và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng số tiền ông B phải trả cho ông H, Bà Y là 300.000.000đ.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu bị đơn phải trả thêm số tiền lãi chậm trả là 190.356.164 đồng.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc buộc bà Lê Thị X phải liên đới nghĩa vụ đối với giao dịch đặt cọc giữa ông H, Bà Y và ông B.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch khi yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận; Nguyên đơn Bà Y, ông H phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên ông H, Bà Y đã đủ 60 tuổi, do đó được miễn án phí 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân quận Liên Chiểu giải quyết về quan hệ tranh chấp đặt cọc và phạt cọc đối với ông Đặng Xuân B có địa chỉ thường trú tại phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Đây là quan hệ tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà cho bị đơn ông Đặng Xuân B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X nhưng cả hai vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Đặng Xuân B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị X.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu ông Đặng Xuân B thanh toán số tiền số tiền cọc 100.000.000đ và số tiền phạt cọc 200.000.000đ, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Về hình thức:

Giấy nhận tiền cọc ngày 17/6/2017 được lập thành văn bản do chính tay ông Đặng Xuân B viết, khi xác lập giao dịch cả hai bên đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặc dù trong nội dung của giấy nhận tiền cọc ông B ghi là “nhận cọc của chị Nguyễn Thị Y để bán lô đất số 21.B2.2 đường Hoàng Thị Loan”, không nhắc gì đến ông Nguyễn Ngọc H. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng tiền đặt cọc là tài sản chung vợ chồng do đó ông H, Bà Y cho rằng ông B phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông H, Bà Y. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Xuân B mặc dù đã nhận được đầy đủ các văn bản tố tụng Tòa án gửi nhưng không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, Bà Y, không thể hiện việc mình có hay không có viết giấy nhận tiền cọc vào ngày 17/6/2017 nói trên. Xét thấy, ông B mặc định thừa nhận và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, Bà Y. Do đó, giấy nhận tiền cọc ký ngày 17/6/2017 do ông Đặng Xuân B viết có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc:

Ông Đặng Xuân B đã tự tay viết giấy nhận tiền cọc với bà Nguyễn Thị Y với nội dung như sau: “*Tôi cam đoan lô đất số 21.B2.2 đường Hoàng Thị Loan thuộc quyền cá nhân tôi. Nay tôi đồng ý bán cho chị Nguyễn Thị Y với số tiền 3.400.000.000đ (Ba tỷ bốn trăm triệu đồng). Đây là giá trị lô đất nêu trên khi có sổ. Nay tôi nhận cọc của Bà Y số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Thời gian qua công chứng chậm nhất là 03 tháng kể từ ngày nhận cọc.... Tôi cam đoan nếu không bán cho chị Yến tôi sẽ đền gấp 3 lần số tiền nhận cọc cho chị Yến*”. Tuy nhiên, quá 03 tháng (tức là quá ngày 17/9/2017) sau khi nhận 100 triệu tiền cọc mà ông B vẫn không công chứng chuyển nhượng lô đất cho này

cho vợ chồng ông H Bà Y, và cũng không chịu hoàn trả tiền cọc và đền cọc như đã cam kết là 300 triệu.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng lô đất nêu trên không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của ông Đặng Xuân B.

Từ những sự kiện pháp lý đã được đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc buộc ông Đặng Xuân B thanh toán số tiền cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

[2.2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện về lãi chậm trả của ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y, HĐXX xét thấy:

Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. “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”.

Như vậy, khi không thực hiện được việc giao kết hợp đồng do một bên từ chối thì bị phạt cọc. Phạt cọc được thực hiện bằng chính tài sản đã đặt cọc khi bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ; bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ thì trả lại cọc và “phạt cọc” bằng một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc hoặc giá trị tài sản khác do các bên thỏa thuận. Trong vụ án này, ông B đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc khi không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất số 21.B2.2 đường Hoàng Thị Loan cho ông H, Bà Y do đó phải chịu phạt cọc chứ ông B không vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cho ông H, Bà Y. Do đó việc ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y yêu cầu buộc ông Đặng Xuân B phải trả thêm một khoản tiền lãi chậm trả tạm tính từ ngày 18/9/2017 đến 11/4/2024 là 196.931.507 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với quy định của pháp luật, HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2.3] Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Lê Thị X phải liên đới nghĩa vụ đối với giao dịch đặt cọc giữa ông H, Bà Y và ông B, HĐXX xét thấy:

Tại giấy nhận tiền cọc ông B viết tay vào ngày 17/6/2017 thể hiện: “*Tôi cam đoan lô đất số 21.B2.2 đường Hoàng Thị Loan thuộc quyền cá nhân tôi*”. Đồng thời ông B cũng là người trực tiếp viết và ký một mình vào văn bản này, không có chữ ký của ai khác, cũng không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Lê Thị X có nhận tiền cọc của ông H, Bà Y để cam kết giao dịch chuyển nhượng lô đất nói trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng đã thừa nhận rằng “*Tại thời điểm hòa giải ở Tòa án ngày 30/12/2021 có cả luật sư Nguyễn Cao H tham gia cũng chứng kiến sự thừa nhận của bà Xân là bảo lãnh cho giao dịch mua bán này, đồng ý cản trừ 300 triệu*”

vào số tiền còn lại của giao dịch mua bán lô 05&06 đường Yên Thế **nhưng các con bà Xuân là ông Đông, ông Sơn không đồng ý nên bà Xuân đã rút lại lời khai này vì thế mà Tòa án Liên Chiểu không ghi nhận vào Biên bản**". Như vậy, ý chí chủ quan của bà Xuân là không liên đới chịu trách nhiệm với ông B trong việc nhận cọc lô đất số 21.B2.2 đường Hoàng Thị Loan. Do đó, việc ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y yêu cầu buộc bà Lê Thị X phải liên đới nghĩa vụ đối với giao dịch đặt cọc này trong số tiền 1.761.962.670đ được nhận của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng và đề nghị căn trừ vào số tiền 1.761.962.670đ của bà Xuân là không có cơ sở, không phù hợp với quy định của pháp luật, HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.2.4] Đối với yêu cầu phong tỏa số tiền 2.055.373.115 đồng mà ông Đặng Xuân B và bà Lê Thị X được nhận theo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng để đảm bảo thi hành án, HĐXX xét thấy:

Tại phần Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng, HĐXX đã tuyên Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Ngọc H đối với 02 lô đất tái định cư số hiệu 05, 06 Khu B2.4 đường Yên Thế, TP Đà Nẵng (nay là thửa đất số 06, tờ bản đồ B2.4 và thửa đất số 304, tờ bản đồ 15 tại khu dân cư Hoà Phát 2, phường Hoà An, quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng). Buộc ông H, Bà Y phải trả cho bà Lê Thị X và các đồng thừa kế của ông Đặng Đình (trong đó có ông Đặng Xuân B) tổng số tiền là 2.937.104.405 đồng.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Bản án nói trên chưa được thi hành, Bà Y ông H vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền như bản án đã tuyên cho bà Xuân, ông B cũng như các đồng thừa kế khác. Do đó, số tiền nguyên đơn đang yêu cầu trong vụ án này chưa có trên thực tế. Do đó, HĐXX không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, Bà Y về vấn đề này.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án, cụ thể: Ông Đặng Xuân B phải chịu là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, tuy nhiên ông H, Bà Y đã đủ 60 tuổi, do đó được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Theo những nhận định như trên Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 227, các Điều 235 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; Khoản 2 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y đối với ông Đặng Xuân B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc”.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc yêu cầu bị đơn phải trả thêm số tiền lãi chậm trả là 196.931.507 đồng.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc buộc bà Lê Thị X phải liên đới nghĩa vụ đối với giao dịch đặt cọc giữa ông H, Bà Y và ông B.

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H và bà Nguyễn Thị Y về việc đề nghị phong tỏa số tiền 2.055.373.115 đồng mà ông Đặng Xuân B và bà Lê Thị X được nhận theo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DSST ngày 12/7/2023 của Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng để đảm bảo thi hành án.

Xử:

Buộc bị đơn ông Đặng Xuân B phải trả số tiền cọc 100.000.000đ và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ. Tổng số tiền ông B phải trả cho ông H, Bà Y là 300.000.000đ (Ba trăm 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 bên phải thi hành án còn 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.

2. Về án phí: Ông Đặng Xuân B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng). Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y được miễn toàn bộ án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H, bà Nguyễn Thị Y số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 11.688.767 đồng (Mười một sáu trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm sáu mươi bảy đồng) đã nộp tại biên lai thu số 0002496 ngày 22/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

3. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Liên Chiểu;
- TAND Tp Đà Nẵng;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu (Để biết);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Nguyễn Thi Thi