TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H** **TỈNH HÒA BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày: 12/06/2024
V/v: tranh chấp HĐ đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H – TỈNH HÒA BÌNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Thành Niên
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Quốc Trung và Bà Ngô Thị Như Hoa
- Thư ký phiên tòa: Ông Ninh Viết Tùng
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 06 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Hòa Bình, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 136/2023/TLST-DS ngày 02/11/2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐST-DS ngày 25/04/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2024/ QĐST- DS ngày 15 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Cao Thị H, sinh năm 1975 và anh Trần Minh C, sinh năm 1965.
Nơi cư trú: Số nhà 730 - CT10A, khu đô thị Đại Thanh, xã T, huyện T, TP Hà Nội.
(Chị H là người đại diện theo ủy quyền của anh C theo văn bản ủy quyền lập ngày 02/11/2023).

- Bị đơn: Anh Bùi Quang H, sinh năm 1963 và chị Dương Thị H, sinh năm 1971.
Nơi cư trú: Số nhà 12 đường Lê Thánh Tông, tổ 8, phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình.
(Anh H là người đại diện theo ủy quyền của chị Dương Thị H theo văn bản ủy quyền lập ngày 02/11/2023).

Chị Cao Thị H và anh Bùi Quang H có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình tố tụng, chị Cao Thị H trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà đất, qua tìm hiểu, chị Cao Thị H và anh Trần Minh C (sau đây gọi tắt là vợ chồng chị H) biết vợ chồng anh Bùi Quang H và chị Dương Thị H (sau đây gọi tắt là vợ chồng anh H) có nhà đất muốn bán nên đến gặp để trao đổi mua bán. Tới nơi, sau khi xem nhà đất thì vợ chồng chị H được vợ chồng anh H giới thiệu và dẫn đi xem thêm 02 mảnh đất khác ngay gần đó, đồng thời khẳng định họ có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với cả 02 mảnh đất này, đây là tài sản của họ, đã có trích đo, trích lục mang tên của họ rồi. Sau khi xem hai mảnh đất thì chị H và anh C không mua nhà đất nữa mà chuyển sang mua đất, hai bên thống nhất như sau:

+ Mảnh đất có diện tích 100m2 nằm trong khuôn viên thửa đất có diện tích 974,8m vợ chồng anh H đang sử dụng có giá bán là 300.000.000đ. Nếu mua thì trả trước một phần tiền, còn lại vợ chồng anh H có thể cho nợ trong 06 tháng.

+ Mảnh đất có diện tích 136m2, thửa 180 gần đó có giá bán là 400.000.000đ. Nếu vợ chồng chị H, anh C lấy thửa này thì phải trả đủ tiền ngay.

+ Số tiền đặt cọc là 20.000.000đ, vợ chồng chị H muốn mua mảnh đất nào thì mua. Vợ chồng chị H biết 02 mảnh đất này đều chưa có sổ (giấy chứng nhận QSDĐ) song tin tưởng vào khẳng định của vợ chồng anh H về việc họ là chủ sử dụng hợp pháp, đất đã có trích đo, trích lục mang tên họ nên đồng ý giao dịch và không yêu cầu phải xem giấy tờ có liên quan.

Đến ngày 04/7/2023, chị H, anh C cùng chị Trần Thị Hương L (con gái chị H, anh C) lên TP H để ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng, chị H - anh C đặt cọc số tiền 20.000.000đ cho vợ chồng anh H để được chuyển nhượng thửa đất số 180 (không có số lô, số tờ bản đồ) diện tích 136m2, địa chỉ: tại tổ 8, phường T, TP H. Hợp đồng không nêu thời hạn đặt cọc và hoàn tất việc mua bán là thời gian nào. Giá chuyển nhượng là 400.000.000đ. Nếu chị H - anh C từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng thì mất số tiền đặt cọc; nếu vợ chồng anh H từ chối giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc.

Vợ chồng anh H đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Mặc dù hợp đồng chỉ nêu đặt cọc để mua bán mảnh đất có diện tích 136m2, song cả hai bên đều thống nhất là bên chị H muốn mua mảnh đất nào thì mua, không cần phải sửa hoặc lập lại hợp đồng đặt cọc mới, số tiền đặt cọc không thay đổi, giá mua bán như đã trao đổi.

Hợp đồng đặt cọc không nêu thời hạn song các bên cũng thống nhất là sau khi vợ chồng anh H mang tiền xuống Hà Nội nhập học cho con gái xong thì sẽ gọi chị H, anh C lên để hoàn tất thủ tục mua bán, tức là khoảng 1-2 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc. Việc mua bán, đặt cọc chủ yếu do chị H liên lạc, thực hiện.

Ngày 05/7/2023, trao đổi qua tin nhắn Zalo, chị H, anh C muốn đổi sang mua mảnh đất có diện tích 100m2, các bên thống nhất đổi đối tượng mua bán, chuyển nhượng từ mảnh đất diện tích 136m2 sang mảnh đất có diện tích 100m2.

Ngày 06/7/2023, chị H yêu cầu vợ chồng anh H cho xem trích đo, trích lục bản đồ của mảnh đất diện tích 100m2 thì nhận được tin nhắn qua Zalo ảnh chụp trích đo mang tên ông Phan Thanh P, đất không chính chủ anh H, chị H, song vợ chồng anh H vẫn khẳng định mảnh đất này họ có quyền sử dụng hợp pháp.

Đến ngày 09/7/2023, gia đình chị H lên gặp vợ chồng anh H để trao đổi việc thực hiện hợp đồng song sự việc không thành, hai bên xảy ra cãi vã. Từ đó chị H không đồng ý mua bán đất nữa, và yêu cầu anh H, chị H trả lại tiền đặt cọc. Do lúc này chị H, anh C chưa được xem trích đo, trích lục của mảnh đất diện tích 136m2 nên đến ngày 11/7/2023, chị H tiếp tục lên gặp vợ chồng anh H với mong muốn nếu mảnh đất này có trích đo, trích lục mang tên chính chủ vợ chồng anh H thì chị H vẫn sẽ mua, còn mảnh đất 100m2 thì chị từ bỏ, không mua nữa. Tuy nhiên, khi chị Dương Thị P (em gái chị Dương Thị H) đưa cho chị xem trích đo thửa đất thì đất vẫn không đứng tên vợ chồng anh H, không chính chủ như cam kết song vợ chồng anh H vẫn cứ khẳng định là đất của họ, họ có quyền sử dụng hợp pháp. Nhận thấy thông tin vợ chồng anh H đưa ra không đúng so với cam kết nên chị H, anh C không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa.

Nay chị H, anh C khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng anh H phải trả lại cho vợ chồng chị số tiền đặt cọc là 20.000.000đ và phải chịu phạt cọc là 40.000.000đ. Tổng số tiền là 60.000.000đ, vợ chồng tôi không yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Bùi Quang H và chị Dương Thị H trình bày:

Về diễn biến sự việc các bên thỏa thuận, giao dịch đặt cọc, mua bán đất, xảy ra tranh chấp như chị H trình bày là đúng. Khi trao đổi mua bán vợ chồng anh có nói rõ, mảnh đất 100m2 chỉ mua bán bằng giấy tờ viết tay, không qua chính quyền xác nhận vì đất chưa có sổ (giấy chứng nhận QSDĐ). Mảnh đất 136m2 của mẹ vợ anh cũng chưa có giấy chứng nhận QSDĐ, mới có trích đo nên cũng chỉ làm giấy tờ mua bán viết tay, nếu chị H muốn, vợ chồng anh sẽ làm trích đo mang tên chị H, chi phí đo đạc chị H chịu.

Ngày 04/7/2023, tại nhà vợ chồng anh, các bên lập hợp đồng đặt cọc và vợ chồng anh đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Khoảng 02 ngày sau, chị H nhắn tin nói với vợ chồng tôi là không mua mảnh đất diện tích 136m2 nữa mà muốn đổi sang mua mảnh đất có diện tích 100m2 do không đủ tiền. Vợ chồng anh đồng ý đổi và yêu cầu chị H mang CCCD lên để làm trích đo mang tên chị H. Sau đó, chị H nói do đất không chính chủ vợ chồng tôi nên không mua nữa. Hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay chị H khởi kiện đòi lại tiền cọc và đòi phạt cọc, vợ chồng anh chỉ đồng ý trả số tiền đặt cọc.

3. Kết quả xác minh tại UBND phường T: Thửa đất vợ chồng ông H đang sử dụng là loại đất vườn, theo sơ đồ trích đo là thửa 137, mang tên ông Phan Thanh P,

có nguồn gốc một phần từ thửa 11 và một phần từ thửa 30, theo sổ mục kê đều quy chủ do UBND phường T quản lý. Các hộ xung quanh thường sử dụng đất để tăng gia, không khai báo, hộ ông Bùi Quang H và hộ bà Dương Thị P không kê khai quản lý, sử dụng, không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất trên. Quá trình các bên giao dịch mua bán, chuyển nhượng không tìm hiểu, liên hệ với UBND phường để kiểm tra thông tin đất đai, chỉ sau khi phát sinh tranh chấp, cãi vã nhau thì bà Cao Thị H mới đến phường để hỏi thông tin.

4. Tại phiên tòa, đại diện VKSND TP H phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật TTDS; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H và ông Trần Minh C, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 giữa bên đặt cọc (bên A) ông Trần Minh C, bà Cao Thị H và (bên B) ông Bùi Quang H, bà Dương Thị H vô hiệu

Buộc ông Bùi Quang H, bà Dương Thị H phải liên đới trả lại cho bà Cao Thị H, ông Trần Minh C số tiền đặt cọc là 20.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc với số tiền 40.000.000đ của nguyên đơn bà Cao Thị H và ông Trần Minh C.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Về quyền kháng cáo: thông báo quyền kháng cáo cho các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền thụ lý, giải quyết vụ án: Nguyên đơn chị Cao Thị H và anh Trần Minh C khởi kiện vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc với bị đơn anh Bùi Quang H và chị Dương Thị H. Các bị đơn đều cư trú tại TP H. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật TTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP H. Tòa án đã tiến hành hòa giải vào ngày 11/3/2024 nhưng các đương sự chỉ thống nhất việc hoàn trả số tiền đặt cọc, không thống nhất được số tiền phạt cọc. Do đó vụ án phải đưa vụ án ra xét xử.

[2] Về phạm vi, yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc, đòi lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu giải quyết về hậu quả của

hợp đồng vô hiệu. Đây là tranh chấp hợp đồng, do đó qúa trình giải quyết vụ án, Tòa án phải đánh giá hiệu lực của hợp đồng dựa trên các căn cứ pháp luật để xác định hợp đồng có hiệu lực hay hợp đồng vô hiệu mà không phụ thuộc vào yêu cầu khởi kiện và cũng không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đồng thời Tòa án cũng xem xét giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự bị chấm dứt.

[3] Về mục đích của giao dịch đặt cọc: Tại Tòa án, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023. Mặc dù hợp đồng nêu đặt cọc để mua bán mảnh đất diện tích 136m2, song vợ chồng chị Cao Thị H có thể đổi sang mua mảnh đất diện tích 100m2, do chị H quyết định, không cần phải sửa hoặc lập lại hợp đồng đặt cọc. Hai bên cũng xác nhận đã giao nhận đủ số tiền đặt cọc là 20.000.000đ. Đến ngày 05/7/2023, chị H nhắn tin qua Zalo cho vợ chồng anh H về việc muốn đổi sang mua mảnh đất 100m2. Sáng ngày 06/7/2023, chị Dương Thị H nhắn lại "Uh em", tức là đồng ý đổi. Như vậy đối tượng và mục đích của giao dịch đặt cọc giữa các bên chỉ còn để bảo đảm mua bán, chuyển nhượng mảnh đất diện tích 100m2. Vị trí của mảnh đất này cũng được các bên thừa nhận trên thực địa, ngay đầu lối vào khu đất vợ chồng anh H đang sử dụng (Theo ảnh chụp mảnh trích đo mà các bên cung cấp và kết quả xác minh của Tòa án là thửa trích đo số 137, tờ bản đồ 29, tổng diện tích 974,8m2 tại tổ 21 (nay là tổ 8) phường T, TP H có tên chủ sử dụng đất là Phan Thanh P – có diện tích lấy theo bản đồ địa chính của thửa 30 là 267,9m2; thửa 11 là 706,9m2, loại đất vườn). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 97 của Bộ luật TTDS và Tòa án chỉ xem xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc với mảnh đất 100m2.

[4] Về chủ thể ký kết, hình thức, thời hạn hợp đồng đặt cọc: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023, các bên tham gia giao kết đều có đầy đủ năng lực pháp luật, tự nguyện, về hình thức hợp đồng pháp luật không bắt buộc phải công chứng chứng thực, do đó hợp đồng các bên lập được thừa nhận. Về thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng đất, khi lập hợp đồng các bên không đặt ra, nhưng các bên thỏa thuận với nhau là sau khi chị H vợ anh H làm thủ tục nhập học xong cho con gái khoảng 1 đến 2 ngày thì các bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Do đó mặc dù trong hợp đồng đặt cọc không ấn định ngày song xác định được ngày các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là từ 1 đến 2 ngày, sau ngày ký hợp đồng đặt cọc 04/7/2023.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết rõ mảnh đất 100m2 mà vợ chồng anh H bán cho vợ chồng chị H chưa có giấy chứng nhận QSDĐ, thủ tục mua bán chỉ lập giấy tờ mua bán viết tay, vợ chồng anh H không được phép thực hiện quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai, song vẫn đồng ý giao kết hợp đồng. Chị H trình bày, chỉ cần vợ chồng anh H (bên bán đất) đứng tên trên trích đo là chị đồng ý giao dịch mua bán, thủ tục hành chính còn lại chị H tự thực hiện. Do đó, chị H tin tưởng vào lời khẳng định của vợ chồng anh

H về việc họ có quyền sử dụng đất hợp pháp, đất đã có trích đo mà không xem giấy tờ có liên quan khi đặt cọc.

[5] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc

Căn cứ nhận định tại đoạn [3] về việc vợ chồng chị H và vợ chồng anh H chỉ còn hướng tới đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 100m2. Tại Tòa án, hai bên đều thừa nhận khi giao dịch đặt cọc, mua bán, các bên có tới thực địa kiểm tra, đo đạc sơ bộ kích thước khoảng 7mx16m, đặt gạch đánh dấu vị trí; Mảnh đất đặt cọc không rõ số lô, số thửa; bên mua chỉ cần đất có trích đo, trích lục của bên bán và bên bán cũng cam đoan đất thuộc quyền sử dụng của mình, có trích đo rồi.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển nhượng QSDĐ: "1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

….."

Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng". Đặt cọc là một giao dịch dân sự nên chỉ có hiệu lực khi thoả mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 như sau: "1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có các điều kiện sau đây:….c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật.

Vợ chồng chị H trình bày họ biết mảnh đất vợ chồng anh H bán chưa có giấy chứng nhận QSDĐ, song họ chỉ cần đất có trích đo đứng tên bên bán và việc vợ chồng anh H cam đoan họ là chủ sử dụng đất đồng nghĩa với việc đất có giấy tờ khác để xác nhận bên bán có quyền sử dụng hợp pháp, sau này, chị H có trách nhiệm làm các thủ tục hành chính để phần đất mình mua của vợ chồng anh H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nhận định này của chị H là không đúng quy định của pháp luật hiện hành và mâu thuẫn nhau. Bởi dù vợ chồng anh H có trích đo, trích lục theo yêu cầu của chị H thì đây cũng không phải giấy tờ chứng minh vợ chồng anh H được quyền sử dụng thửa trích đo số 137, tờ bản đồ 29, tổng diện tích 974,8m2 tại tổ 21 (nay là tổ 8) phường T, TP H có tên chủ sử dụng đất là Phan Thanh P một cách hợp pháp, không phải là căn cứ pháp lý để vợ chồng anh H được phép chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng chị H theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Thông tư

02/2015/TT-BTNMT, khoản 16 và khoản 17 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên nếu có cũng không được pháp luật thừa nhận. Tới thời điểm các bên chấm dứt hợp đồng, vợ chồng anh H vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất có một phần đất bán cho vợ chồng chị H. Vi phạm Điều 158 BLDS, 167, 168, 188 Luật đất đai.

Tòa án đã tiến hành xác minh đối với thửa trích đo số 137, tờ bản đồ 29 nêu trên tại UBND phường T, thành phố H thì thấy rằng, thửa trích đo này được tạo từ một phần diện tích của thửa đất số 11 và thửa số 30; tại sổ mục kê, hai thửa 11 và 30 đều là đất vườn, quy chủ do UBND phường T quản lý. Vợ chồng anh H không kê khai quản lý, sử dụng, không được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không có quyền của chủ sử dụng đất đối với đất này.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy: tại thời điểm hai bên lập hợp đồng đặt cọc, hướng tới việc chuyển nhượng QSDĐ, vợ chồng anh H không có các quyền của người sử dụng đất, không được quyền định đoạt đối với tài sản này. Hai bên đều biết vợ chồng anh H chưa có giấy chứng nhận QSDĐ song vẫn tiếp tục thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng 100m2 đất là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ khi ký kết, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[6] Về xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, việc vợ chồng chị H yêu cầu vợ chồng anh H hoàn trả 20.000.000đ tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận. Vợ chồng anh H cũng đồng ý trả số tiền trên cho vợ chồng chị H nên cần ghi nhận sự tự nguyện của các bên. Vợ chồng chị H chưa nhận đất nên không phải giao trả đất.

Đối với yêu cầu phạt cọc, HĐXX xét thấy: hai bên tự nguyện giao kết hợp đồng. Bên bán đưa ra thông tin không đúng về quyền sử dụng đất của mình, bên mua tin tưởng, chủ quan nên không xem các giấy tờ có liên quan, không tìm hiểu đầy đủ thông tin. Cả hai bên đều thiếu hiểu biết pháp luật, nhầm lẫn khi cho rằng đất chưa có giấy chứng nhận QSDĐ vẫn giao dịch chuyển nhượng được nên vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo. Hai bên đều có lỗi như nhau dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, do hợp đồng vô hiệu từ khi ký kết, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, mục đích của việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên hướng tới không thể thực hiện được, do đó không đặt ra trách nhiệm vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với bên nào, do đó đối với yêu cầu đòi số tiền phạt cọc 40.000.000đ của chị H, anh C là không có cơ sở chấp nhận.

Về hậu quả thiệt hại: Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không yêu cầu giải quyết về hậu quả thiệt hại, do đó Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[7] Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu đòi tiền phạt cọc không được chấp nhận.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, khoản 1 Điều 227, 228, 235, 228, 235, 244, 266, 273, 280 của Bộ luật TTDS.

Căn cứ: Điều 116, 117, 122, 123, 131, 132, 328, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 168, khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Cao Thị H, anh Trần Minh C. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 giữa chị Cao Thị H, anh Trần Minh C và anh Bùi Quang H, chị Dương Thị H vô hiệu.

Buộc anh Bùi Quang H và chị Dương Thị H phải liên đới trả lại cho chị Cao Thị H và anh Trần Minh C số tiền đặt cọc là 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Cao Thị H, và anh Trần Minh C về việc buộc anh Bùi Quang H, chị Dương Thị H trả số tiền phạt cọc là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng).

3. Về án phí:

Buộc chị Cao Thị H và anh Trần Minh C phải nộp 2.000.000đ (hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền 600.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000079 ngày 02/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, chị H và anh C còn phải nộp số tiền 1.400.000đ (một triệu bốn trăm ngàn đồng).

Buộc anh Bùi Quang H và chị Dương Thị H phải nộp 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi liên quan có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự

nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Quyền kháng cáo:

Chị Cao Thị Hoa, anh Bùi Quang Hòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND TPHB;
- VKSND tỉnh HB;
- Chi cục THADS TPH;
- TAND tỉnh Hòa Bình;
- Công TTĐT TAND;
- Lưu HSVA.

THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Bùi Thành Niên