TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 - NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 02/2026/DS - ST
Ngày: 15/01/2026
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Bảy và bà Phan Thị Đoá.

***- Thư ký phiên Tòa*:** Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Đào Giang Lệ - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2024/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2025/QĐST- DS ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966, có mặt.
Số CCCD: 040166019179.
Địa chỉ: Khối Á, phường Q (phường Q, thị xã H cũ), tỉnh Nghệ An.

Bị đơn: Ông Hồ Sỹ Y, sinh năm 1954, vắng mặt.
Số CCCD: 040054014659.
Và bà Lê Thị C, sinh năm 1954, vắng mặt.
Số CCCD: 040154017995.
Cùng địa chỉ: K, phường T (xã Q, thị xã H cũ), tỉnh Nghệ An.

Người làm chứng: Ông Hồ Sỹ T, sinh năm 1963, vắng mặt.
Địa chỉ: K, phường T (xã Q, thị xã H cũ), tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 19/7/2021 vợ chồng ông Y thống nhất bán cho bà H thửa đất số 246 + 244 tờ bản đồ 134-77 có diện tích 5m x 23m = 115 m^2 và nhà hiện đang ở tại xóm I, xã Q với giá 5.000.000đ/m2, thành tiền là 575.000.000đ. Hai bên lập giấy nhượng đất và giao tiền đặt cọc là 100.000.000đ. hẹn sau 2 tháng ông Y làm xong bìa đỏ và sang tên cho bà thì bà thanh toán hết tiền. Đến ngày 19/10/2021 ông Y sang nhà bà H bảo đưa thêm tiền nói làm bìa đỏ cho xong, nên đồng ý đưa thêm 100.000.000đ. Ngày 19/10/2021 ông Y lại đòi thêm 25.000.000đ. Tổng cả 3 lần

ông Y nhận tiền cọc là 225.000.000đ. Đến gần tết ông Y lại xin lấy thêm 2 lần là 8.000.000đ. Tất cả các lần ông Y nhận tiền cọc từ bà H là 233.000.000đ. Ngày 10/02/2022 ông Y lại đòi thêm tiền nên bà H không đưa mà bà H nói theo hợp đồng mà thực hiện thì ông Y bảo "Không bán cho mi nữa". Nay ông Y không thực hiện theo hợp đồng thì bà yêu cầu ông Y trả lại tiền đặt cọc là 233.000.000đ và tiền phạt cọc là 233.000.000đ. Tuy nhiên trong giấy nhượng đất ngày 19/7/2021 có nội dụng bác Y ứng 60.000.000đ (cả xe + 21.000.000đ) thì bà H đưa cho ông Y 1 chiếc xe máy trị giá 39.000.000đ và đưa tiền mặt cho ông Y là 21.000.000đ. Tháng 7/2022 thì ông Y làm mất giấy tờ nên đưa xe máy cho bà để làm lại giấy tờ. Sau đó không làm được giấy tờ thì ông Y nói không lấy xe máy nữa. Mấy tháng sau làm được giấy tờ bà gọi sang lấy xe thì ông Y nói cũng không lấy xe máy nữa vì đã mua xe máy khác rồi. Nay bà đồng ý trừ cho ông Y số tiền 34.000.000đ trị giá xe máy mà ông Y đã lại cho bà. Vì xe máy bà H bán lại cho Đinh Văn T1 số tiền 34.000.000đ. Trước đây bà yêu cầu cầu cả ông Y và bà C cùng trả cho bà tiền cọc 233.000.000đ và phạt cọc 233.000.000đ, tổng cộng là 466.000.000đ. Nay bà đồng ý trừ tiền xe máy ông Y đã trả cho bà là 34.000.000đ. Vì vậy tại phiên toà bà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật buộc ông Y, bà C trả tiền cọc còn lại 199.000.000đ và phạt cọc 199.000.000đ, tổng cộng là 398.000.000đ (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng).

Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C phải trả lại chi phí giám định là 10.320.000đ (Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

Tại đơn trình bày, biên bản lấy lời khai bị đơn ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C khai: Năm 2021, vợ chồng ông bà khó khăn nên đã thống nhất bán cho bà Nguyễn Thị H phường Quỳnh Phương một phần thửa đất của vợ chồng ông có chiều rộng khoảng 5-6m, chiều dài 22-23m (chiều rộng tính từ móng nhà phía tây sang phía đông giáp đất của hộ ông Đ). Trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4 của vợ chồng ông bà xây dựng năm 2000. Hai bên vì chưa đo đạc diện tích đất cụ thể nên thống nhất mốc đất. Sau này có trích đo cụ thể diện tích đất bao nhiêu thì tính bấy nhiêu. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 5.000.000đ/m^2. Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất trên thì hai bên có làm hợp đồng đặt cọc với nhau. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc thỏa thuận hai bên đều có trách nhiệm làm bìa đất. Thời gian đặt cọc 2 tháng. Vợ chồng ông bà đã nhận tiền cọc của bà Nguyễn Thị H là 100.000.000đ. Khi hai bên thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc có ông Hồ Sỹ T2 làm chứng. Sau đó do vợ chồng ông bà ốm yếu, không quen thủ tục cấp bìa nên đã thống nhất giao cho bà H chịu trách nhiệm làm bìa đất, còn ông Y và bà Chuyên sẻ ký các văn bản cần thiết. Hai bên thỏa thuận nếu bà H không mua đất nữa, không làm được giấy tờ đất thì mất tiền cọc. Nếu ông Y, bà C không bán đất cho bà H thì chịu phạt cọc gấp 5 lần. Vợ chồng ông bà khó khăn nên có nhận ứng tiền của bà H nhiều lần khác, tổng cộng vợ chồng tôi đã nhận tiền cọc của bà H là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Hai bên ký kết hợp đồng đang minh mẫn, tự nguyện. Sau đó bà H đã lấy xe máy của vợ chồng ông bà mua của bà H giá 39.000.000đ. Vợ chồng ông bà đã đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến đất cho bà H làm thủ tục cấp bìa đỏ nhưng bà H không làm được trong 7 tháng. Sau đó ông bà có trao đổi với bà H xin ứng thêm tiền cọc 20.000.000đ và lấy giấy tờ đất

để làm bìa đất cho vợ chồng ông bà xong sẻ hoàn thành thủ tục sang tên phần đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H nhưng bà H không nhất trí. Ông Y thừa nhận chữ ký, chữ viết "Hồ Sỹ Yên" trong các giấy chuyển nhượng đất ngày 20/7/2021, giấy nhượng đất ngày 19/7/2021, giấy nhượng đất ngày 19/10/2021, giấy xác nhận ngày 10/10/2021 và giấy ứng tiền ngày 9/9/2021, ngày 30/1/2022. Chữ ký, chữ viết "Lê Thị C" trong giấy xác nhận ngày 10/10/2021 không phải là chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị C. Hiện nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông bà trả tiền cọc và tiền bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 603.000.000đ (Sáu trăm linh ba triệu đồng) thì ông bà không nhất trí. Ông bà không nhất trí trả cho bà H khoản tiền nào vì bà H đã vi phạm hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Bà H còn xúc phạm bản thân ông bà và gia đình nên bà H phải chịu mất toàn bộ tiền đặt cọc còn lại. Ông bà nhận tiền đặt cọc của bà H đã chi tiêu trong gia đình và chữa bệnh cho bà C.

Người làm chứng ông Hồ Sỹ T trình bày: Năm 2021, ông có giới thiệu cho bà Nguyễn Thị H đến gặp vợ chồng ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C hỏi mua đất. Sau đó ông Y, bà C đều thống nhất bán cho bà H một phần thửa đất kích thước 5 đến 6m (tính từ móng nhà của vợ chồng ông Y, bà C đến phía đông giáp đất ông Đ1), chiều dài 22 đến 23m (vì chưa đo cụ thể diện tích đất nên tạm tính như trên). Trên đất có 01 nhà cấp 4 của vợ chồng ông Y, bà C. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 5.000.000đ/m^2. Khi thỏa thuận hai bên có lập hợp đồng đặt cọc. Ông Y, bà C đã nhận tiền cọc của bà H nhiều lần, tổng cộng là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng). Ông có làm chứng việc hai bên thỏa thuận mua bán đất và nhận tiền cọc. Ông có ký người làm chứng vào hợp đồng đặt cọc. Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/7/2021, giấy nhượng đất ngày 19/7/2021, giấy nhượng đất ngày 19/10/2021. Nội dung của các hợp đồng trên do bà H tự viết ông Hồ Sỹ Y ký vào các giấy chuyển nhượng trên. Khi bà H và ông Y, bà C thỏa thuận chuyển nhượng đất thì có nội dung thỏa thuận giao cho bà H chịu trách nhiệm nhận giấy tờ của ông Y để làm bìa đất cho ông Y. Ông Y, bà Chuyên sẻ phối hợp ký các văn bản cần thiết. Tuy nhiên ông Y giao giấy tờ đất cho bà H trong thời gian 7 tháng nhưng bà H không làm được bìa đất nên ông Y đã đề xuất nhận lại giấy tờ đất và xin ứng tiếp số tiền 20.000.000đ để làm thủ tục cấp bìa nhưng bà H không đồng ý. Vì vậy hai bên xảy ra tranh chấp như hiện nay. Ông cam đoan trình bày đúng sự thật. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Hoàng Văn M trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị H nguyên đơn vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C cùng trú tại Xóm I phường T, tỉnh Nghệ An. Năm 2021 bà Nguyễn Thị H đặt cọc tiền để mua 01 thửa đất của ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C tại xóm I phường T. Tổng số tiền là 233.000.000đ (Hai trăm ba mươi ba triệu đồng). Số tiền này là tiền riêng của bà H. Ông không liên quan đến số tiền này. Vậy ông đề nghị Q tòa không xem xét quyền lợi của ông trong phiên tòa xét sắp tới.

Công văn 246/QLĐT ngày 09/5/2022 của phòng Quản lý đô thị thị xã H cũ thể hiện: Thửa đất số 219, tờ bản đồ số 9 (BĐS), diện tích 363,2m^2, tại thôn I, xã Q (Hồ S): Theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị xã H đến năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3004/QĐ-UBND ngày 27/6/2016 thì thửa đất có một phần năm trong quy hoạch đường giao thông có chỉ giới đường

đỏ rộng 36,0m (với diện tích khoảng 70,1m2); Phần còn lại của thửa đất nằm trong quy hoạch đất Cây xanh.

- Tại công văn số 106/UBND.ĐC ngày 26/01/2024 UBND xã Q cũ trình bày: Từ trước đến nay ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C không đến UBND xã Q để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H.

Tại công văn số 752/CV-CNVPHM ngày 01/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H trình bày: Do cơ sở dữ liệu đất đai hiện đang cập nhật và chưa được thực hiện đồng bộ, hồ sơ chưa có đủ thông tin về khu đất (thửa đất, tờ bản đồ, địa chỉ thửa đất, số căn cước công dân của các bên có liên quan), do đó chưa kiểm tra được thông tin của người chuyển quyền sử dụng đất. Theo kê khai của bà Nguyễn Thị H, năm 2021 bà H mua một phần diện tích từ thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận của gia đình ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C. Việc mua bán thực hiện bằng hình thức giấy viết tay chứ chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND cấp xã nơi có đất hoặc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các tổ chức hành nghề công chứng, bà H chưa từng nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà H và gia đình ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C.

Ông Đinh Văn T1 trình bày: Ông mua xe mô tô của bà Nguyễn Thị H trước đó mấy ngày và làm giấy tờ xe vào ngày 21/09/2022. Nhãn hiệu xe ông mua của bà H là AIR BLADE màu đỏ đen biển kiểm soát 37C1-170.22. Đời xe bà H bán cho ông sản xuất năm 2019. Khi ông mua xe của bà H có giá 34.000.000đ (Ba mươi bốn triệu đồng). Ông đã trả tiền mua xe mô tô cho bà H 34.000.000đ đầy đủ. Khi mua hai bên có hợp đồng mua bán. Giấy tờ xe do ông đi làm. Ông không biết xe bà H lấy của ông Y. Xe ông mua của bà Nguyễn Thị H hiện nay ông đang sử dụng.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Nghệ An phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham tố tụng từ khi thụ lý đến nay như sau: Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn chấp hành quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C đã được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy Hội đồng xét xử vắng mặt theo Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 160, 161, 162 khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 117, 119, 328, 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Căn cứ khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 199.000.000đ và phạt cọc 199.000.000đ, tổng cộng là 398.000.000đ (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Y và bà C còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí và chi phí giám định: Đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực. Bị đơn ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C có nơi cư trú tại K, phường T, tỉnh Nghệ An, căn cứ vào khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Nghệ An.

[2] Xét tính hợp pháp của "Giấy nhượng đất ngày 19/7/2021", "Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/7/2021", "Giấy nhượng đất ngày 19/10/2021", "Giấy xác nhận ngày 10/10/2021", "giấy ứng tiền ngày 9/9/2021, giấy ứng tiền ngày 30/1/2022" bản gốc của bà H nộp cho Tòa án. Ông Y và bà H đều thừa nhất có việc hai bên lập các giấy chuyển nhượng để chuyển nhượng thửa đất số 246 + 244 tờ bản đồ 134-77 có diện tích 5m x23m = 115 m^2 và nhà hiện đang ở tại xóm I, xã Q cũ với giá 5.000.000đ/m^2, thành tiền là 575.000.000 đồng. Các chữ ký trong giấy chuyển nhượng là của ông Y, bà H, người làm chứng ông T là đúng. Ông Y thừa nhận chữ ký, viết trong các giấy trên là của ông. Bà Lê Thị C trình bày không phải chữ ký của bà Lê Thị C. Tuy nhiên tại kết luận giám định số 254/KL-KTHS, ngày 25/9/2025 của V Bộ C2 kết luận: Chữ ký đứng tên Hồ Sỹ Y và chữ viết họ tên "Hồ Sỹ Y" phía dưới chữ ký trên các mẫu cần giám định ký hiệu từ A1 đến A3 so với chữ ký, chữ viết của Hồ Sỹ Y trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M6 do cùng một người ký, viết ra. Chữ ký, chữ viết đứng tên Lê Thị C dưới mục "Vợ ký" trên mẫu cần giám định ký hiệu A4 so với chữ ký, chữ viết của Lê Thị C trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M6 đến M8 do cùng một người ký, viết ra. Ông Hồ Sỹ T người làm chứng cũng trình bày các chữ ký trong các giấy trên đều của ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C viết và ký. Ông Y, bà C thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc đều minh mẫn, tự nguyện. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nên việc giao kết và đặt cọc là có hiệu lực. Căn cứ vào Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, "Giấy nhượng đất ngày 19/7/2021", "Giấy chuyển nhượng đất ngày 20/7/2021", "Giấy nhượng đất ngày 19/10/2021", "Giấy xác nhận ngày 10/10/2021", "giấy ứng tiền ngày 9/9/2021, giấy ứng tiền ngày 30/1/2022" có hiệu lực pháp luật, các bên phải tuân thủ cam kết trong hợp đồng.

Ông Y, bà C thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị H là 230.000.000đ. Tuy nhiên tại "Giấy nhượng đất ngày 19/10/2021" ông Y, bà C đã nhận tiền đặt cọc là 225.000.000đ và trong giấy ứng tiền ngày 9/9/2021 ông Y ứng thêm 5.000.000đ, giấy ứng tiền ngày 30/1/2022" ông Y ứng thêm 3.000.000đ. Tổng cộng ông Y, bà C đã nhận tiền đặt cọc là 233.000.000đ (Hai trăm ba mươi

ba triệu đồng). Bà C tuy không trực tiếp ký vào các giấy nêu trên nhưng đã có giấy xác nhận ngày 10/10/2021 về vấn đề nhận cọc và bán quyền sử dụng đất. Do đó bà Lê Thị C cũng đồng ý việc bà H đặt cọc mua đất của vợ chồng. Khi đặt cọc bà H có đưa cho ông Y 1 xe máy trị giá 39.000.000đ. Sau đó bà H đã lấy lại xe máy và bán cho ông Đinh Văn T1 34.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H nhất trí trừ tiền lấy lại xe 34.000.000đ vào tiền cọc còn lại tiền cọc là 199.000.000đ.

[3] Xét lỗi vi phạm và tiền phạt cọc: Tại giấy chuyển nhượng ngày 19/7/2021 và 20/7/2021 trong giấy có ghi nội dung " bác Y chịu trách nhiệm làm bìa" làm bìa trong hai tháng là xong", và theo trình bày của bà H từ khi thụ lý đến tại phiên tòa bà đều thống nhất là giao trách nhiệm làm bìa cho ông Y. Tuy nhiên, ông Y cho rằng nội dung "bác Y chịu trách nhiệm làm bìa" là do bàn H viết thêm vào giấy chuyển nhượng ngày 19/7/2021 và 20/7/2021, ông trình bày hai bên thỏa thuận ông và bà H cùng hợp tác làm bìa đỏ trong vòng 2 tháng. Tuy nhiên trong giấy chuyển nhượng ngày 19/7/2021 và 20/7/2021 do bà H nộp bản gốc không có nội dung như ông Y trình bày, Tòa án đã giao trách nhiệm cho ông Y cung cấp tài liệu nhưng ông không xuất trình được. Tại kết luận giám định số 254/KL-KTHS, ngày 25/9/2025 của V Bộ C2 kết luận cũng không có nội dung này. Mặt khác căn cứ Công văn 106/UBND.ĐC ngày 26/01/2024 của UBND xã Q trả lời: Từ trước đến nay ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C không đến UBND xã Q để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H. Tại công văn số 246/QLĐT ngày 09/5/2022 về việc thửa đất số 219 tờ bản đồ số 9, diện tích 363,2m^2 tại thôn I, xã Q do ông Hồ Sỹ Y đang sử dụng là thửa đất có một phần nằm trong quy hoạch đường giao thông có chỉ giới đường đỏ rộng 36m. Phần đất còn lại của thửa đất nằm trong quy hoạch đất cây xanh. Vì vậy, có căn cứ cho rằng hai bên có thỏa thuận ông Y có trách nhiệm làm bìa, tính đến thời điểm bà H khởi kiện, ông Y và bà C vẫn không giao được bìa đất về phần đất do hai bên thỏa thuận chuyển nhượng vì ông Y, bà C không làm được bìa đất, hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông Y, bà C.

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định:" *....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"*

Hai bên có thỏa thuận phạt cọc ghi nhận trong các giấy nhượng đất ngày 19/7/2021 là phạt gấp đôi, giấy chuyển nhượng đất ngày 20/7/2021 phạt cọc 1.500.000.000đ, giấy nhượng đất ngày 19/10/2021 là phạt cọc gấp 5 lần. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà H yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật là phạt cọc gấp đôi. Vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà H buộc ông Y, bà C1 trả lại tiền đặt cọc là 199.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 199.000.000 đồng, tổng cộng là 398.000.000 đồng.

[4] Về chi phí giám định: Bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C phải trả lại chi phí giám định là 10.320.000đ (Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

[5] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Bị đơn ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C đã đủ 60 tuổi nhưng không làm đơn đề nghị miễn án

phí do đó bị đơn ông Hồ Sỹ Y, bà Lê Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm 19.900.000 đồng. Hoàn trả số tiền tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 160, 161, 162 khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ các Điều 117, 119, 328, 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Căn cứ khoản 2 Điều 27; khoản 1 Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Buộc ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C có nghĩa vụ liên đới thực hiện nghĩa trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc là 199.000.000đ và phạt cọc 199.000.000đ, tổng cộng là 398.000.000đ (Ba trăm chín mươi tám triệu đồng).

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

3. Về chi phí giám định: Ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C phải trả lại chi phí giám định cho bà Nguyễn Thị H là 10.320.000đ (Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng).

4. Về án phí: Buộc ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.900.000đ (Mười chín triệu chín trăm nghìn đồng).

Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 11.650.000 đồng (Mười một triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0008657 ngày 23/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Hoàng Mai nay là Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

5. Quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án 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 điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Hồ Sỹ Y và bà Lê Thị C vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- VKSND khu vực 4-Nghệ An;
- THADS tỉnh Nghệ An;
- Lưu HS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Duy Tuấn