

Bản án số: 27/2021/DS-ST.

Ngày: 29 - 10 - 2021.

V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NUỐC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ BÌNH - TỈNH THÁI NGUYÊN

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Giang

Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Hoi

Ông Dương Viết Vĩnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hương Quỳnh - Thư ký Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Bích Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 9 và ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2020/DSST ngày 09/12/2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2021/QĐXX-ST ngày 07/9/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Bùi Thế L, sinh năm 1988

Địa chỉ: Tổ 1, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

(Có mặt tại phiên tòa)

Bị đơn: Anh Phạm Văn H, sinh năm 1975 và chị Đào Thị T, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

(Đều có mặt tại phiên tòa)

Người làm chứng:

1. Anh Đào Ngọc L, sinh năm 1982

Địa chỉ: Xóm T, xã D, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

2. Anh Phạm Văn X, sinh năm 1980

Địa chỉ: Tổ dân phố L, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

(Vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa các đương sự trình bày:

Nguyên đơn anh Bùi Thế L trình bày:

Vào chiều ngày 13/11/2017, chị **T** có nói chuyện với anh về việc có ngôi nhà muốn bán nên tối ngày 14/11/2017, anh có sang nhà chị **T**, anh **H** xem thực tế đất, nhà thế nào. Đến nơi, vợ chồng anh **H** có đưa bì đỏ cho anh xem và anh cũng biết thửa đất số 2813 là đất lúa nhưng anh **H**, chị **T** khẳng định là đất không có vướng mắc gì về pháp lý, làm hợp đồng chuyển nhượng bình thường. Vì vậy, anh nhất trí mua và các bên viết giấy đặt cọc, thống nhất mua bán nhà, đất với giá 755.000.000 đồng. Anh đặt cọc trước số tiền 55.000.000 đồng. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng đặt cọc là do chị **T** tự soạn, tự viết, mẫu hợp đồng do anh lấy trên điện thoại ra cho chị **T** xem, hẹn đến ngày 16/11/2017 sẽ ra Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện P để làm hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng xong thì anh là người chịu trách nhiệm đi làm bì đỏ.

Đến sáng ngày 16/11/2017, anh **H**, chị **T** đưa cho anh giấy tờ bao gồm bì đỏ, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bảo anh cầm ra Ủy ban nhân dân thị trấn H trước, anh chị ra sau, nhưng sau đó anh **H**, chị **T** không ra. Anh cầm các giấy tờ trên ra đưa cho Cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân thị trấn H thì họ trả lại hồ sơ và nói rằng lần trước, anh **H**, chị **T** định chuyển nhượng cho ai đó nhưng do đất này là đất xây dựng trái phép, không chuyển nhượng được nên họ đã trả lại hồ sơ một lần trước rồi. Khi đó, anh đã cầm giấy tờ về đưa cho anh **H**, chị **T**, nói rằng Cán bộ địa chính bảo không chuyển nhượng được và anh đề nghị anh **H**, chị **T** tìm cách để chuyển nhượng hợp pháp cho anh. Anh **H**, chị **T** cho rằng đất này vẫn sang tên bình thường vì nhà anh trước đó đã sang tên từ mẹ anh **H** sang tên anh **H** rồi. Nhưng sau thời gian rất dài, anh **H**, chị **T** không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh.

Đến tháng 12/2017, nhận thấy có dấu hiệu bất thường, anh đã cầm 300.000.000 đồng sang và đề nghị anh **H**, chị **T** đưa bì đỏ cho anh cầm nhưng hai anh chị không đồng ý, cũng không đưa bì đỏ và không cầm tiền của anh. Đồng thời anh cho vợ chồng anh **H** thời gian 03 tháng để tìm cách sang tên cho anh. Sau 03 tháng thì anh **H**, chị **T** vẫn không sang tên được cho anh. Anh có sang nói chuyện rất nhiều lần và bảo anh chị nếu không sang tên được thì trả lại tiền cọc cho anh.

Khoảng tháng 2/2018, anh **H**, chị **T** tự ý treo biển bán đất trong khi vẫn đang cầm tiền đặt cọc của anh và công khai không sang tên cho anh, không làm hợp đồng chuyển nhượng gì hết. Anh có sang hỏi lý do tại sao anh, chị lại treo biển bán đất thì anh chị bảo rằng không bán cho anh nữa. Anh sang đòi tiền đặt cọc rất nhiều lần thì anh chị cho rằng khi nào bán được đất thì anh chị mới trả tiền cho anh. Từ thời điểm năm 2018, anh yêu cầu không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa và yêu cầu anh **H**, chị **T** trả lại tiền cọc cho anh.

Vào tháng 10/2020, lần cuối cùng anh sang nhà anh **H**, chị **T** để đòi lại tiền đặt cọc nhưng anh chị vẫn tiếp tục không trả cho anh. Anh **H** bảo anh là muốn mua thì vẫn bán nhưng giá cao hơn ngày trước nên anh không đồng ý. Sau này anh mới biết cuối năm 2016, anh Đào Ngọc L (là em trai của chị **T**) chính là người mua đất của bà Nguyễn Thị Cam (mẹ của anh **H**) và nhờ vợ chồng anh **H** đứng tên hộ bìa đỏ. Do đó, anh **H**, chị **T** đã lừa dối anh để chiếm đoạt số tiền đặt cọc. Đồng thời, theo hợp đồng đặt cọc, vợ chồng anh **H** đã không ra Ủy ban thị trấn để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên vợ chồng anh **H** đã vi phạm cam kết của hợp đồng.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, anh yêu cầu anh **H**, chị **T** trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 55.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền là 55.000.000 đồng do anh **H**, chị **T** đã vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 14/11/2017. Tổng số tiền anh yêu cầu anh **H**, chị **T** trả là 110.000.000 đồng.

Bị đơn anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T thống nhất trình bày:

Chiều tối ngày 14/11/2017, anh **L** có sang nhà anh chị hỏi mua đất thì anh **H** bảo có đất, có bìa đỏ và anh **H** mang bìa đỏ ra cho anh **L** xem. Anh chị cũng nói rõ hiện trạng mảnh đất là đất canh tác trồng lúa chứ chưa chuyển sang thổ cư. Anh **L** cũng đã biết rõ về hiện trạng thửa đất hiện nay đã xây nhà cấp 4 trên đất từ rất lâu rồi. Anh **L** đã biết rõ và đồng ý thỏa thuận giá cả là 755.000.000 đồng. Trước khi làm giấy đặt cọc, anh **L** đề nghị đặt cọc cho vợ chồng anh một số tiền để lấy ngày. Vợ chồng anh bảo không cần đặt cọc, khi nào đủ tiền thì sang làm thủ tục và anh giao giấy tờ. Anh **L** bảo “hôm nay tốt ngày, anh chị cứ coi như hôm nay là ngày em mua đất của anh chị để lấy ngày” nên vợ chồng anh nhất trí. Anh **L** về nhà lấy tiền sau đó sang làm giấy tờ đặt cọc với vợ chồng anh. Khi làm giấy đặt cọc, anh **L** đọc cho chị **T** viết nội dung giấy đặt cọc.

Nội dung giấy đặt cọc đất đã viết rõ là anh **L** sẽ tự đi làm bìa đỏ và sang tên, nếu bên nào phá hợp đồng thì bên đó phải chịu bồi thường số tiền 55.000.000 đồng. Sau đó, anh **L** giao cho vợ chồng anh số tiền là 55.000.000 đồng và anh **L** cầm giấy đặt cọc. Sau khi giao tiền đặt cọc xong, anh **L** đề nghị vợ chồng anh giao cho anh 01 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Phạm Văn H và bà Đào Thị T số bìa là CG956926, 01 bản chính sổ hộ khẩu chủ hộ mang tên Phạm Văn H, 02 bản chính chứng minh nhân dân mang tên Phạm Văn H và Đào Thị T để anh **L** mang về xem.

Ngày 16/11/2017, mặc dù các bên đã hẹn ngày đó ra Ủy ban nhân dân thị trấn H để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng do anh **L** chưa đưa đủ số tiền và anh **L** cũng không bảo vợ chồng anh đi công chứng hợp đồng lần nào nên vợ chồng anh không ra Ủy ban.

Vào khoảng tháng 12/2017, anh **L** cầm một túi bóng đen sang có nói “hôm nay em đưa cho anh chị 300.000.000 đồng, khi nào làm thủ tục chuyển nhượng xong thì em thanh toán nốt”. Vợ chồng anh không nhận số tiền trên và không đồng ý. Vợ chồng anh có nói với anh **L** là khi nào đủ tiền, anh làm thủ tục xong thì các bên ra ký. Sau đó, anh **H** bảo anh **L** mang các giấy tờ sang trả lại cho vợ chồng anh thì mấy ngày sau anh **L** có mang sang trả.

Đến cuối tháng 12/2017, anh **L** sang nhà anh bảo bớt cho anh 55.000.000 đồng để anh làm thủ tục sang tên nhưng anh không đồng ý. Sau đó, anh **L** có sang nhà anh vài lần xin bớt vài triệu thì vợ chồng anh đồng ý bớt cho anh **L** 5.000.000 đồng. Đến tháng 2/2018, anh **L** lại sang nhà và bảo **pH** chuyển đất nhà anh chị từ đất canh tác sang đất thổ cư thì mới chuyển đổi được nhưng chuyển đổi như vậy thì nhiều tiền quá, anh **L** không đủ khả năng mua miếng đất trên nên anh **L** không mua nữa. Vợ chồng anh có nói không mua thì thôi, khi nào vợ chồng anh chị bán được đất thì trả lại tiền đặt cọc cho anh **L**, anh **L** cũng đồng ý.

Rồi đến cuối năm 2020, anh **L** có sang hỏi xem vợ chồng anh nếu bán đất rồi thì cho xin lại số tiền cọc nhưng chưa bán được đất nên anh chị chưa trả tiền cọc. Anh **L** nói muốn tiếp tục mua thửa đất này nhưng vợ chồng anh bán với giá thị trường bây giờ. Anh **L** bảo là bán giá cũ thì anh mới mua còn giá thị trường bây giờ thì anh không mua, anh **L** còn nói sẽ kiện vợ chồng anh ra tòa.

Còn về nguồn gốc thửa đất là của mẹ đẻ anh **H**. Đến năm 2017, mẹ anh là bà Nguyễn Thị Cam đã tặng cho vợ chồng anh thửa đất và nhà trên đất. Sau đó, vợ chồng anh đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh **L** cho rằng vợ chồng anh lừa dối anh **L** để bán đất lấy tiền đặt cọc là vu không, vợ chồng anh đề nghị tòa xem xét.

Đến nay, quan điểm của vợ chồng anh chị không đồng ý với yêu cầu của anh **L**, khi nào bán được đất thì anh chị trả tiền cọc. Và vợ chồng anh đề nghị anh **L** đền danh dự cho vợ chồng anh số tiền 110.000.000 đồng, mỗi người 55.000.000 đồng do kiện vợ chồng anh ra Tòa ngoài ý muốn.

Người làm chứng anh Đào Ngọc L tại biên bản ghi lời khai trình bày: Khoảng cuối tháng 9 năm 2021, anh **L** có gọi điện thoại cho anh hỏi về việc có **pH** anh là người mua đất và nhà của bà Nguyễn Thị Cam và nhờ vợ chồng anh **H**, chị **T** đứng hộ tên trong “bìa đỏ” không. Anh có trả lời anh **L** là đúng. Lý do anh nói với anh **L** nội dung như trên vì trước đó chị gái anh là Đào Thị T có nói chuyện về việc anh **L** mua nhà và đất của chị, đã đặt cọc tiền đất sau đó không mua nữa lại còn kiện anh chị ra tòa, anh thấy cũng bức xúc thay chị mình. Nên khi thấy anh **L** hỏi về việc có được mua đất của bà Cam không, có nhờ vợ chồng anh **H** đứng tên hộ “bìa đỏ” không thì anh đã trả lời anh **L** là có với mục đích câu giờ, làm mất thời gian điện thoại của anh **L**. Thực tế, anh

không mua đất của bà Cam và cũng không nhờ anh **H**, chị **T** đứng tên bìa đỏ hộ vì anh không có tiền.

*Người làm chứng anh **Phạm Văn X** tại biên bản ghi lời khai đã trình bày:*Vào thời điểm cuối năm 2017, anh **L** có đến Ủy ban nhân dân thị trấn H (khi đó anh là cán bộ địa chính) về việc muốn làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 2813 của vợ chồng anh **H**. Khi đó, anh có trả lời anh **L** thửa đất trên là loại đất lúa, đã xây dựng nhà trên đất, chưa thực hiện chuyển nhượng được. Sau đó, anh **L** đi về, không nộp hồ sơ tài liệu gì. Ngoài ra, anh cũng không trả lời anh **L** về nội dung gì khác.

Tòa án nhân dân huyện P đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, nên vụ án p**H** đưa ra xét xử. Tại phiên tòa công khai ngày hôm nay, hai bên đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, do vậy không hòa giải được.

Về chứng cứ của vụ án: Những tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã **T** thập được gồm: Toàn bộ bản sao hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2813, tờ bản đồ số 9 mang tên ông Phạm Văn H và bà Đào Thị T. Những tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình mà nguyên đơn giao nộp gồm: Giấy đặt cọc tiền đất ngày 14/11/2017 (bản viết tay); bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG956926, chứng minh nhân dân của anh **L**, anh **H**, chị **T**, sổ hộ khẩu gia đình chủ hộ Bùi Thế L (đều là bản sao); 01 bản dịch ghi âm và 01 USB ghi âm cuộc nói chuyện theo anh **L** xác định giữa anh **L** và anh Lương về việc anh Lương có nói nhờ anh **H**, chị **T** đứng tên hộ “bìa đỏ”.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật về tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ Luật tố tụng dân sự.

Quan điểm giải quyết vụ án:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 146, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 468 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức **T**, miễn, giảm, **T**, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thế L. Buộc vợ chồng anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T p**H** trả anh **L** số tiền đặt cọc là 55.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **L** về việc yêu cầu vợ chồng anh **H**, chị **T** p**H** trả tiền phạt cọc là 55.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh **H**, chị **T** p**H** chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và anh **L** p**H** chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận theo

quy định của pháp luật đề sung quỹ Nhà nước. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo nội dung đơn khởi kiện anh Bùi Thế L khởi kiện anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T cùng trú tại: Tổ 1, thị trấn H, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H, chị T **pH** trả số tiền cọc, phạt cọc theo giấy đặt cọc tiền đất đề ngày 14/11/2017. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, vụ án Tộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thái Nguyên.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 được ký kết giữa anh Bùi Thế L và anh Phạm Văn H, chị Đào Thị T, thì thấy:

Căn cứ giấy đặt cọc tiền đất đề ngày 14/11/2017 và sự thừa nhận của các bên đương sự thì ngày 14/11/2017, giữa anh L và anh H, chị T đã giao kết với nhau hợp đồng đặt cọc, các bên đều thừa nhận khi giao kết có đủ năng lực hành vi dân sự. Theo tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết Tòa án đã T thập được thì anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T là chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 2813, tờ bản đồ số 9, diện tích 50 m², mục đích sử dụng: đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất tại: thị trấn H, huyện P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG956926 ngày 24/3/2017 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thái Nguyên. Các bên thỏa Tận ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tộc thửa đất trên và nhà trên đất với giá chuyển nhượng là 755.000.000 đồng. Anh L đã đặt cọc số tiền là 55.000.000 đồng và anh L sẽ thanh toán số tiền còn lại 700.000.000 đồng khi các bên ra Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện P công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong vào ngày 16/11/2017. Do đó, các bên ký kết hợp đồng đã đảm bảo điều kiện về chủ thể theo quy định.

Về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch dân sự mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức tức là không bắt buộc **pH** công chứng, chứng thực. Về nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa anh Bùi Thế L và anh Phạm Văn H, chị Đào Thị T giao kết ngày 14/11/2017 là tự nguyện, nội dung và hình thức

của hợp đồng phù hợp với quy định tại các Điều 117, 328, 398 nên có hiệu lực pháp luật, phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao kết.

[2.2]. Về yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn anh **H**, chị **T** phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 55.000.000 đồng, thì thấy:

Theo thỏa **Tận** tại giấy đặt cọc tiền đất giữa anh **L** và anh **H**, chị **T** ngày 14/11/2017 có nội dung “*hẹn ngày (28-9 âm lịch) tức ngày 16/11/2017 giao sổ và trả hết số tiền còn lại. Hẹn ngày 16/11/2017 ra Ủy ban nhân dân thị trấn công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Khi giao sổ xong anh **L** tự đi làm sổ đỏ*”. Như vậy, hai bên thỏa **Tận** thời gian công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là ngày 16/11/2017. Tuy nhiên, đến ngày 16/11/2017 anh **L** được vợ chồng anh **H** đưa cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo chứng minh nhân dân của vợ chồng anh **H** rồi anh ra Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện P, nhưng anh chỉ gặp cán bộ địa chính để hỏi thủ tục chuyển nhượng. Khi cán bộ địa chính giải thích là thửa đất 2813 là đất lúa và anh **H** đã xây nhà trên đất không chuyển nhượng được thì anh **L** về. Quá trình giải quyết, vợ chồng anh **H** thừa nhận không ra Ủy ban nhân dân thị trấn H để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng vì anh **L** chưa giao tiền mua đất. Tại phiên tòa, vợ chồng anh cho rằng vợ chồng anh không ra Ủy ban vì anh **L** không thông báo và chưa lần nào yêu cầu vợ chồng anh ra để làm thủ tục. Nhưng khi anh **L** về thông báo lại nội dung không làm thủ tục chuyển nhượng được thì giữa vợ chồng anh **H** với anh **L** lại nhất trí thỏa **Tận** sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất và nhà trong thời gian 3 tháng nữa. Sau đó, các bên vẫn không thực hiện được thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đến tháng 02 năm 2018, anh **L** đã sang gặp vợ chồng anh **H** thương lượng lại với nội dung anh không nhận chuyển nhượng nữa, đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng anh **H** trả lại anh tiền cọc. Vợ chồng anh **H** nhất trí trả lại tiền cọc nhưng với điều kiện khi nào anh chị bán được đất mới trả. Như vậy thực chất các bên đã điều chỉnh lại hợp đồng, bên anh **L** yêu cầu hủy hợp đồng để đòi lại tiền cọc, vợ chồng anh **H** cũng nhất trí.

Hội đồng xét xử xét thấy: Việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa anh **L** và anh **H**, chị **T** là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đây là giao dịch hợp pháp làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên được quy định tại Bộ luật dân sự. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả hai bên đều yêu cầu không thực hiện hợp đồng nữa, dẫn đến hợp đồng không thực hiện được đều do lỗi của cả hai bên. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay, bị đơn anh **H**, chị **T** đều xác định sẽ trả anh **L** tiền cọc, nhưng khi nào bán được đất thì mới trả. Tuy nhiên, anh **L** không nhất trí vì thế không có cơ sở chấp nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của anh **Bùi Thế L** đối với anh **Phạm Văn H** và chị **Phạm Thị T** đòi số tiền đặt cọc là 55.000.000 đồng là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn anh **H**, chị **T** trả số tiền phạt cọc là 55.000.000 đồng theo thỏa **Tận** tại hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất, thì thấy:

Anh **L** cho rằng vợ chồng anh **H** là người vi phạm cam kết và là người có lỗi trong việc trước khi thỏa **Tận** bán nhà đất và nhận tiền cọc của anh thì nhà và đất trên là của anh Đào Ngọc L, sinh năm 1982, trú tại Xóm T, xã D, huyện P. Vào cuối năm 2016, anh Lương đã mua nhà đất trên của bà Nguyễn Thị Cam (là mẹ của anh **H**) và nhờ vợ chồng anh **H** đứng tên mua hộ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên anh **H**, chị **T**. Ngày 16/11/2017, anh lên Ủy ban nhân dân thị trấn H làm thủ tục chuyển nhượng thì cũng được anh **Phạm Văn X** (khi đó là cán bộ địa chính) cho biết trước đó vợ chồng anh **H** cũng mang hồ sơ lên ủy ban để làm thủ tục chuyển nhượng cho em trai chị **T** nhưng không chuyển nhượng được. Như vậy, vợ chồng anh **H** biết rõ nhà và đất không thể chuyển nhượng được nhưng vẫn cố tình lừa dối anh để lấy tiền cọc. Do đó, vợ chồng anh **H** hoàn toàn có lỗi. Tài liệu, chứng cứ anh giao nộp là đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa anh và anh Đào Ngọc L.

Đối với đoạn ghi âm mà anh **L** cung cấp, anh Lương thừa nhận đây đúng là nội dung cuộc nói chuyện giữa anh và anh **L** nhưng anh cho rằng anh nói như vậy là vì muốn câu giờ nhằm làm mất thời gian, mất tiền điện thoại của anh **L** vì trước đó anh có nghe chị gái mình là chị **T** nói chuyện về việc chị bị anh **L** kiện liên quan đến việc anh **L** mua thửa đất trên rồi đặt cọc nhưng sau đó không mua nữa, lại còn kiện vợ chồng anh chị. Do đó, anh cũng đã bức xúc thay chị mình. Sau đó, thấy anh **L** gọi điện thoại hỏi về việc có **pH** anh là người mua đất của bà Cam mẹ anh **H** không anh cũng trả lời là có và nhờ vợ chồng anh **H** đứng tên hộ “bìa đỏ”. Còn thực tế anh không mua và cũng không có tiền để mua thửa đất trên.

Tại biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện P, vào thời điểm từ cuối năm 2016 đến cuối năm 2017 không có ai là Đào Ngọc L lên làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Cam hay Đào Ngọc L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Phạm Văn H, chị Đào Thị T. Tòa án cũng đã tiến hành làm việc với bà Nguyễn Thị Cam, bà Cam cho biết bà là mẹ đẻ anh **H**. Vào đầu năm 2017, bà đã tặng cho vợ chồng anh **H** thửa đất số 2813 diện tích 50 m², trên đất là ngôi nhà cấp bốn cũ. Ngoài ra, bà không bán đất cho ai tên là Lương.

Tài liệu Tòa án **T** thập được trong quá trình giải quyết vụ án xác định vào ngày 20/02/2017, bà Nguyễn Thị Cam (là mẹ đẻ anh **H**) đã lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là thửa đất số 2813 cho vợ chồng anh **H** và đến ngày 24/3/2017, vợ chồng anh **H** được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Những nội dung này phù hợp với việc anh Lương đã trình bày không mua đất của bà Cam. Các bên đều thừa nhận đoạn ghi âm và không yêu cầu giám định nên Tòa án không tiến hành giám định giọng nói và nội dung trong đoạn ghi âm.

Từ những phân tích trên xác định vợ chồng anh **H** là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 2813 tờ bản đồ số 09 diện tích 50 m² và theo quy định của luật đất đai năm 2013 anh chị có các quyền đối với thửa đất trên.

Bên cạnh đó, khi ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất, bên mua là anh **L** cũng đã được bên bán là vợ chồng anh **H** cho xem bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh **H** cũng nói rõ là có nhà trên đất. Anh **L** cũng đã đến tận nơi xem thực địa, anh **L** cũng biết có nhà xây trên đất lúa nhưng anh vẫn mua vì thấy vợ chồng anh **H** khẳng định vẫn làm thủ tục chuyển nhượng được. Đây cũng là một phần lỗi của nguyên đơn do đã chủ quan, tin tưởng dẫn đến việc không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về phía bị đơn, mặc dù hiện trạng là đất lúa nhưng đã xây dựng nhà trên đất vẫn khẳng định làm thủ tục chuyển nhượng bình thường mà không thỏa Tận rõ trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, nội dung thỏa Tận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất giữa các bên trong hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, không thỏa Tận rõ chuyển nhượng thửa đất nào, diện tích bao nhiêu, số tờ bản đồ số mấy, địa chỉ thửa đất ở đâu, loại đất gì và tình trạng nhà trên đất.

Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa Tận đến ngày 16/11/2017 sẽ ra Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện P để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, theo như cam kết đã thỏa Tận trong hợp đồng thì ngày 16/11/2017, nguyên đơn là anh **L** đến thị trấn làm thủ tục trước nhưng khi cán bộ Ủy ban trả lời bằng miệng do hiện trạng đất lúa có nhà trên đất nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được thì anh **L** đã ra về thông báo lại với vợ chồng anh **H**. Sau đó giữa các bên mặc dù không lập văn bản nhưng có sự thỏa Tận lại sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất và nhà trong thời gian 3 tháng nữa. Sau đó, các bên vẫn không thực hiện được thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Đến tháng 02 năm 2018, anh **L** đã sang gặp vợ chồng anh **H** thương lượng lại với nội dung anh không nhận chuyển nhượng nữa, đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và yêu cầu vợ chồng anh **H** trả lại anh tiền cọc. Vợ chồng anh **H** nhất trí trả lại tiền cọc nhưng với điều kiện khi nào anh chị bán được đất mới trả. Như vậy, thực chất các bên đã điều chỉnh lại hợp đồng. Bên anh **L** yêu cầu hủy hợp đồng để đòi lại tiền cọc, vợ chồng anh **H** cũng nhất trí. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả hai bên đều yêu cầu không thực hiện hợp đồng nữa, dẫn đến hợp đồng không thực hiện được đều do lỗi của cả hai bên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy lỗi dẫn đến việc Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được Tộc về cả hai bên nên không có căn cứ để chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của anh **L** về việc phạt cọc số tiền là 55.000.000 đồng đối với bị đơn anh **H**, chị **T**.

[2.4]. Đối với yêu cầu của bị đơn là anh **H**, chị **T** yêu cầu anh **L** bồi thường danh dự cho vợ chồng anh mỗi người 55.000.000 đồng, tổng cộng là 110.000.000 đồng do anh **L** đã kiện vợ chồng anh chị ra Tòa ngoài ý muốn. Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu này của bị đơn không có cơ sở để xem xét nên không có căn cứ chấp nhận.

[3]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện P tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên cần chấp nhận.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn anh **H**, chị **T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần được chấp nhận của nguyên đơn để nộp ngân sách nhà nước. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần không được chấp nhận để nộp ngân sách nhà nước.

[5]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Các Điều 328, 357, 468, của Bộ Luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức **T**, miễn, giảm, **T**, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thế L đối với anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T phải trả cho anh Bùi Thế L số tiền đặt cọc là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thế L đối với anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T đối với số tiền phạt cọc là 55.000.000 đồng (*Năm mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không tự nguyện thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Phạm Văn H và chị Đào Thị T phải nộp 2.750.000 đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp Ngân sách Nhà nước. Anh Bùi Thế L phải nộp 2.750.000

đồng (*Hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nộp Ngân sách nhà nước được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai T số 0000122 ngày 08/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thái Nguyên, anh L còn pH nộp tiếp số tiền án phí là 2.450.000 đồng (*Hai triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng*).

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn (anh Bùi Thế L), bị đơn (anh Phạm Văn H, chị Đào Thị T), báo cho biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên 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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa Tận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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 hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- VKSND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Lê Thị Giang