TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÙ GIA MẬP** **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 28/2021/DS-ST
Ngày 18-6-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ GIA MẬP, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Nguyễn Thị Mùa

Bà Nguyễn Thị Kim Thảo

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nông Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập tham gia phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/2021/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2021/QĐXX-ST ngày 19 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn C, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Trần Minh T, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố T, thị trấn B, huyện Đ, tỉnh Bình Phước "theo văn bản ủy quyền ngày 28/01/2021", "có mặt".

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1964 và bà Trần Thị Th1, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước "có mặt";

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/01/2021, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Trong ngày 25/02/2019, vợ chồng ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H có thỏa thuận nhận sang nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Trần

Thị Th1 hai thửa đất tại thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, cụ thể: mảnh đất thứ nhất có diện tích 700m^2 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng; vợ chồng ông C, bà H đã đặt cọc để đảm bản giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 230.000.000 đồng trong ngày 25/02/2019. Số tiền còn lại là 190.000.000 đồng. Mảnh đất thứ hai có diện tích 1000m^2, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng; vợ chồng ông C, bà H đã đặt cọc để đảm bản giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 230.000.000 đồng trong cùng ngày 25/02/2019 và sau đó khoảng một tuần vợ chồng ông C, bà H tiếp tục đặt cọc số tiền 230.000.000 đồng. Tổng cộng ông C, bà H đã đặt cọc số tiền 660.000.000 đồng. Diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1700m^2 nằm trong diện tích đất 11232,4m^2 thửa đất số: 104, tờ bản đồ số: 33, địa chỉ thửa đất: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 879410, số vào sổ cấp GCN: CS000533/CL do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/12/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1.

Hai bên thống nhất vợ chồng ông Th, bà Th1 có trách nhiệm sang tên sổ cho vợ chồng ông C, bà H, sau khi sang tên sổ đất xong vợ chồng ông C, bà H sẽ thế chấp ngân hang và trả hết số tiền còn lại. Hai bên thống nhất nếu vợ chồng ông Th, bà Th1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận thì sẽ bị phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, sau nhiều lần yêu cầu thực hiện việc sang tên sổ đất nhưng vợ chồng ông Th, bà Th1 không thực hiện đúng theo thỏa thuận, nại ra hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Dù sau đó nhiều lần vợ chông ông Th, bà Th1 đã nhiều lần đáo hạn ngân hang nhưng vẫn không làm thủ tục tách thửa đất cho vợ chồng ông C, bà H.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông C, bà H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc tại các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 là vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 trả lại số tiền đặt cọc là 660.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút mộ phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu trả tiền phạt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 tại biên bản lấy lời khai ngày 09/4/2021 và tại phiên tòa trình bày:

Vào ngày 25/02/2019, vợ chồng ông Th, bà Th1 với vợ chồng ông C, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 700m^2 tọa lạc tại thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 420.000.000 đồng. Vợ chồng ông C, bà H đã đặt cọc số tiền 230.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tiếp đến cũng trong ngày 25/02/2019, giữa vợ chồng ông Th, bà Th1 với vợ chồng ông C, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1000m^2 tọa lạc tại thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là

550.000.000 đồng. Vợ chồng ông C, bà H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Hai bên thống nhất lập 02 Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc cùng ngày 25/02/2019. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H là 1700m^2, nằm trong diện tích đất 11232,4m^2 thửa đất số: 104, tờ bản đồ số: 33, địa chỉ thửa đất: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 879410, số vào sổ cấp GCN: CS000533/CL do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/12/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1.

Sau khi lập giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 25/02/2019 vợ chồng ông Th, bà Th1 đã nhận được số tiền đặt cọc là 430.000.000 đồng, không phải là số tiền 660.000.000 đồng như phía người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày.

Tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông Th, bà Th1 đã thực hiện đúng thỏa thuận tại giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 25/02/2019 và đồng ý giao đất cho ông C, bà H nhưng ông C, bà H không nhận mà cho rằng diện tích đất chuyển nhượng là 10000m^2 không phải là 1700m^2, nhưng thực tế và theo giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc ngày 25/02/2019 thì chỉ có chuyển nhượng 1700m^2. Nếu nguyên đơn ông C, bà H không thực hiện theo thỏa thuận thì phải chịu mất tiền cọc và phạt cọc gấp hai lần tiền đặt cọc.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, tòa án đã tiến hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền. Về những người tham gia tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H.

Các vấn đề khác giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền của Toà án: Ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H khởi kiện vụ án dân sự yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019 ký kết giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông

Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị H vô hiệu và yêu cầu buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị H trả lại tiền đặt cọc cho ông bà; đây là tranh chấp dân sự. Ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị H là bị đơn có địa chỉ thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quyền khởi kiện: Khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Th, bà Th1, ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị H có đặt cọc số tiền 660.000.000 đồng cho ông Th, bà Th1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1700m^2 nằm trong diện tích đất 11232,4m^2 thửa đất số: 104, tờ bản đồ số: 33, địa chỉ thửa đất: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 879410, số vào sổ cấp GCN: CS000533/CL do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/12/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1. Sau khi đặt cọc, ông C, bà H cho rằng ông Th, bà Th1 đã không thực hiện đúng thỏa thuận tại các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 nên không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Do vậy ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H có quyền khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1 trả lại tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 11, Điều 14, khoản 2 Điều 164, Điều 166, Điều 579 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1 ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 25/02/2019, ngày 27/01/2021 ông C, bà H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Như vậy, vụ án đảm bảo thời hiệu 03 năm theo quy định tại các điều 149, 429 của Bộ luật Dân sự.

[1.4] Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn ông C, bà H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc tại các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 là vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 trả lại số tiền đặt cọc là 660.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu trả tiền phạt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng ngày 25/02/2019. Xét thấy, đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc nên căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Th, bà Th1 có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc bằng gấp đôi số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019; nếu sau này ông C, bà H khởi kiện lại thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác. Ông C, bà H không phải chịu án phí đối với yêu cầu đã đình chỉ xét xử.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Minh T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc tại các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc"

lập ngày 25/02/2019 là vô hiệu, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 trả lại số tiền đặt cọc là 660.000.000 đồng.

[2.1] Xét đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc thể hiện tại các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 là vô hiệu. Hội đồng xét xử, căn cứ vào các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 giữa ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1; căn cứ lời khai thừa của bị ông Th, bà Th1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện: có việc vợ chồng ông Th, bà Th1 đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà H các quyền sử dụng đất có diện tích 700m^2 với giá 420.000.000 đồng và diện tích 1000m^2 với giá 550.000.000 đồng thuộc thửa đất số: 104, tờ bản đồ số: 33, địa chỉ thửa đất: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BX 879410, số vào sổ cấp GCN: CS000533/CL do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/12/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn Th, diện tích 11232,4m^2. Xét hợp đồng đặt cọc ký kết giữa hai bên là tự nguyện, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về nội dung hợp đồng: Giữa các đương sự xác lập hợp đồng đặt cọc theo "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 là nhằm mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phần diện tích 1700m^2 đất ông Th, bà Th1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C, bà H trong tổng diện tích 11232,4m^2 là tài sản thuộc quyền sở hữu chung của hộ gia đình ông Th nhưng khi thực hiện thỏa thuận và giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng dụng đất chỉ có một mình ông Nguyễn Văn Th ký tên, không có chữ ký của các thành viên trong gia đình cũng như ý kiến thỏa thuận của các thành viên gia đình là vi phạm các quy định tại các Điều 102, 212 của Bộ luật Dân sự 2015. Hơn nữa, tại phiên tòa ông Th, bà Th1 cùng thừa nhận, tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019, thì thửa đất số: 104, tờ bản đồ số: 33, địa chỉ thửa đất: thôn L, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước, số phát hành BX 879410, số vào sổ cấp GCN: CS000533/CL do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 18/12/2017 cho hộ ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1 diện tích 11232,4m^2, đã bị ông Th, bà Th1 thế chấp liên tục từ năm 2018 cho đến nay tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Phước Bình nhưng phía nguyên đơn ông C, bà H không được biết. Cụ thể, theo biên bản xác minh ngày 11/6/2021 tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Phước Bình thể hiện ông Nguyễn Văn Th đã thế chấp để đảm bảo khoản vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 201800353/HĐTD ngày 31/01/2018; ngày 02/4/2019 ông Th, bà Th1 tiếp tục thế chấp bảo đảm cho khoản vay 400.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 20190993/HĐTD ngày 02/4/2019; ngày 17/4/2020 ông Th, bà Th1 tiếp tục thế chấp bảo đảm cho khoản vay 250.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 5611LAV20200930/HĐTD; ngày 07/5/2021 ông Th, bà Th1 tiếp tục thế chấp bảo đảm cho khoản vay 290.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số

5611LAV2021-01030/HĐTD dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện theo đúng thỏa thuận được. Do vậy việc giao kết hợp đồng đặt cọc theo các "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019 giữa ông C, bà H với ông Th, bà Th1 là trái pháp luật, vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 và khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xác định "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ký kết ngày 25/02/2019 giữa ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị Hường và ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 là vô hiệu do phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 trả lại ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng.

Do "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ký kết ngày 25/02/2019 giữa ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị Hường và ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 là vô hiệu nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Th, bà Th1 trả lại tiền đặt cọc đã nhận là 660.000.000 đồng, nhưng phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng chỉ được nhận số tiền đặt cọc là 430.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy, theo "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ký kết ngày 25/02/2019 giữa ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị Hường và ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 thể hiện ông Th, bà Th1 đã nhận của ông C, bà H số tiền đặt cọc là 660.000.000 đồng, cụ thể: tại "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ký kết ngày 25/02/2019 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 700m^2 tại mục 2 thể hiện *"2. Vợ chồng ông bà C-H cọc trước cho Vợ chồng ông bà Th-Th1 số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 230.000.000 đồng. (Hai tram ba mươi triệu đồng)"*; tại "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ký kết ngày 25/02/2019 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1000m^2 tại mục 2 thể hiện *"2. Vợ chồng ông bà C-H cọc trước cho Vợ chồng ông bà Th-Th1 số tiền đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 230.000.000 đồng. (Hai trăm ba mươi triệu đồng)"* số tiền đặt cọc lần 1 và sau đó ông Th, bà Th1 nhân thêm số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng được ông Th ghi với nội dung *"đã đặt cọc lần hai 200000000 triệu đồng hai chăm triệu đồng"* quá trình giải quyết và tại phiên tòa ông Th thừa nhận đây là chữ viết do chính ông Th ghi vào giấy thỏa thuận khi nhận tiền. Do vậy đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn ông Th, bà Th1 có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng cho ông C, bà H là có căn căn và phù hợp với quy định pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Th, bà Th1 đề nghị nguyên đơn thực hiện theo thỏa thuận đã ký kết ngày 25/02/2019 là giao đủ tiền chuyển nhượng đất còn lại là để ông Th, bà Th1 trả vào Ngân hàng nông nghiệp và triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Phước Bình, sau đó xóa thế chấp để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông C, bà H. Trường hợp ông C, bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký kết thì phải mất tiền đặt cọc và bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc. Xét thấy, tại mục 4 "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" lập ngày 25/02/2019, hai bên thỏa thuận nội dung *"Nếu vì bất kỳ lý do nào ông Th, bà Th1 không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hoặc có vấn đề tranh chấp, khiếu nại liên quan đến lô đất nói trên thì ông Th, bà Th1 phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông C, bà H và bồi thường cho ông C, bà H gấp đôi số tiền bằng số tiền đã đặt cọc"* mà không có thỏa thuận nếu bên đặt cọc là ông C, bà H không tiếp tục thực hiện thỏa thuận đã ký kết thì phải mất tiền đặt cọc và chịu phạt cọc cho ông Th, bà Th1 như lời trình bày của ông bà. Hơn nữa, tại phiên tòa mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích về quyền yêu cầu phản tố cho ông Th, bà Th1 tại phần thủ tục bắt đầu phiên tòa nhưng bị đơn ông Th, bà Th1 vẫn khẳng định ông bà không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về nội dung này. Do đó, căn cứ vào Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1.

[4] Tại phiên tòa, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 4, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; Điều 147; điểm c khoản 1 Điều 217; khoản 2 Điều 244; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 2 Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 328 Bộ Luật dân sự 2015;

- Căn cứ vào Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Th và bà Trần Thị Th1 có nghĩa vụ liên đới trả tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn C và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên "Giấy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận tiền đặt cọc" ký kết ngày 25/02/2019 giữa ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị Hường và ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị Hường số tiền đặt cọc 660.000.000 đồng *(Sáu trăm sáu mươi triệu đồng)*.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* ông Nguyễn Văn Th, bà Trần Thị Th1 phải chịu.

- Ông Hoàng Văn C, bà Nguyễn Thị Hường được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.000.000 đồng theo biên lại thu tiền số 0007574 ngày 25 tháng 02 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày Bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các đương sự có quyền thoả 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- VKSND H. Bù Gia Mập;
- Chi cục THADS H. Bù Gia Mập;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Công