TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TAM KỲ
TỈNH QUẢNG NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do- Hạnh Phúc

Bản án số: 28/2023/DS-ST
Ngày: 22-02-2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ, TỈNH QUẢNG NAM

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Khôi
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Tin
Ông Bùi Tình

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa: Bà Lê Vũ Hạ My - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2022/TLST-DS ngày 22-11-2022, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXX-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang Kh, sinh năm 1985. Địa chỉ: số 16 Nguyễn Th, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Kh: Luật sư Ngô Thanh T – Văn phòng luật sư Thanh Th – Đoàn luật sư tỉnh Quảng N, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Hồ Ph, sinh năm 1966. Địa chỉ: khối phố Mỹ B, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, sinh năm 1968, có mặt.

HKTT: khối phố Mỹ B, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

Địa chỉ liên lạc: khối 5 khu phố Lạc H, thị trấn Lạc T, huyện Tánh L, tỉnh Bình Th.

2. Bà Hồ Thị Trúc Đ, sinh năm 2004, có mặt.

3. Bà Hồ Thị Tr, sinh năm 1992, có mặt.

Cùng địa chỉ: khối phố Mỹ B, phường An M, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N.

4. Bà Võ Thị Hồng H, sinh năm 1983. Địa chỉ: số 16 Nguyễn Th, khối phố Trường Đ, phường Tân Th, thành phố Tam K, tỉnh Quảng N. Bà H ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Kh tham gia tố tụng, ông Kh có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Kh trình bày:

Ông Hồ Ph đã được UBND thành phố Tam Kỳ bố trí tái định cư lô đất số 41, khu 08, diện tích 147m^2 thuộc KDC-TĐC và đường dẫn vào cầu Kỳ Ph 1&2 thuộc phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam theo Quyết định số 7192/QĐ-UBND ngày 10-11-2021. Trên cơ sở đó ông Ph đã đồng ý chuyển nhượng lô đất có diện tích và địa chỉ nêu trên lại cho ông với giá 1.650.000.000 đồng và hai bên đã tiến hành 3 lần giao dịch đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng như sau:

Lần 1: Vào ngày 21-11-2021, ông Ph đã ký nhận giao dịch đặt cọc với số tiền là 50.000.000 đồng.

Lần 2: Vào ngày 10-12-2021, ông Ph tiếp tục ký nhận đặt cọc với số tiền là 50.000.000 đồng.

Lần 3: Sau khi nhận Thông báo thuế ngày 13-12-2021 của Chi cục Thuế Tam Kỳ về việc nộp tiền sử dụng đất cho lô đất trên nên ông Ph có yêu cầu ông tiếp tục đặt cọc với số tiền 900.000.000 đồng và các bên ký giao dịch đặt cọc vào ngày 14-12-2021. Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc, ông Ph đã dùng số tiền đã nhận lần thứ 3 để nộp vào ngân sách nhà nước cho lô đất tái định cư có thu tiền sử dụng đất nêu trên và ông Ph đã được nhà nước cấp GCN quyên sử dụng đất số hiệu DC 064300 ngày 16-12-2021.

Tổng số tiền đặt cọc của 3 lần là 1.000.000.000 đồng. Giữa hai bên cam kết giao hẹn trong 30 ngày kể từ ngày 21-11-2021 đến ngày 21-12-2021 cùng tiến hành làm công chứng hợp đồng chuyển nhượng và các thủ tục trước bạ sang tên quyền sử dụng đất. Số tiền đã đặt cọc này là tiền của ông, cá nhân ông đứng ra thực hiện các giao dịch đặt cọc với ông Ph.

Tuy nhiên, cho đến hôm nay, giữa hai bên vẫn không thể tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và các thủ tục sang tên trước bạ với lý do, Giấy chứng nhận QSD đất ông Ph đã đêm cầm cố cho người khác, đồng thời, vợ con ông Ph không chịu ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông đã khởi kiện vụ án ra Tòa án, tại phiên tòa, tất cả thành viên gia đình ông Hồ Ph, bà Tr, bà Đ, bà Tr đã thống nhất đồng ý sau hai tháng kể từ ngày 29-9-2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông nên ông đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Cho đến nay, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho ông không thể thực hiện được do thửa đất này bị kê biên. Nay ông yêu cầu Tòa

án giải quyết: buộc ông Hồ Ph, bà Hồ Thị Tr, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Hồ Thị Trúc Đ trả lại tiền đặt cọc cho ông với số tiền là 1.000.000.000 đồng và cá nhân ông Ph trả tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 2.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Hồ Ph trình bày:

Ông thừa nhận giữa ông và ông Nguyễn Quang Kh có ký kết các Hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 21-11-2021, 10-12-2021, 14-12-2021 và ông cũng thừa nhận chữ ký, chữ viết họ tên trong các hợp đồng này là do chính ông ký và viết ghi họ tên. Đối tượng đặt cọc để chuyển nhượng là thửa đất Khu 8, lô 41, khu dân cư vào cầu Kỳ Ph 1 và 2 tại phường An Ph, thành phố Tam Kỳ. Tổng số tiền thỏa thuận nhận cọc qua các lần là 1.000.000.000 đồng, trong đó thỏa thuận ông Kh đóng tiền thuế đất và các chi phí khác là hơn 800.000.000 đồng, số tiền còn lại gần 200.000.000 đồng là ông nhận, ông nhận khoản này chi tiêu, làm ăn cá nhân và thua lỗ mà không chi tiêu trong gia đình. Khi thỏa thuận với ông Kh thì qua môi giới bất động sản (không nhớ cụ thể), họ nói vì vợ chồng ông ly hôn nên chỉ cần ông và con gái ông là bà Tr ký là được nên ông mới thỏa thuận nhận tiền cọc từ ông Kh, nhưng sau đó được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thực hiện được việc chuyển nhượng vì bà Tr và các con ông chưa thống nhất, hơn nữa hiện nay thửa đất liên quan đang bị kê biên, phong tỏa để thi hành án. Ông sẽ cố gắng mua lại thửa đất này để chuyển nhượng cho ông Kh chứ ông không có tiền để trả lại tiền cọc cho ông Kh, ông không đồng ý trả tiền phạt cọc cho ông Kh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr trình bày: Bà và các con bà không biết việc ông Ph và ông Kh đặt cọc để mua thửa đất số 41, khu O8, khu dân cư tái định cư và đường dẫn cầu Kỳ Ph 1&2 tại phường An Ph, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Việc giao nhận tiền giữa ông Kh và ông Ph qua các lần thì bà và các con bà đều không biết, cũng không biết ông Ph đã nhận của ông Kh bao nhiêu tiền và ông Ph đã sử dụng số tiền đã nhận của ông Kh vào việc gì.

Trước đây, khi có thông tin được bố trí tái định cư 02 lô đất, 01 lô chính và 01 lô phụ (lô ông Kh đặt cọc mua là lô phụ) thì gia đình bà thống nhất là để lô phụ cho mẹ con bà làm nhà ở. Nhưng sau đó thì biết việc ông Kh đặt cọc mua nên mẹ con bà cũng đã thỏa thuận tháo gỡ cùng với ông Kh là đồng ý chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Kh và ra công chứng sang tên. Sau khi có sổ đỏ, ông Ph, bà và các con bà ra công chứng cùng với ông Kh để làm thủ tục công chứng sang tên cho ông Kh thì tại Văn phòng công chứng thì bà và các con mới biết việc ông Ph đang cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên cho một người khác, người này yêu cầu trả nợ cho ông Ph thì họ mới giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cụ thể lai lịch người này thì không rõ), vì không thống nhất được với nhau về điều kiện này nên đã không công chứng sang tên thửa đất nói trên cho ông Kh được. Sau đó, ông Kh khởi kiện, tại phiên tòa ông Ph, ông Kh, bà và các con cùng thống nhất là sau 02 tháng ông Ph và gia đình bà làm thủ tục sang tên thửa đất là lô

chính cho cháu Tr là con ruột của bà thì bà và các con trong hộ gia đình bà trả cho ông Kh 1 tỷ đồng, còn tiền phạt cọc 1 tỷ đồng thì cá nhân ông Ph trả nhưng đến nay vẫn không làm được thủ tục sang tên lô chính cho cháu Tr.

Tại phiên tòa, bà không đồng ý trả như nội dung cam kết tại Bản cam kết ngày 29/9/2022. Bà đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Kh yêu cầu bà phải trả số tiền ông Kh đã đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

2. Bà Hồ Thị Tr trình bày: Việc ba của bà là ông Hồ Ph nhận cọc bán đất cho ông Kh chị em bà không biết nên không liên quan đến số tiền nhận cọc và phạt cọc.

Đối với diện tích đất ba của bà bán cho ông Kh là tài sản chung của gia đình bà, khi tái định cư ba của bà có viết giấy cho bà là Hồ Thị Tr 01 lô đất chính nên khi nào ba của bà sang tên lô đất chính cho bà thì bà mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Kh.

3. Bà Hồ Thị Trúc Đ thống nhất với phần trình bày của bà Hồ Thị Tr.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, ông Ngô Thanh Tài trình bày quan điểm bảo vệ: Ông Kh yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hồ Ph, bà Hồ Thị Tr, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Hồ Thị Trúc Đ trả lại số tiền ông Kh đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng theo nội dung Bản cam kết ngày 29-9-2022 và buộc cá nhân ông Ph trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 2.000.000.000 đồng là có cơ sở. Bởi tổng số tiền ông Kh đã đặt cọc 3 lần 1.000.000.000 đồng là có thật, nhằm mục đích để nhận chuyển nhượng lô đất số 41 nói trên nhưng vì nhiều lý do không thực hiện được việc chuyển nhượng. Lô đất nói trên hình thành là tài sản chung của các thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các thành viên hộ gia đình không đồng ý chuyển nhượng nhưng số tiền 1.000.000.000 đồng ông Ph nhận tiền cọc các thành viên trong hộ gia đình đều biết và thể hiện việc chịu trách nhiệm trả tại Bản cam kết ngày 29-9-2022. Do đó, căn cứ Điều 351 Bộ luật dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Kh.

- Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đối với nguyên đơn, bị đơn là đúng pháp luật.

Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Căn cứ vào các Điều 212, 138, 139, 328, 422 Bộ luật dân sự: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Hồ Ph có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Quang Kh số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng và đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc theo mức độ lỗi buộc ông Hồ Ph có nghĩa vụ bồi thường tiền phạt cọc cho ông Kh phù hợp 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 Toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Nguyễn Quang Kh có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Hồ Ph, địa chỉ: khối phố Mỹ Bắc, phường An Mỹ, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Vì vậy việc khởi kiện của ông Kh thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam và Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* 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 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy rằng:

Căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Nguyễn Quang Kh đặt cọc cho ông Hồ Ph làm 03 lần với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số 380 (Lô 41 Khu 08), tờ bản đồ số 49, diện tích 147m^2 tại Khu dân cư, tái định cư và đường dẫn vào cầu Kỳ Ph 1&2, phường An Ph, thành phố Tam Kỳ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 064300 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp ngày 16-12-2021 cho hộ ông Hồ Ph với giá 1.650.000.000 đồng. Việc đặt cọc có lập Hợp đồng đặt cọc nhà đất vào ngày 14-12-2021. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.2] Căn cứ các Hợp đồng đặt cọc nhà đất và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chứng cứ các đương sự cung cấp có cơ sở xác định việc ký các Hợp đồng đặt cọc nhà đất giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc hoặc lừa dối. Hợp đồng thể hiện đầy đủ đối tượng đặt cọc, giá cả chuyển nhượng, thỏa thuận về thời hạn thanh toán và việc giao tiền, giấy tờ và lệ phí. Các bên thỏa thuận ngày 21-12-2021 đến làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 117, Điều 123 và Điều 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định các hợp đồng đặt cọc nhà đất ngày 21-11-2021, ngày 10-12-2021 và ngày 14-12-2021 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 380 (Lô 41 Khu 08), tờ bản đồ số 49, diện tích 147m^2 tại Khu dân cư, tái định cư và đường dẫn vào cầu Kỳ Ph 1&2, phường An Ph, thành phố Tam Kỳ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 064300 do UBND thành phố Tam Kỳ cấp ngày 16-12-2021 cho hộ ông Hồ Ph giữa ông Hồ Ph và ông Nguyễn Quang Kh có hiệu lực pháp luật.

Ông Ph thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của ông Kh với số tiền tổng cộng là 1.000.000.000 đồng. Ông Ph và ông Kh đều thừa nhận đã đóng các khoản tiền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đặt cọc là 808.500.000 đồng + 5.880.000 đồng = 814.380.000 đồng tại các Thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thu thập. Sau khi dùng số tiền của ông Kh đặt cọc để đóng đủ các nghĩa vụ tài chính trên thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được cấp cho hộ ông Hồ Ph. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-12-2021 thì hộ ông Hồ Ph gồm có 04 nhân khẩu, gồm: Chủ hộ ông Hồ Ph, vợ Nguyễn Thị Thùy Tr, con Hồ Thị Tr và Hồ Thị Trúc Đ (theo Giấy xác nhận số 08/XN-CATP ngày 13-01-2022 của Công an thành phố Tam Kỳ).

Sau đó, các bên đến văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì xảy ra tranh chấp. Do bà Tr và con ông Hồ Ph không đồng ý ký kết vào hợp đồng chuyển nhượng và cho rằng diện tích đất này cấp cho hộ ông Hồ Ph nhưng khi ông Ph nhận tiền đặt cọc và ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quang Kh ông Ph không thông qua ý kiến của bà Tr và các con trong hộ. Bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Hồ Thị Tr, bà Hồ Thị Trức Đ không biết và không ký vào hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa, trước đó ông Ph đã mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố cho người khác để nhận tiền tiêu xài riêng. Ông Ph cho rằng ông sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380 (Lô 41 khu O8) nói trên cho ông Kh chứ ông không có tiền trả lại số tiền đã nhận cọc nhưng đến nay thửa đất số 380 (Lô 41 khu O8), tờ bản đồ số 49, diện tích 147,0m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 064300, địa chỉ thửa đất tại Khu dân cư, tái định cư và đường dẫn vào cầu Kỳ Ph 1 và 2, phường An Ph, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đang bị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ ban hành Quyết định về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 04-01-2023 nên tài sản trên không thể thực hiện theo yêu cầu của ông Ph.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy, ông Hồ Ph thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Quang Kh diện tích đất mà các bên chuyển nhượng chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Ph đã sử dụng số tiền ông Kh đặt cọc để đóng tiền lệ phí, thuế thì mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà Tr, chị Tr, chị Đ không biết ông Hồ Ph sử dụng tiền nhận cọc vào việc gì, nhưng đều thừa nhận không có đóng tiền nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Kh, ông Ph đều thừa nhận đóng tiền từ tiền đặt cọc theo thông báo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền với số tiền 814.380.000 đồng, phù hợp với các Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước có trong hồ sơ vụ án. Do đó, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 380 (Lô 41 khu O8), tờ bản đồ số 49, diện tích 147,0m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 064300, địa chỉ thửa đất tại Khu dân cư, tái định cư

và đường dẫn vào cầu Kỳ Ph 1 và 2, phường An Ph, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đứng tên người sử dụng đất là hộ ông Hồ Ph nên đây là tài sản chung của hộ ông Hồ Ph.

Ông Kh yêu cầu buộc bà Tr, bà Tr, bà Đ, ông Ph trả cho ông số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng nhưng chỉ có cơ sở khẳng định số tiền hình thành nên tài sản chung thửa đất số 41 nêu trên là 814.380.000 đồng, ông Ph cũng thừa nhận số tiền còn lại là 185.620.000 ông tiêu xài vào việc cá nhân mà vợ con ông đều không biết. Bà Tr, bà Tr, bà Đ đều không biết ông Ph sử dụng số tiền còn lại vào việc gì. Tại Bản cam kết ngày 29-9-2022, bà Tr, bà Tr, bà Đ, ông Ph đồng ý trả cho ông Kh số tiền đã nhận cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa này bà Tr, bà Tr, bà Đ không đồng ý trả tiền cho ông Kh kể cả tiền đã nhận cọc và tiền phạt cọc. Nên đối với số tiền 814.380.000 đồng sử dụng thực hiện nghĩa vụ tài chính để hình thành nên tài sản chung mà bà Tr, bà Tr, bà Đ, ông Ph được hưởng thì cần buộc ông Ph, bà Tr, bà Tr, bà Đ có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Kh. Đối với số tiền 185.620.000 đồng ông Ph sử dụng vào việc tiêu xài cá nhân nên cần buộc ông Ph có trách nhiệm trả lại cho ông Kh là phù hợp.

Ông Ph không thông qua ý kiến những người trong hộ mà tự ý nhận tiền đặt cọc của ông Kh, hơn nữa ông Ph tự ý mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi cầm cố cho người khác (mặc dù bà Tr và các con ông đã đến Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng) dẫn đến nay các bên không thể thực hiện được việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lỗi làm cho việc không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên là hoàn toàn do ông Hồ Ph. Tại các Hợp đồng đặt cọc nhà đất nêu trên, nội dung phần *"**Cam kết chung hai bên:**...sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 (hai) lần số tiền đã đặt cọc, ngược lại bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên..."*. Xét sự thỏa thuận trên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật. Do vậy, cần buộc ông Ph phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận cọc cho ông Kh và phải chịu phạt cọc theo quy định Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, gồm: 185.620.000 đồng tiền nhận cọc dùng vào việc cá nhân và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông Ph phải trả cho ông Kh là 1.185.620.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 212, 288, 328, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30-12-2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Kh về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* với bị đơn ông Hồ Ph.

1. Buộc ông Hồ Ph, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Hồ Thị Trúc Đ, bà Hồ Thị Tr chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Quang Kh số tiền đã nhận cọc 814.380.000 *(tám trăm mười bốn triệu, ba trăm tám mươi nghìn)* đồng.

2. Buộc ông Hồ Ph chịu trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Quang Kh số tiền nhận cọc 185.620.000 *(một trăm tám mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi nghìn)* đồng và trả số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Tổng cộng là 1.185.620.000 *(một tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, sáu trăm hai mươi nghìn)* đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc ông Hồ Ph phải chịu số tiền 47.568.600 *(bốn mươi bảy triệu, năm trăm sáu mươi tám nghìn, sáu trăm)* đồng.

+ Buộc ông Hồ Ph, bà Nguyễn Thị Thùy Tr, bà Hồ Thị Trúc Đ, bà Hồ Thị Tr phải chị số tiền 36.431.400 *(ba mươi sáu triêu, bốn trăm ba mốt nghìn, bốn trăm)* đồng.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang Kh số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng *(Ba mươi sáu triệu đồng)* theo biên lai thu số 0009897 ngày 22 tháng 11 năm 2022 của chi cục thi hành án Dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

4. Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

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 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, 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.

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- VKSND TP Tam Kỳ;
- Chi cục THADS TP Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ngô Văn Khôi