

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẮC GIANG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 42/2021/DS-ST

Ngày: 29- 9-2021

**V/v “*Tranh chấp
Hợp đồng đặt cọc*”**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN, TỈNH BẮC GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

*** Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Vân

*** Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Nguyễn Lâm Giang

2. Ông Nguyễn Quốc Sừu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Nam- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bộ- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2021/QĐXXST-DS ngày 30/8/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2021/QĐST-DS ngày 17/9/2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Triệu Tuấn C, sinh năm 1984 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đồi Đỏ, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

*** Đồng bị đơn:** - Ông Lê Văn D, sinh năm 1967 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Đều ĐKKHKT: Thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Đều hiện ở: Thôn Đạo, xã Đại Hóa, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đồi Đỏ, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

*** Người làm chứng:** Chị Lê Thị Thúy H, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Nơi ĐKKHKT: Thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Hiện ở: Thôn Đạo, xã Đại Hóa, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/7/2021 và bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải anh Triệu Tuấn C trình bày:*

Anh và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không có mối quan hệ quen biết. Ngày 01/01/2021 vợ chồng anh và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T ở thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang có lập hợp đồng mua bán nhà, với bên bán nhà là ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và bên mua nhà là anh, vợ anh Nguyễn Thị H. Về nội dung của hợp đồng thì bên ông Đ, bà T đồng ý bán cho anh nhà đất + ruộng, tài sản gắn liền trên đất diện tích 892m² trong đó có 360m² đất ở và 532m² đất vườn, đất ruộng gồm các diện tích 635m², 680m², 129m² tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Thời điểm hai bên giao giấy tờ sở hữu nhà là sau khi hoàn thành tiền thanh toán đợt 2 tức là sau khi làm hoàn thiện các thủ tục sang tên cho anh thì anh sẽ trả nốt số tiền còn lại theo thỏa thuận là 780.000.000 đồng. Thời điểm lập hợp đồng mua bán nhà tại gia đình nhà ông Đ thì anh phải đặt cọc cho ông Đ, bà T tổng số tiền 300.000.000 đồng, sau khi viết xong hợp đồng mua bán nhà thì anh đã trả đủ tiền đặt cọc cho ông Đ, bà T. Anh đưa số tiền 300.000.000 đồng không có viết giấy tờ gì mà hai bên thỏa thuận chỉ ghi số tiền này vào trong hợp đồng mua bán nhà là anh đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà T. Thực tế giá thỏa thuận hai bên bán nhà lúc đó là 1.080.000.000 đồng, thời gian thanh toán số tiền này gồm 300.000.000 đồng đặt cọc, số tiền còn lại 780.000.000 đồng anh sẽ thanh toán cho ông Đ, bà T khi làm xong thủ tục sang tên sổ đỏ cho anh.

Việc lập hợp đồng mua bán nhà và giao nhận tiền tại gia đình ông Đ có mặt anh, vợ anh là Nguyễn Thị H và vợ chồng ông Đ, bà T, con gái ông Đ là Lê Thị Thúy H chứng kiến. Ngoài ra, không còn ai khác chứng kiến sự việc này. Toàn bộ chữ viết trong hợp đồng mua bán nhà đề ngày 01/01/2021 là chữ viết của con gái ông Đ, chị Lê Thị Thúy H viết. Sau đó các bên nghe đọc lại thống nhất ký tên vào hợp đồng mua bán nhà, chữ Đ, Lê Văn Đ, T, Nguyễn Thị T trong mục bên bán nhà là chữ viết, chữ ký của ông Đ, bà T. Anh ký C, Triệu Tuấn C trong mục bên mua nhà là chữ viết, chữ ký của anh. Vợ anh là chị Nguyễn Thị H lý do anh đại diện hai vợ chồng anh ký xác nhận mua nhà và thời điểm đó chị Lê Thị Thúy H là con gái ông Đ có ký H, Lê Thị Thúy H vào mục người làm chứng trong hợp đồng mua bán nhà.

Sau khi lập hợp đồng ngày 04/01/2021 anh và vợ chồng ông Đ có xuống Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất. Khoảng 01 đến 02 tháng sau vợ chồng ông Đ báo lại số đo so với hiện trạng thửa đất hiện nay không khớp nhau, không đúng thì phải cấp mới giấy chứng nhận cho ông Đ mới làm thủ tục được. Để cấp mới thì phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng ngày 04/01/2021, hai bên đã tiến hành thủ tục hủy hợp đồng để ông Đ làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Đ thay đổi không bán đất cho anh nữa. Hai vợ chồng ông Đ xuống nhà anh khoảng đầu tháng 05/2021 thương lượng ngoài tiền đặt cọc thì vợ chồng ông Đ trả anh

thêm 100.000.000 đồng, anh không đồng ý. Kể từ sau thời điểm đó thì vợ chồng ông Đ không ý kiến gì với anh nữa.

Nay anh khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả anh số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Triệu Tuấn C có mặt trình bày: Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

** Tại văn bản nêu ý kiến về việc khởi kiện và biên bản lấy lời khai đồng bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 01/01/2021 giữa vợ chồng ông bà (bên A) với anh Triệu Tuấn C, chị Nguyễn Thị H (bên B) có thống nhất hợp đồng mua bán nhà đất, theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng vợ chồng ông bà sẽ bán nhà đất có địa chỉ tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cho anh Triệu Tuấn C và chị Nguyễn Thị H với số tiền 1.080.000.000 đồng. Tại mục 2.1 Điều 2 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận tiền đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng là 300.000.000 đồng, số tiền này bên B đã giao đủ cho bên A, thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/01/2021 giữa hai bên. Tại mục 2.2 Điều 2 của hợp đồng thể hiện số tiền đặt cọc này sẽ được chuyển thành tiền mua bán nhà và căn trừ vào đợt thanh toán đầu tiên (đợt 1) trong số tiền mua nhà mà bên B có nghĩa vụ thanh toán cho bên A. Cũng tại Điều 2 của Hợp đồng này mục 2.3 hai bên thỏa thuận sau khi nhận tiền đặt cọc nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận, ngược lại nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc. Toàn bộ nội dung trong hợp đồng mua bán nhà đúng như trong hợp đồng các bên đã thỏa thuận. Chữ viết trong hợp đồng này là chữ viết của con gái ông bà là Lê Thị Thúy H viết. Chữ ký Đ, Lê Văn Đ, T, Nguyễn Thị T trong hợp đồng mua bán nhà là chữ ký, chữ viết của ông bà. Còn chữ ký H, Lê Thị Thúy H trong mục người làm chứng là chữ ký của chị H con gái ông bà.

Sau khi viết xong hợp đồng mua bán nhà thì anh C có giao cho vợ chồng ông bà số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc (đợt 1) và các bên thỏa thuận thanh toán nốt đợt 2 số tiền là 780.000.000 đồng sau khi đã hoàn tất thủ tục sang tên sổ đỏ cho anh C. Hai bên thanh toán và giao tiền cho nhau bằng tiền mặt, giao trực tiếp cho nhau chứ không viết biên bản giao nhận tiền riêng, chỉ ghi số tiền này vào hợp đồng mua bán nhà.

Sau khi lập hợp đồng mua bán nhà thì ngày 04/01/2021 vợ chồng ông bà cùng anh Triệu Tuấn C tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào sổ công chứng số 11/2021, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Văn phòng công chứng ông bà đã cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 0009274 do UBND huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/12/2005 vào sổ cấp GCN 01224, QĐ số 506/QĐ-CT ngày 26/12/2005 thửa đất số 466, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là toàn bộ hồ sơ tài liệu đo đạc

chính lý thừa đất đo vẽ tháng 10/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên duyệt ngày 22/10/2019 thì thừa đất được thể hiện là thửa số 650, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Toàn bộ nội dung các bên thỏa thuận như trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Đến ngày 01/3/2021 thì vợ chồng ông bà có lập văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh C tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa với lý do hiện trạng của thửa đất có sự thay đổi về diện tích và hình thể. Nên không chuyển đổi được thửa đất trên theo hợp đồng mua bán nhà ở đã ký kết do hợp đồng đã chấm dứt nên vợ chồng ông bà đã trả lại số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc (đợt 1) theo thỏa thuận hai bên, hai bên giao số tiền trên bằng tiền mặt tại gia đình nhà ông bà, lúc giao tiền có mặt vợ chồng ông bà và anh C, ngoài ra không có ai khác. Hai bên không viết giấy biên nhận giao tiền nên vợ chồng ông bà không có giấy tờ về việc giao số tiền 300.000.000 đồng này để cung cấp cho Tòa án.

Sau khi các bên có văn bản hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã giải quyết xong. Khoảng tháng 05/2021 anh C có điện thoại cho vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả số tiền 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc nhưng vợ chồng ông bà không đồng ý.

Nay anh C khởi kiện vợ chồng ông bà để yêu cầu trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông bà đã hoàn tất các nghĩa vụ của mình với anh Triệu Tuấn C và anh C không còn gì liên quan tới thửa đất số 650, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang nữa. Do đó vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án xem xét bác bỏ toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C.

Tại phiên tòa ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T vắng mặt.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Chị và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không có mối quan hệ quen biết. Vào ngày 01/01/2021, ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị T có thống nhất ký kết hợp đồng bán nhà đất cho vợ chồng chị. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết giữa vợ chồng chị với vợ chồng ông Đ thì ông Đ, bà T sẽ bán cho vợ chồng chị nhà, đất có địa chỉ tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, với tổng số tiền là 1.080.000.000đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng (ngày 01/01/2021), chị cùng chồng đã đặt cọc tiền để mua nhà, đất của ông Đ, bà T là 300.000.000đồng, số tiền còn lại là 780.000.000đồng, chị sẽ thanh toán khi ông Đ, bà T hoàn thành thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng chị. Đến nay đã hơn 07 tháng xong ông Đ, bà T không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng chị, ông Đ, bà T viện ra nhiều lý do khách quan để biện minh cho việc chưa làm xong thủ tục để thực hiện hợp đồng mua bán nhà hai bên đã ký kết. Đầu tháng 05/2021 ông Đ, bà T thay đổi ý kiến không muốn bán nhà, đất cho vợ chồng chị nữa. Theo điều khoản trong hợp đồng 02 bên đã ký kết, nếu ông

Đ, bà T thay đổi ý kiến không bán nhà, đất cho vợ chồng chị thì ông Đ, bà T phải hoàn trả cho vợ chồng chị số tiền gấp 02 lần số tiền chị đã đặt cọc (tức hoàn trả số tiền cọc 300.000.000đồng và tiền bồi tH cọc 300.000.000đồng), tổng phải trả cho vợ chồng chị 600.000.000đồng. Đến nay đã gần hơn 08 tháng ông Đ, bà T cầm tiền của chị, chị đã nhiều lần gọi điện yêu cầu ông Đ, bà T phải trả tiền cọc và bồi tH tiền cọc cho chị xong phía ông Đ, bà T cố tình không chịu trả tiền cho chị. Nay chị nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh C yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng chị số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị H vắng mặt.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn anh C chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn ông Đ, bà T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H; Người làm chứng chị Lê Thị Thúy H không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 351; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội;

Xử: - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C: Buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C về việc buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự 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 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh Triệu Tuấn C và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có nơi cư trú xã Quang Tiến, huyện Tân Yên nên Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

- Về giấy ủy quyền của ông Đ, bà T: Xét giấy ủy quyền của ông Đ, bà T đối với ông Dương Văn Mai, trong văn bản ủy quyền mới có chữ ký của ông Đ, bà T là bên ủy quyền, không có chữ ký của ông Mai, ông Mai mặc dù được ông Đ, bà T đã thông báo cũng không có văn bản gì về việc tiếp nhận ủy quyền này.

Do vậy, văn bản ủy quyền này mới thể hiện ý trí của bên ủy quyền chưa có văn bản nào thể hiện bên được ủy quyền tiếp nhận ủy quyền, do vậy văn bản ủy quyền này chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên là bên ủy quyền và bên nhận ủy quyền, Giấy ủy quyền này mới là hành vi pháp lý đơn phương của bên ủy quyền không phải là sự thỏa thuận giữa các bên. Mặt khác, Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa chứng thực vào giấy ủy quyền là chứng thực chữ ký của bên ủy quyền ông Đ, bà T. Tại mục 2 Điều 55 của Luật công chứng năm 2014 có quy định: “ 2. Trong trường hợp bên ủy quyền và bên được ủy quyền không thể cùng đến một tổ chức hành nghề công chứng thì bên ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng hợp đồng ủy quyền; bên được ủy quyền yêu cầu tổ chức hành nghề công chứng nơi họ cư trú công chứng tiếp vào bản gốc hợp đồng ủy quyền này, hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng ủy quyền”. Như vậy, văn bản ủy quyền này chưa có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 562 của Bộ luật dân sự và Điều 55 của Luật công chứng năm 2014.

- Bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H; Người làm chứng chị Lê Thị Thúy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về quan hệ pháp luật: Anh Triệu Tuấn C có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021 được xác định là quan hệ “ Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Triệu Tuấn C, Hội đồng xét xử thấy:

Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 giữa anh Triệu Tuấn C và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T là có thật và đã được nguyên đơn, đồng bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng mua bán nhà vào ngày tháng năm trên. Việc ký hợp đồng mua bán nhà giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, các đương sự đã thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng là đúng như hai bên đã thỏa thuận và cam kết.

Tại Điều 2 trong Hợp đồng mua bán nhà đặt cọc là một trong những biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của pháp luật dân sự tức là bên đặt cọc anh C giao cho bên nhận đặt cọc ông Đ, bà T một khoản tiền 300.000.000 đồng là tài sản đặt cọc có quy định thời hạn để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng như bị đơn đã thừa nhận tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai. Mặt khác, tại Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 giữa các bên có ghi:

“2.1. Để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên B đặt cọc cho bên A một khoản tiền trị giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc này bên B đã giao đủ cho bên A- Thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/01/2021 giữa hai bên.

2.3. Sau khi nhận tiền đặt cọc, nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận. Ngược lại nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc”.

Như vậy, việc thỏa thuận về tiền đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà giữa các bên là một giao dịch dân sự. Đối tượng của hợp đồng mua bán không vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117; Điều 431 của Bộ luật dân sự đã được các bên thừa nhận trong lời khai và đã cam kết của ông Đ, bà T tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán nhà. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận thì ông Đ, bà T đã không thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng và thay đổi ý kiến không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao nhà đất cho anh C theo như đã thỏa thuận. Trong vụ án này theo lời khai các bên thì bên đặt cọc anh C vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng như ông Đ, bà T cũng đã thừa nhận, bên ông Đ bà T đã có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử thấy ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đã vi phạm hợp đồng mua bán nhà, cụ thể là vi phạm về tiền đặt cọc và thời hạn bàn giao nhà đất cho anh C. Mặt khác, việc thỏa thuận giữa anh C và ông Đ, bà T trong hợp đồng cũng phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự không nằm trong các hành vi nghiêm cấm của luật quy định. Tại lời khai của ông Đ, bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C nhưng ông Đ, bà T cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu nào thể hiện đã có việc trả tiền đặt cọc cho anh C, anh C tại phiên tòa vẫn không thừa nhận có việc ông Đ, bà T trả số tiền đặt cọc cho vợ chồng anh. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận lời khai của ông Đ, bà T.

Theo quy định tại Điều 503 của Bộ luật dân sự thì việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai và tại khoản 7 Điều 95 Luật đất đai quy định: *Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*, đồng thời tại khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai cũng quy định: *Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính*. Như vậy, theo quy định trên thì chuyển quyền sử dụng đất, người sử dụng đất phải đăng ký đất đai, đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của mình và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Do vậy theo quy định trên thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền trên đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất hợp pháp

của người có quyền sử dụng đất. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất của ông Đ, bà T và anh C chỉ thành công trong trường hợp anh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh C trong vụ án này theo lời khai đã yêu cầu ông Đ, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông Đ, bà T đã vi phạm thỏa thuận đã ký kết trong hợp đồng dẫn đến hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được. Do đó, căn cứ cho thấy ông Đ, bà T đã vi phạm quy định quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự, theo đó bên nhận đặt cọc thay đổi ý kiến không bán cho bên đặt cọc thì phải trả cho bên đặt cọc số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà bên nhận đặt cọc đã nhận. Ông Đ, bà T trình bày đã có văn bản hủy bỏ tại Văn phòng công chứng nhưng Hội đồng xét xử xét thấy văn bản hủy bỏ này chỉ là hủy bỏ việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết chứ không liên quan đến hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 giữa ông Đ, bà T và vợ chồng anh C, chị H đã thỏa thuận là ngoài mua bán nhà đất, các tài sản gắn liền với đất còn mua bán các ruộng như tại Điều 1 của Hợp đồng mua bán nhà đã nêu. Như vậy, trong trường hợp này, ông Đ bà T đã có lỗi trong việc làm cho hợp đồng mua bán nhà không thực hiện được, do đó ông Đ, bà T phải chịu phạt cọc đối với hành vi lỗi của mình theo quy định của pháp luật.

Do đó, nguyên đơn anh C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021 là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C là phù hợp với nội dung trong hợp đồng mua bán nhà các bên đã thỏa thuận và quy định của pháp luật.

[5] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa ông Đ, bà T vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất chậm thi hành án, lãi suất chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của anh C được chấp nhận nên ông Đ, bà T phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí phải chịu là: 20.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 4%) = 28.000.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Điều 328; Điều 430; Điều 431; khoản 2 Điều 468; Điều 503 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội.

Xử:

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C. Buộc vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), tổng số tiền là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Án phí:

Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 28.000.000 đồng (hai mươi tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Triệu Tuấn C số tiền 14.000.000 đồng (mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0000366 ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[4] Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

