TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN TÂN PHÚ** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2021/DS-ST
Ngày: 30/12/2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hồng Nguyên và bà Hoàng Thị Bích Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Luật – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 104/2020/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2021/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2021/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Vũ Thị Thanh H** – sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp TL2, xã P.T, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- *Bị đơn:* Anh **Đinh Công P** – sinh năm 1987 và chị **Nguyễn Thị Thanh H1** – sinh năm 1985

Địa chỉ: Ấp PH.A, xã PB, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Ông **Nguyễn Văn K** – sinh năm 1965

Địa chỉ: Ấp TL2, xã P.T, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

(Ông K ủy quyền cho bà H theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2020)

2/ Bà **Ngô Thị L** – sinh năm 1963

Địa chỉ: Ấp P.L, xã P.L, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

3/ Chị **Nguyễn Thị Thu H2** – sinh năm 1982

Địa chỉ: Tổ 6, Ấp PH.A, xã PB, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

(Bà H có mặt; ông K ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng; bà L có đơn giải quyết vắng mặt; anh P, chị H1 và chị H2 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30 tháng 5 năm 2020 và lời khai trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị Thanh H trình bày:

Bà H có biết bà Ngô Thị L (Tên gọi khác là P) là chủ tiệm cầm đồ P.H, được biết bà L có mua bán, cho vay, cầm cố tài sản.

Ngày 21/10/2019, chị Nguyễn Thị Thanh H1 và chị Nguyễn Thị Thu H2 xuống gặp bà H để thương lượng chuyển nhượng đất và nói là do bà Ngô Thị L giới thiệu; theo đó bà H và chị H1 thỏa thuận sẽ ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất vào ngày 22/10/2019 do chị H2 soạn thảo, hai bên thống nhất nội dung chị H1 nhận đặt cọc số tiền 580.000.000đ (Năm trăm tám mươi triệu đồng) mục đích tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K (Ủy ban nhân dân huyện Đ.L cấp cho ông Vũ Văn S ngày 22/7/2011, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 06/8/2018).

Đến ngày 22/10/2019, chị H2, chị H1 đến nhà bà H để các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng chị H1 nói tăng thêm tiền cọc mua bán đất để lấy tiền cho chị H1 làm việc riêng, nên bà H đồng ý và thống nhất là tăng số tiền đặt cọc mua bán đất lên 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng); sau đó hai bên bà H và chị H1 ký kết "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019, bà H đưa đủ số tiền đặt cọc 870.000.000đ cho chị H1.

Nội dung đặt cọc có thỏa thuận thời hạn 05 (Năm) ngày từ ngày 22/10/2019 đến ngày 26/10/2019 thì bên A (bà H) giao hết cho bên B (chị H1) số tiền còn lại là 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng) để chị H1 tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Khi đó đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh L.K, Phòng Giao dịch P.L) nhằm mục đích tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H; tuy nhiên sau đó phía chị H1 cứ báo bận việc gia đình, đưa con đi chữa bệnh rồi hứa hẹn nhiều lần mà vẫn không chịu gặp bà để thực hiện nhận tiền còn lại, không đi tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp và ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chị H1 cứ lấy lý do chưa có tiền, chưa vay tiền được để giải chấp và khi bà H đến nhà thì không gặp chị H1.

Do không thể thỏa thuận được, chị H1 hứa hẹn nhiều lần và không thể gặp được chị H1 nên bà Vũ Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 giao kết giữa bà H, ông Nguyễn Văn K và anh P, chị H1 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K; buộc anh P và chị H1 phải trả lại cho bà H và ông K số tiền đã đặt cọc 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) và trả số tiền phạt cọc là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng); tổng số tiền anh P, chị H1 phải trả lại cho bà H, ông K là 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Sau khi khởi kiện và Tòa án thụ lý, bà H mới biết ngày 09/01/2020, anh P, chị H1 đã tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp tại ngân hàng và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà nhận thấy theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 thì tiền cọc là 870.000.000đ, tiền phạt cọc thỏa thuận gấp đôi tiền cọc tương ứng số tiền 1.740.000.000đ, vì vậy bà được quyền khởi kiện trả tiền cọc 870.000.000đ và phạt cọc 1.740.000.000đ, tổng cộng là 2.610.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm mười triệu đồng);

tuy nhiên do không am hiểu pháp luật nên tại thời điểm nộp đơn thì bà khởi kiện trả lại tiền cọc 870.000.000đ và phạt cọc 870.000.000đ, tổng cộng là 1.740.000.000đ. Bà đồng ý chỉ khởi kiện trả lại tiền cọc 870.000.000đ và phạt cọc tương ứng tiền đặt cọc 870.000.000đ, tổng cộng là 1.740.000.000đ như yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Việc chị H1 đánh máy có tên ông Nguyễn Văn K và anh Đinh Công P là do ngày 21/10/2019 thì các bên thỏa thuận sẽ có ông K, anh P đến ký tên. Tuy nhiên, do ông K bận việc nên không có nhà nhưng ông không ký thì không ảnh hưởng gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông K, vì số tiền mà bà H đặt cọc cho chị H1, anh P là tài sản chung của ông và bà H nên một mình bà H ký tên đặt cọc là được ông K đồng ý và phù hợp quy định của pháp luật. Đối với việc anh P không đến ký kết thì chị H1 có nói tài sản chung vợ chồng anh chị, nên một mình chị ký kết là được vì chị H1 đặt cọc để lấy tiền giải quyết việc gia đình và giải chấp cho chính thửa đất chị H1 đã ký kết đặt cọc để chuyển nhượng.

Như vậy, rõ ràng phía chị H1, anh P nay không thừa nhận trách nhiệm liên đới của anh chị mà đổ thừa trách nhiệm cho chị H2 vay tiền là hoàn toàn vô lý. Quá trình giải quyết vụ án, chị H2 cũng không đến Tòa án làm việc, thể hiện chị H1, anh P khai là nhằm đổ thừa, kéo dài chứ hoàn toàn không có căn cứ.

Chị Nguyễn Thị Thu H2 là người làm chứng đối với "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 chứ không có quyền và nghĩa vụ gì, không phải chủ sử dụng đất, cũng không vay tiền của bà H. Ngoài ra, bà H không có giao dịch dân sự gì với chị H2, bà L hay ai khác nên sự việc không liên quan đến người nào khác.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất, biên bản ghi nhận sự việc, bị đơn anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 trình bày:

Bị đơn chị H1 thừa nhận chị H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 với bà H nhằm mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K; việc chị H1 đặt cọc thì không nói cho anh P và anh P cũng không được chị H1 kể lại nên anh P không biết việc chị H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc. Thời điểm các bên ký kết thì chị H1 có giao cho bà H Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bản gốc của chị H1, anh P (bà H đã giao trả lại cho chị H1, tại Tòa án thì chị H1 lên làm việc cũng đã xuất trình bản chính cho Tòa án đối chiếu bản chính); đồng thời chị H1 thừa nhận có chụp gởi Zalo cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà in ra nộp kèm theo đơn khởi kiện).

Đối với các tin nhắn trên ứng dụng Zalo Chat (bản in được đánh số từ 01 đến 06 tờ, có chữ ký của bà H) do bà H giao nộp thì chị H1 thừa nhận đối với các tin nhắn là do chị nhắn tin với tài khoản đăng ký Zalo là Nguyễn Thị Thanh theo bản in bà H giao nộp. Anh P thì do không có nhắn tin với bà H nên không có ý kiến. Theo nội dung các tin nhắn do bà H giao nộp thì sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019, phía chị H1 bận đưa con đi chữa bệnh và chưa liên hệ được với Hương, chưa lo đủ tiền làm xong hồ sơ nên chưa cùng chị H2 gặp bà P (bà L) và gặp bà H.

Ngày 09/01/2020, anh P đã giải chấp tại ngân hàng Sacombank – Chi nhánh L.K, Phòng Giao dịch P.L và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay thì bà H không liên hệ lại với anh chị để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất theo như hợp đồng đặt cọc.

Chị và anh P đã chuyển nhượng đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2020 cho anh Nguyễn Thượng H và chị Đinh Thị H3 (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh H và chị H3 ngày 18/3/2020).

Vợ chồng anh chị đã được Tòa án giải thích về quy định về đặt cọc, đã hiểu được quyền và nghĩa vụ của mình tại quy định về đặt cọc. Tuy nhiên, thời điểm ký kết thì do chị H1 không đọc nội dung, nghĩ rằng ký để làm tin cho chị ruột của chị H1 là chị Nguyễn Thị Thu H2 vay tiền từ bà H nên chị H1 đồng ý ký vào hợp đồng và có chứng kiến việc bà H giao tiền cho chị H2 chứ chị H1 không nhận tiền; vì vậy chị H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Anh P do không có mặt thời điểm ký kết và không biết việc chị H1 nhận tiền nên anh P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại "Đơn phản tố" ngày 08/12/2021 của anh P có nội dung: Anh P thừa nhận việc chị H1 có ký "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 với bà H nhằm mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các đương sự trình bày. Tuy nhiên bản chất sự việc là do chị Nguyễn Thị Thu H2 vay tiền 500.000.000đ của bà Ngô Thị P (Ngô Thị L), 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) với lãi suất 5.000đ/ngày/triệu, sau đó bán nợ cho bà H, chị H1 đồng ý bảo lãnh khoản vay cấn trừ nợ, thực tế chị H2 không nhận thêm số tiền nào. Việc bà H, ông K nếu đặt cọc, chuyển nhượng thì phải ra văn phòng công chứng và số tiền đặt cọc rất lớn là rủi ro, bất hợp lý. Anh P đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu: Làm rõ bản chất hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 giữa bà H, chị H1 và chị H2; đề nghị đưa bà L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; làm rõ hành vi cho vay lãi cao của bà H và bà P.

Tại lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn K (do bà Vũ Thị Thanh H là đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ông K là chồng bà H. Ông đồng ý nội dung nguyên đơn bà H trình bày, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bà H ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 có tên ông nhưng ông không ký thì không ảnh hưởng gì đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông, vì số tiền mà bà H đặt cọc cho chị H1, anh P là tài sản chung của ông và bà H nên một mình bà H ký tên đặt cọc là được ông đồng ý và phù hợp quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu độc lập.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L trình bày:

Bà L có tên khác là P, tại địa phương bà có kinh doanh tiệm cầm đồ "P.H" nên cũng có mua bán, cho vay, cầm cố tài sản. Tuy nhiên, bà không có giao dịch dân sự gì đối với các đương sự trong vụ án.

Chị H2 có từng đến nhà bà để hỏi có nhận chuyển nhượng thửa đất tại xã Đ.K, huyện Đ.L, tỉnh Bình Thuận hay không; do bà không có nhu cầu nên bà có cho bà Hương biết có một số người hay chuyển nhượng đất trong đó có bà H và có cho Hương số điện thoại của bà H, còn việc các bên thỏa thuận trao đổi gì thì tự liên hệ với nhau, đồng thời nội dung trao đổi, thỏa thuận như thế nào thì bà không biết. Bà không có trao đổi cụ thể thêm nội dung nào với Hương, trừ việc nói chị H2 việc bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn chị H1, anh P thì bà

không gặp bao giờ. Bà không biết và không có mặt chứng kiến nội dung các bên thỏa thuận, ký kết đặt cọc và nhận cọc.

Bà khẳng định việc chị H1 trình bày bà có mặt tại nhà bà H là không đúng, không có sự việc này; việc các bên ký kết nội dung gì với nhau bà hoàn toàn không biết và không can thiệp vào. Bà không đến gặp bà H, chị H1, anh P và chị H2 hoặc người nào khác liên quan đến vụ án, không có trao đổi gì vấn đề vay nợ, chuyển nhượng hay đặt cọc.

Bà không biết, không chứng kiến việc thỏa thuận, trao đổi, giao kết gì giữa các bên, không thừa nhận lời khai của bị đơn vì hoàn toàn là không có thật.

Việc bà H khởi kiện thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H2 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến, yêu cầu và không có yêu cầu độc lập; khi Tòa án đến trực tiếp tại địa phương thì không gặp được nên không thu thập được lời khai.

Tòa án đã tiến hành sao gửi các tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp cho các đương sự khác và thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ cho các đương sự. Các đương sự không có ý kiến gì khác đối với các tài liệu, chứng cứ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự không thay đổi, bổ sung ý kiến, đề nghị của mình, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Ngày 09/12/2021, Tòa án nhận được "Đơn phản tố" ngày 08/12/2021 của anh P do dịch vụ bưu chính chuyển đến; tại phiên tòa, bà H cung cấp bản chính hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của anh P, chị H1 tại Ngân hàng. Ngoài ra, các đương sự không giao nộp, bổ sung thêm tài liệu chứng cứ nào khác, không yêu cầu triệu tập đương sự, người làm chứng và những người tham gia tố tụng khác.

Phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Bà H có mặt, ông K ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng, bà L có đơn giải quyết vắng mặt, anh P, chị H1 và chị H2 được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L, anh P, chị H1 và chị H2.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 giao kết giữa các đương sự nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K, buộc anh P và chị H1 phải trả lại cho bà H và ông K số tiền đã đặt cọc 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) và trả số tiền phạt cọc là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng); tổng số tiền anh P, chị H1 phải trả lại cho bà H, ông K là 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

+ Đối với yêu cầu phản tố theo "Đơn phản tố" đề ngày 08/12/2021 thì bị đơn anh P đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời, đối với nội dung yêu cầu phản

tố làm rõ bản chất hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 giữa bà H, chị H1, chị H2 và đề nghị đưa bà L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì hiện Tòa án đang xem xét giải quyết mối quan hệ "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trùng với yêu cầu phản tố của bị đơn và bà L đang là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đối với yêu cầu làm rõ hành vi cho vay lãi cao của bà H và bà P là đề nghị, yêu cầu của anh P chứ không có tài liệu, chứng cứ kèm theo. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét nếu trường hợp sau này phát sinh có giao dịch dân sự vay tiền giữa các đương sự và có tranh chấp thì sẽ được giải quyết tại vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 có nơi cư trú tại xã Phú Bình, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng:

Bà Vũ Thị Thanh H khởi kiện anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc anh P và chị H1 phải trả lại cho bà H và ông Nguyễn Văn K số tiền đã đặt cọc và trả số tiền phạt cọc. Vì vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bà H là người khởi kiện anh P và chị H1 nên xác định tư cách đương sự bà H là nguyên đơn, anh P và chị H1 là bị đơn; ông K là chồng bà H và số tiền đặt cọc là tài sản chung của ông bà, nên xác định ông K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chị Nguyễn Thị Thu H2 tuy ký xác nhận tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 với tư cách người làm chứng nhưng quá trình tố tụng không thu thập được lời khai; bà Ngô Thị L không thừa nhận có liên quan đến vụ án và từ chối tham gia tố tụng; tuy nhiên trong quá trình tố tụng các đương sự khai có thể hiện liên quan đến chị H2 và bà L về diễn biến sự việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và chị H1; nên xác định tư cách đương sự chị H2 và bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhằm đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ cho đương sự. Tư cách đương sự được quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn anh P đưa ra yêu cầu phản tố theo "Đơn phản tố" đề ngày 08/12/2021 sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đồng thời, đối với yêu cầu phản tố làm rõ bản chất hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 là trùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; đối với đề nghị đưa bà L tham gia tố tụng với tư

cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì bà L đã được Tòa án xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; đối với yêu cầu làm rõ hành vi cho vay lãi cao của bà H và bà P là đề nghị, yêu cầu của anh P chứ không có tài liệu, chứng cứ kèm theo. Vì vậy, nếu trường hợp sau này phát sinh có giao dịch dân sự vay tiền giữa các đương sự và có tranh chấp thì sẽ được giải quyết tại vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử không xem xét.

- Về thời hiệu khởi kiện: Giao dịch dân sự giữa các đương sự ký kết hợp đồng đặt cọc theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019. Đến ngày 04/6/2020, bà H nộp đơn khởi kiện thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự và Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã được cấp, tống đạt, thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án. Bà H có mặt, ông K ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng, bà L có đơn giải quyết vắng mặt; anh P, chị H1 và chị H2 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh P, chị H1, chị H2, ông K và bà L theo quy định của pháp luật.

[2] Về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Bà Vũ Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 giao kết giữa bên đặt cọc bà H, ông Nguyễn Văn K và bên nhận cọc anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K (Ủy ban nhân dân huyện Đ.L cấp cho ông Vũ Văn S ngày 22/7/2011, chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 ngày 06/8/2018); buộc anh P và chị H1 phải trả lại cho bà H và ông K số tiền đã đặt cọc 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) và trả số tiền phạt cọc là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng); tổng số tiền anh P, chị H1 phải trả lại cho bà H, ông K là 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Như vậy "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 (gọi tắt là "Hợp đồng đặt cọc") với nội dung đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, được các bên ký kết thừa nhận, thống nhất gồm bà H và chị H1.

[2.2] Xét "Hợp đồng đặt cọc" được soạn thảo gồm bên đặt cọc bà H, ông K và bên nhận cọc anh P, chị H1; tuy nhiên thực tế chỉ có mặt bà H và chị H1 ký kết:

Đối với ông K trình bày bận việc nên không có mặt để ký kết "Hợp đồng đặt cọc": Ông K thừa nhận số tiền mà bà H đặt cọc cho chị H1 là tài sản chung của vợ chồng ông bà, đồng thời ông K cũng đồng ý cho một mình bà H ký kết hợp đồng đặt cọc với chị H1, nên sự việc một mình bà H ký tên đặt cọc, giao cọc cho chị H1 là phù hợp quy định của pháp luật.

Đối với việc anh P không có mặt ký kết "Hợp đồng đặt cọc": Chị H1, anh P trình bày do không nói anh P biết nên anh P không có mặt khi chị H1 ký kết, nhận cọc của bà H. Xét việc đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng anh P và chị H1, số tiền chị H1 nhận đặt cọc 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) là tài sản có giá trị lớn phát sinh trong thời kỳ hôn nhân (đăng ký kết hôn năm 2012), chị H1 ký kết hợp đồng đặt cọc

để lấy tiền giải quyết việc gia đình và giải chấp cho chính thửa đất chị H1 đã ký kết đặt cọc để chuyển nhượng. Theo quy định của pháp luật, việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Trường hợp nếu các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có anh P thì mới vô hiệu do thiếu sự đồng ý của anh P; còn trường hợp ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và chị H1 là hoàn toàn tự nguyện theo thỏa thuận của các bên, đồng thời pháp luật không quy định bắt buộc phải có anh P (cùng là chủ sử dụng đất với chị H1) đồng ý và cùng ký kết như trường hợp ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra tại địa phương, anh P và chị H1 có cùng sinh sống, làm kinh tế (làm rẫy, làm thuê), không xác định được có nghề nghiệp nào khác, không có văn bản thỏa thuận chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân để đầu tư làm kinh tế riêng, quá trình tố tụng không cung cấp cho Tòa án bản án hay quyết định về việc giải quyết chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Như vậy, mặc dù chỉ có một mình chị H1 ký kết đặt cọc, nhận cọc theo "Hợp đồng đặt cọc", nhưng xác định được chị H1 giao kết hợp đồng với bà H diễn ra trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng anh P và chị H1, đồng thời qua xác minh thể hiện quá trình sinh sống tại địa phương thì anh P và chị H1 sống chung, xây dựng kinh tế chung.

Như vậy, Hội đồng xét xử xác định "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 với nội dung đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên đặt cọc bà H và bên nhận cọc chị H1 đã ký kết là có hiệu lực đối với các bên và liên đới trách nhiệm đối với anh P, có liên quan quyền lợi đối với ông K.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, chị H1 có ý kiến cho rằng thời điểm ký kết thì do chị H1 không đọc nội dung, nghĩ rằng ký để làm tin cho chị Nguyễn Thị Thu H2 vay tiền từ bà H nên đồng ý ký vào hợp đồng và có chứng kiến việc bà H giao tiền cho chị H2 chứ bản thân chị H1 không nhận tiền; nên chị H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H; còn anh P không có mặt và không biết việc chị H1 nhận tiền nên anh P cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H. Đồng thời, chị H1 cho rằng do bà H không liên hệ lại để xử lý hợp đồng đặt cọc, giải chấp, ký kết hợp đồng chuyển nhượng và chị H1 vì cần tiền nên chị và anh P sau khi tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp xong nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đã chuyển nhượng đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2020 cho anh Nguyễn Thượng H và chị Đinh Thị H3 (đã chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho anh H và chị H3 ngày 18/3/2020).

Đối với các ý kiến này của chị H1 là hoàn toàn không có căn cứ, bởi lẽ:

[2.3.1] Phía chị H1, anh P thừa nhận chị H1 có ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 với bà H nhằm mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 49, tờ bản đồ số 17B tại xã Đ.K. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày không thỏa thuận, ký kết giao dịch dân sự nào khác; giữa bà H và chị H2, bà L cũng không có thỏa thuận ký kết giao dịch dân sự gì.

[2.3.2] Chị H1 thừa nhận có giao cho bà H các tài liệu là Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bản gốc của chị H1, anh P (sau đó bà H đã trả lại cho chị H1, tại Tòa án thì chị H1 lên làm việc cũng đã xuất trình bản chính cho Tòa án đối chiếu

bản chính ngày 23/6/2020); tại phiên tòa bà H xuất trình hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất do chị H1 đưa cho bà H lưu giữ làm tin nhằm đảm bảo sau khi tất toán và giải chấp thì có mặt bà H và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời chị H1 thừa nhận có chụp gởi trên ứng dụng Zalo cho bà H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như bà H đã in ra nộp kèm theo đơn khởi kiện.

Xét thấy, nếu chị H1 cho rằng không phải chị H1 ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H, mà chỉ vì suy nghĩ rằng chị H1 ký kết đối với giấy vay tiền hoặc bảo lãnh cho chị H2, thì việc chị H1 lại gởi hình ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (khi đó đang thế chấp tại ngân hàng) và đưa Bản chính Chứng minh nhân dân, Sổ hộ khẩu, hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của chị H1, anh P cho bà H là hoàn toàn không hợp lý.

[2.3.3] Đối với các tin nhắn trên ứng dụng Zalo Chat gồm (06) tờ do bà H giao nộp thì chị H1 thừa nhận nội dung đối với các tin nhắn là do chị H1 nhắn tin với tài khoản đăng ký Zalo là Nguyễn Thị Thanh cho bà H. Trong các tin nhắn này đều thể hiện bà H liên tục liên hệ nhưng phía chị H1 cứ hứa hẹn, đề nghị bà H chờ đưa con đi chữa bệnh, rồi do chị H1 chưa có tiền giải chấp nhằm mục đích trốn tránh gặp bà H cho đến ngày 08/5/2020; mặc dù nội dung đặt cọc có thỏa thuận thời hạn 05 (Năm) ngày từ ngày 22/10/2019 đến ngày 26/10/2019 thì bên A (bà H) giao hết cho bên B (chị H1) số tiền còn lại là 130.000.000đ (Một trăm ba mươi triệu đồng) để chị H1 tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Khi đó đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh L.K, Phòng Giao dịch P.L).

Ngày 09/01/2020, anh P tất toán hợp đồng tín dụng với số tiền vay 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng), giải chấp ngày 09/01/2020 và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lẽ ra anh P và chị H1 phải thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc và tiến hành ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H và ông K; nhưng ngay ngày hôm sau 10/01/2021, anh P và chị H1 lại tiến hành chuyển nhượng cho người khác mà không liên hệ với bà H để thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết; khi bà H liên hệ thì chị H1 vẫn nhắn tin cho bà H là "yên tâm", nhằm thể hiện việc cố tình kéo dài thời gian và né tránh trách nhiệm, không chịu gặp bà H để thực hiện theo "Hợp đồng đặt cọc".

[2.4] Theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 thì bà H và chị H1 có thỏa thuận phạt cọc, do phía bên bà H vẫn tiếp tục đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng, còn phía chị H1 và anh P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác mà không nói với bà H biết, nên chị H1 và anh P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và hoàn toàn có lỗi.

[2.5] Căn cứ Điều 207, Điều 208, Điều 210, Điều 213, Điều 221, Điều 223, Điều 288 (liên đới), Điều 328 (đặt cọc) Bộ luật Dân sự; Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 24, Điều 25, Điều 27, Điều 29, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 37, Điều 131 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 thì đối với nghĩa vụ trả lại tài sản là tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn bà H là nghĩa vụ phát sinh trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng bị đơn anh P và chị H1, là nghĩa vụ chung về tài sản và liên đới giữa anh chị. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét buộc anh P và chị H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bà H và ông K.

Theo đó, nếu trường hợp bên đặt cọc là bà H từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mất cọc, bên nhận đặt cọc là chị H1 nếu từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả cọc và chịu phạt cọc theo thỏa thuận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét anh P và chị H1 phải trả lại cho bà H và ông K số tiền đã đặt cọc 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) và trả số tiền phạt cọc là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng); tổng số tiền anh P, chị H1 phải trả lại cho bà H, ông K là 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

[2.6] Thời điểm các bên bà H và chị H1 ký kết "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Tuy nhiên, việc các bên thỏa thuận đặt cọc là nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc có thế chấp thì chị H1 đã thông báo cho phía bà H biết, các bên đồng ý việc sau khi tất toán hợp đồng tín dụng, giải chấp xong thì sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hơn nữa, trách nhiệm của bị đơn anh P, chị H1 là phải hoàn thiện việc tiến hành giải chấp sau khi nhận tiền đặt cọc (số tiền nhận đặt cọc 870.000.000đ là lớn hơn nhiều số tiền 420.000.000đ vay tại hợp đồng tín dụng); phải tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông K sau khi chấm dứt thế chấp tài sản (anh P tất toán hợp đồng tín dụng thì nghĩa vụ được bảo đảm bằng thế chấp chấm dứt) theo Khoản 1 Điều 327 Bộ luật dân sự. Do đó, việc có thế chấp thửa đất tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận không ảnh hưởng gì đối với quyền lợi và nghĩa vụ của các bên và phía Ngân hàng nhận thế chấp theo Điều 318, Điều 319, Điều 320 và Điều 321 Bộ luật dân sự.

[2.7] Theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019, các bên thỏa thuận tiền cọc là 870.000.000đ và tiền phạt cọc thỏa thuận gấp đôi tiền cọc tương ứng số tiền 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng), vì vậy bà H được quyền khởi kiện về việc trả 870.000.000đ (tiền cọc) và 1.740.000.000đ (phạt cọc), tổng cộng là 2.610.000.000đ (Hai tỷ sáu trăm mười triệu đồng); tuy nhiên do bà H đồng ý không khởi kiện gấp đôi tiền phạt cọc mà chỉ khởi kiện trả lại tiền cọc 870.000.000đ và phạt cọc tương ứng tiền đặt cọc 870.000.000đ, tổng cộng là 1.740.000.000đ là có lợi cho bị đơn, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.8] Xét "Đơn phản tố" ngày 08/12/2021 của anh P (do dịch vụ bưu chính chuyển đến) có nội dung: Anh P thừa nhận việc chị H1 có ký "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 với bà H nhằm mục đích đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các đương sự trình bày trong vụ án. Tuy nhiên bản chất sự việc ký kết hợp đồng đặt cọc là do chị Nguyễn Thị Thu H2 vay tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) của bà P (Ngô Thị L) với lãi suất 5.000đ/ngày/triệu, sau đó bán nợ cho bà H; chị H1 đồng ý bảo lãnh khoản vay cấn trừ nợ, thực tế chị H2 không nhận thêm số tiền nào. Việc bà H, ông K nếu đặt cọc, chuyển nhượng thì phải ra văn phòng công chứng và số tiền đặt cọc rất lớn là rủi ro, bất hợp lý. Anh P đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu làm rõ bản chất hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 giữa bà H, chị H1 và chị H2; đề nghị đưa bà L tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; làm rõ hành vi cho vay lãi cao của bà H và bà L.

Các ý kiến, đề nghị, yêu cầu nêu trên của anh P là không có căn cứ để xem xét, đồng thời đây chỉ là ý kiến trình bày của bị đơn anh P chứ không phải yêu cầu phản tố. Bởi lẽ:

[2.8.1] Yêu cầu phản tố theo "Đơn phản tố" đề ngày 08/12/2021, do bị đơn anh P đưa ra yêu cầu phản tố sau thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.8.2] Quá trình tố tụng, bà H và bà L trình bày bà L không có mặt chứng kiến các bên ký kết và bà L, chị H2 không giao, nhận tiền từ các đương sự, mà bà H trực tiếp giao tiền đặt cọc cho chị H1; đồng thời chị H2 không đến Tòa án làm việc, không gặp được trực tiếp nên không có lời khai; ngoài ra các đương sự trình bày không giao kết hợp đồng dân sự nào khác và không giao nộp tài liệu, chứng cứ nào khác cho Tòa án về việc các bên có vay tiền hoặc thế chấp, bảo lãnh việc vay tiền.

[2.8.3] Nội dung "Đơn phản tố" ngày 08/12/2021 của anh P là hoàn toàn mâu thuẫn với chính trình bày của các đương sự trong vụ án, vì các đương sự đều thừa nhận là ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 giữa bà H, chị H1 thì các đương sự không giao kết với nhau hợp đồng dân sự nào khác, thực tế theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 thì chị H2 đã ký xác nhận với tư cách là người làm chứng, ngoài ra bản thân anh P cũng thừa nhận không có mặt khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 và anh cũng không biết việc chị H1 đã ký nhận cọc.

[2.8.4] Đối với hợp đồng đặt cọc thì pháp luật không bắt buộc hợp đồng phải có công chứng, chức thực; đối với việc đặt cọc và phạt cọc để nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó số tiền cụ thể trong hợp đồng là do các bên tự nguyện thỏa thuận, trường hợp xảy ra tranh chấp thì Tòa án căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

[2.8.5] Các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 22/10/2019 và đã được Tòa án thụ lý, đã xác định tư cách tố tụng của bà L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không có giao nộp tài liệu, chứng cứ nào khác cho Tòa án về việc các bên có ký kết hợp đồng vay tài sản hoặc hợp đồng thế chấp, bảo lãnh đối với nghĩa vụ thanh toán cho việc vay tiền.

[2.8.6] Vì vậy, đối với việc nếu trường hợp có ký kết giao dịch dân sự khác như vay tiền, bảo lãnh, thế chấp giữa các đương sự và có tranh chấp thì sẽ được giải quyết tại vụ án khác khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

[3] Đối với nghĩa vụ thực hiện, bị đơn chị H1, anh P đã vi phạm thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại chuyển nhượng cho người thứ ba, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên nguyên đơn bà H khởi kiện là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Bị đơn không có yêu cầu phản tố và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

[5] Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H về việc hủy hợp đồng đặt cọc theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của anh P, chị H1 phải trả lại cho bà H, ông K số tiền đã đặt cọc và phạt cọc là có cơ sở để chấp nhận.

[6] Về án phí: Anh P, chị H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về hủy hợp đồng và phải chịu (36.000.000đ + 3% x 940.000.000đ) = 64.200.000đ (Sáu mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; tổng cộng là 64.500.000đ (Sáu mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng). Trả lại cho bà H số tiền 32.100.000đ (Ba mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 006140 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

[7] Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 385, Điều 401; Điều 328; Điều 207, Điều 208, Điều 210, Điều 213, Điều 221, Điều 223, Điều 288; Điều 357 và Điều 429 Bộ luật dân sự;

- Luật Hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 24, Điều 25, Điều 27, Điều 29, Điều 33, Điều 34, Điều 35, Điều 37 và Điều 131 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Thanh H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019.

1.1 Hủy hợp đồng đặt cọc theo "Hợp đồng đặt cọc (v/v mua bán nhà, đất)" ngày 22/10/2019 giữa bà Vũ Thị Thanh H và chị Nguyễn Thị Thanh H1.

1.2 Buộc anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Vũ Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn K số tiền đã đặt cọc 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 870.000.000đ (Tám trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng là 1.740.000.000đ (Một tỷ bảy trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Bị đơn anh Đinh Công P và chị Nguyễn Thị Thanh H1 phải chịu 64.500.000đ (Sáu mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà H số tiền 32.100.000đ (Ba mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu số 006140 ngày 05/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

3. 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, 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Bà H, ông K được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Anh P, chị H1, chị H2 và bà L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THA DS huyện Tân Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu Hồ sơ – Lưu trữ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Thanh Tùng