TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ** TỈNH ĐIỆN BIÊN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: **22**/2023/DS-ST
Ngày: 23/9/2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐIỆN BIÊN PHỦ - TỈNH ĐIỆN BIÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông **Nguyễn Văn Định**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà **Nguyễn Thị Việt Hà**
2. Ông **Lò Văn Hoan**

- Thư ký phiên toà: Bà Thào Thị Thu Nhàn - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Lý, là Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2023/QĐXXST- DS ngày 31 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2023/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: Ông **Tống Tuấn A** và bà **Nguyễn Thị Thúy D**; cùng địa chỉ: Số nhà D, tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (*Có mặt*).

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H** và ông **Phạm Văn T** (Tên gọi khác: Phạm Bá T1) **;** cùng địa chỉ: Số nhà A, tổ dân phố H, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên (*ông T1 có mặt, bà H vắng mặt*).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ **Ngân hàng TMCP Đ** (B1) - **Chi nhánh Đ1**; địa chỉ: Số H Đường V, phường M, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện: Ông Phạm Mạnh K - Chức vụ: Phó giám đốc B1 (Văn bản ủy quyền số 925a/BIDV.ĐB - QLRR ngày 01/11/2021 của giám đốc B1).

Người được ủy quyền: Ông Nguyễn Quang H1 - Trưởng phòng khách hàng cá nhân B1 Chi nhánh Đ1 (Văn bản ủy quyền số 164/QĐ-BIDV.ĐB ngày 13/9/2023 của giám đốc B1) (*Vắng mặt*).

+ Văn phòng C; địa chỉ: Số nhà G, tổ dân phố B, phường T, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên.

Người đại diện: Bà Bùi Thị N - Trưởng văn phòng (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 31/3/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Tống Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thúy D trình bày:

Vợ chồng ông Tống Tuấn A, bà Nguyễn Thị Thúy D có nhu cầu mua nhà, đất để ở và được biết vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H cần bán thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên phù hợp với nhu cầu, nên hai bên đã bàn bạc và thống nhất việc mua bán. Do tài sản là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên đang thế chấp tại Ngân hàng B1 Chi nhánh Đ1 nên trước thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Tuấn A, bà D đã cùng vợ chồng ông T, bà H ra Ngân hàng để thỏa thuận và được phía Ngân hàng chấp thuận. Ngân hàng đã ban hành Văn bản xác nhận về việc tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng và nhất trí cho vợ chồng ông T sử dụng văn bản này để ký kết hợp đồng đặt cọc. Cũng chính vì vậy, vợ chồng ông Tuấn A, bà D không yêu cầu ông T, bà H phải cung cấp các giấy tờ liên quan đến thửa đất nêu trên khi ký kết hợp đồng đặt cọc.

Ngày 24/02/2023, vợ chồng ông Tuấn A, bà D cùng vợ chồng ông T, bà H đã ra Văn phòng C ký kết hợp đồng đặt cọc để làm cơ sở đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ. Hai bên thỏa thuận và thống nhất giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.150.000.000 đồng *(Một tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng chẵn)*, thời hạn đặt cọc từ ngày 24/02/2023 đến hết ngày 30/3/2023; số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng *(B trăm triệu đồng chẵn)*. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông Tuấn A, bà D đã chuyển cho vợ chồng ông T, bà H số tiền cọc là 700.000.000 đồng (Bao gồm: 200.000.000 đồng tiền mặt, 500.000.000 đồng chuyển khoản vào số tài khoản của Nguyễn Thị H, tại Ngân hàng N1 - Có bản sao kê chuyển tiền).

Đến hết thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T, bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Tuấn A, bà D mặc dù đã liên tục được yêu cầu, nhắc nhở.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Tuấn A và bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông T, bà H phải tiếp tục thực hiện giao kết, thực hiện hợp đồng hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 24/02/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tuấn A và bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2023, buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)* cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả lại nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cho bị đơn.

2. *Tại bản tự khai ngày 31/7/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn T trình bày:*

Ông T và bà H nhất trí với lời trình bày về nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vì một số lý do khách quan là tiền công trình chưa về kịp nên vợ chồng ông T, bà H chưa thể thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Tuấn A, bà D. Tại đơn khởi kiện, ông Tuấn A và bà D khởi kiện yêu cầu thực hiện giao kết, thực hiện hợp đồng hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 24/02/2023, vợ chồng ông T hoàn toàn đồng ý và sẽ có trách nhiệm thực hiện hợp đồng trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2023, buộc phía bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng cho nguyên đơn, nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả lại nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cho bị đơn thì ông Phạm Văn T không nhất trí, vì cho đến nay vợ chồng ông Tuấn A, bà D chưa chuyển hết tiền mua nhà cho vợ chồng ông T và bà H, và hiện ông Tuấn A, bà D đã chuyển đến ở tại nhà đất trên.

3. Ý kiến của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. *Tại công văn số 121/BIDV.ĐB - QLRR ngày 07/9/2023 và đơn đề nghị vắng mặt của người được ủy quyền cho B1 ngày 13/9/2023 có ý kiến như sau:* Bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn T có địa chỉ tại tổ dân phố H, phường M, thành phố Đ có phát sinh quan hệ tín dụng được bảo đảm bằng tài sản thuộc sở hữu của ông T và bà H tại Hợp đồng tín dụng số 01/2022/4603733/HĐTD ngày 16/12/2022; Hợp đồng thế chấp số 01/2022/4603733/HĐBĐ ngày 14/12/2022.

Hiện tại ông T, bà H chưa hoàn thành hết nghĩa vụ trả nợ với B1. B1 không thực hiện hoàn trả tài sản bảo đảm và không giải trừ thế chấp Hợp đồng thế chấp số 01/2022/4603733/HĐBĐ ngày 14/12/2022.

3.2. Tại công văn trả lời về việc thông báo thụ lý vụ án số 01/VPCC-VP ngày 06/9/2023, Văn phòng C không có có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc Tòa án đưa Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4. *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên:*

+ Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ thụ lý vụ án và xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đầy đủ tư cách tham gia tố tụng của các đương sự. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự

+ Về nội dung vụ án: Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc thì Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang thế chấp tại Ngân hàng B1 và theo quy định của Điều 320 Bộ luật dân sự và tại điểm i khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số: 01/2022/4603733/HĐBĐ ngày 14/12/2022, khi các bên giao dịch mua bán tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng này có giá trị pháp luật ngay từ thời điểm ký kết. Do bị đơn vi phạm hợp đồng, nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/02/2023, buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)* cho nguyên đơn; nguyên đơn có trách nhiệm trả lại nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên bị đơn là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên các bên phải chịu án phí 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, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Về thủ tục thụ lý yêu cầu: Ngày 04/4/2023, nguyên đơn ông Tống Tuấn A, bà Nguyễn Thị Thúy D nộp đơn khởi kiện về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tòa án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên đối với bị đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H. Ngày 10/4/2023 và ngày 18/4/2023, ông Tuấn A nộp lại biên lai thu tiền tạm ứng án phí cho Tòa án; cùng ngày 18/4/2023, Tòa án đã thụ lý vụ án để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo Điều 195 Bộ luật tố tụng dân sự *(Sau đây gọi tắt là BLTTDS năm 2015).*

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ từ yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành yêu cầu Toà án Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2023, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 700.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)* theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu không vượt quá yêu cầu khởi kiện, căn cứ khoản 1 Điều 244 BLTTDS năm 2015, chấp nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn.

- Về thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bị đơn có địa chỉ tại thành phố Đ, tỉnh Điện Biên, do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Điện Biên Phủ thụ lý, giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

- Các vấn đề khác: Sau khi thụ lý vụ án, xét thấy cần thiết đưa B1 thông qua B1 Chi nhánh Đ1 và Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tòa án đã đưa B1 và Văn phòng C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chính xác, đảm bảo quyền lợi cho cá nhân, tổ chức khi tham gia tố tụng tại Tòa án.

- Về sự vắng mặt của bị đơn bà Nguyễn Thị H; của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là B1 Chi nhánh Đ1 và Văn phòng C: Sau khi nhận được Thông báo thụ lý vụ án, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải tại Tòa án, B1 Chi nhánh Đ1 và Văn phòng C không có văn bản trả lời thông báo thụ lý vụ án, không có yêu cầu độc lập hoặc ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa đã được tống đạt hợp lệ nhưng bà H vắng mặt không có lý do; B1 và Văn phòng C có đơn xin xét xử vắng mặt tại các phiên tòa, Toà án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục pháp luật quy định và tiến hành xét xử vắng mặt đối với B1 và Văn phòng C theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 24/02/2023, ông Tống Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thúy D (Gọi là Bên A) và bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T (Gọi là Bên B) có xác lập một hợp đồng dân sự là "Hợp đồng đặt cọc" để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29 có địa chỉ tại tổ I, phường N, thành phố Đ. Theo đó các bên đã thỏa thuận giá cả chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Thời gian đặt cọc từ ngày 24/02/2023 đến hết ngày 30/3/2023, khi hợp đồng chuyển nhượng

được hai bên xác lập và được công chứng; hình thức thanh toán thỏa thuận sau khi hoàn thiện tất cả các thủ tục chuyển nhượng và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Bên A thì Bên A sẽ giao nốt số tiền còn lại là 450.000.000 đồng cho Bên B; số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng chẵn)*, Bên A trả cho Bên B tiền đặt cọc bằng tiền mặt và chuyển khoản ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc và ngay khi ký ra sổ đỏ tên chính chủ thì Bên A thanh toán hết số tiền còn lại cho Bên B.

Theo đó, ông Tống Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thúy D đã giao cho bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T 02 lần với tổng số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng (Bao gồm: 200.000.000 đồng tiền mặt, 500.000.000 đồng chuyển khoản vào số tài khoản của Nguyễn Thị H, tại Ngân hàng N1 - Có bản sao kê chuyển tiền). Tuy nhiên đến nay, bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Tuấn A, bà D mặc dù đã liên tục được yêu cầu, nhắc nhở. Do đó, ông Tuấn A và bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký ngày 24/02/2023, buộc bà H và ông T trả lại cho ông Tuấn A và bà D số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng.

2.1. Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ cho thấy: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, nhà và đất thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, có địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ đang được thế chấp tại B1, theo Hợp đồng thế chấp số 01/2022/4603733/HĐBĐ ngày 14/12/2022 để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng. Tại văn bản xác nhận của B1 ngày 24/02/2023, thấy rằng việc mua bán nhà đất này là không trái với quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật dân sự năm 2015quy định tại điểm i khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng thế chấp số 01/2022/4603733/HĐBĐ ngày 14/12/2022. Vì vậy, theo quy định tại Điều 119 của Luật Nhà ở năm 2014; khoản 5 Điều 321 và Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì Hợp đồng đặt cọc giữa ông Tống Tuấn A, bà Nguyễn Thị Thúy D và ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H có hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2023 giữa ông Tuấn A, bà D và ông T, bà H có hiệu lực pháp luật. Các bên tự nguyện giao kết thực hiện hợp đồng và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung hợp đồng, tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực về hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội, các bên đều đã đọc và ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện, nên hợp đồng được xác định là hợp pháp và có hiệu lực đối với các bên tham gia ký kết, quyền và

nghĩa vụ cũng như hậu quả pháp lý được quy định trong hợp đồng các bên đều có nghĩa vụ phải thực hiện.

2.2. Về nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử bỏ hợp hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2023, buộc bị đơn bà H và ông T trả lại cho ông Tuấn A và bà D số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm triệu đồng)*. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự 20 quy định "Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (Sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng".

Tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc có ghi: "*Bên mua (Bên A) có nghĩa vụ giao số tiền đặt cọc cho bên bán (Bên B) theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Nếu Bên A từ chối giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được) thì Bên A bị mất số tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc bằng với số tiền đã đặt cọc. Bên A có quyền nhận lại số tiền đặt cọc từ Bên B hoặc được trừ khi thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Bên B trong trường hợp 2 Bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được). Bên A có quyền nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc bằng với số tiền đã đặt cọc trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)*".

Tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc có ghi: "*Bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc cho bên A hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền trong trường hợp hai bên giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được). Bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đồng thời bên B phải chịu một khoản tiền phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)*".

Tính đến ngày khởi kiện, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên đất nói trên vẫn không được thực hiện, mặc dù vợ chồng ông Tuấn A, bà D đã nhiều lần yêu cầu bà H và ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Như vậy, theo thỏa thuận ngày 24/02/2023 thì bà H và ông T đã vi phạm hợp đồng nên nguyên đơn ông Tuấn A và bà D yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nêu trên, buộc bị đơn bà H và ông T phải trả cho ông Tuấn A và bà D số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và các Điều 328 và Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.*2.3. Giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:*

Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau. Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được các bên thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thấy rằng: Ông Tống Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thúy D đã giao và bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T đã nhận số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị H, ông Phạm Văn T cũng đã bàn giao nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ cho ông Tuấn A và bà D sửa chữa để ở tạm.

Ông Tuấn A và bà D không yêu cầu ông T, bà H bồi thường thiệt hại số tiền đã bỏ ra sửa chữa nhà để ở tạm nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hủy bỏ hợp hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2023, buộc bị đơn bà H, ông T trả lại cho nguyên đơn ông Tuấn A, bà D số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn)*. Ông Tuấn A và bà D có trách nhiệm giao trả lại nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cho ông T, bà H.

2.4. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Điện Biên Phủ đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 281, Điều 328, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật dân sự 2015, Hủy bỏ hợp hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2023, buộc ông T và bà H phải trả cho ông Tuấn A và bà D số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng; ông Tuấn A và bà D trả lại nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cho ông T, bà H. Hội đồng xét xử thấy đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 244; 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Điều 117, 275, Điều 281, Điều 328, Điều 357, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 147của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tống Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thúy D đối với ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Tuyên xử:

1. Hủy bỏ hợp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên ngày 24/02/2023.

Ông Phạm Văn T (Tên gọi khác: Phạm Bá T1), bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Tống Tuấn A, bà Nguyễn Thị Thúy D số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ bốn trăm triệu đồng)*, trong đó số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)* và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu đồng)*. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền được thực hiện theo Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015.

Ông Tống Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thúy D có trách nhiệm trả lại nhà, đất tại thửa đất số 84, tờ bản đồ số 29, địa chỉ tại tổ dân phố I, phường N, thành phố Đ, tỉnh Điện Biên cho ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị H. Trách nhiệm do không thực hiện nghĩa vụ giao tài sản được thực hiện theo Điều 356 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị H phải chịu 54.000.000 (*Năm mươi tư triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Tuấn A và bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Tuấn A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 16.000.000 đồng đã nộp, theo biên lai thu số 0002195 ngày 10/4/2023 và biên lai thu số 0002200 ngày 17/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Điện Biên Phủ, tỉnh Điện Biên.

3. Về thi hành án dân sự: 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 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.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND thành phố ĐBP;
- Chi cục THADS thành phố ĐBP;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ĐBP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁM- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Định