TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GIO LINH** TỈNH QUẢNG TRỊ **Bản án số: 05/2023/DS-ST** Ngày 20/4/2023 *"Tranh cấp hợp đồng đặt cọc"*	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GIO LINH, TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Oanh.

Các Hội thẩm nhân dân: bà Nguyễn Thị Thu Hiền và ông Lê Đình Luận

Thư ký phiên toà: Ông Đỗ Hoàng Dương - Thư ký Toà án nhân dân huyện Gio Linh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh tham gia phiên toà: ông Nguyễn Văn Sỹ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 04 năm 2023, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị xét xử sơ thẩm công khai thụ lý vụ án dân sự thu lý số 48/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 07 năm 2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35 /2022/QĐXXST-DS ngày 31/12/2022,Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐ-ST ngày 30/01/2023, Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 01/QĐST-DS ngày 22/02/2023; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 02/QĐST-DS ngày 22/03/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ánh Ng, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn Gi, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn : bà Trần Thị L L – Luật sư, Công ty Luật Văn Hiến- Địa chỉ : 146/1 Tôn Thất Thuyết, thành phố Đông Hà, Quảng Trị - Có mặt

Bị đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1964

Địa chỉ: thôn H, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.Có mặt

Bà Hoàng Thị P, sinh năm 1972

Địa chỉ: thôn H, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị P :
Anh Lê Văn K, sinh năm 1991
Địa chỉ : Khu phố1, thị trấn Gi, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Có mặt
Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn B :
Ông Lê Hồng S - sinh năm 1958
Địa chỉ : Đường Chợ huyện, thị trấn Hồ Xá, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Có mặt

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan :
Chị Trần Thảo Tr, sinh năm 1992

Địa chỉ : khu phố 1, thị trấn Gi, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, biên bản làm việc và tại phiên tòa ngày 22/2/2023 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên trình bày*: Vào tháng 3/2022, thông qua giới thiệu nên chị Nguyễn Thị Ánh Ng có liên hệ mua đất của ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P tại thôn H, xã G. Đến ngày 13/3/2022, chị Nguyễn Thị Ánh Ng lên nhà ông B, bà P để xem đất, đi cùng có anh Hoàng Xuân L và chị Lê Thị Diệu U. Sau khi xem đất xong, chị Ng thông nhất sẽ mua thửa đất của ông B, bà P và tiến hành việc đặt cọc mua đất. Do chị Ng không có đủ tiền nên chị Ng đã mượn của anh Hoàng Xuân L số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc cho ông B, bà P và nhờ anh L ghi tên vào mục người mua tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022. Đồng thời người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc phía bên bán và nhận tiền qua hệ thống Banking là chị Trần Thảo Tr , con dâu ông B, bà P vì thời điểm đó ông B đau nằm viện nên phía nhà ông B có chị Trần Thảo Tr và bà Hoàng Thị P ở nhà nhưng chị Tr là người trực tiếp nhận tiền cọc và ghi tên người bán ký vào giấy nhận cọc. Đến ngày 12/4/2022, các bên có thỏa thuận lý lại hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, người bán ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P, người mua là chị Nguyễn Thị Ánh Ng, do ông Lê Văn B không có mặt nên bà Hoàng Thị P ký hợp đồng đặt cọc và chị Trần Thảo Tr con dâu ông B, bà P nhận cọc thay, với số tiền cọc là 600.000.000 đồng (Trong đó 200.000.000 đồng là lần nhận cọc ngày 13/3/2022 và nhận tiếp cọc 400.000.000 đồng ngày 12/4/2022. Các bên thống nhất và hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022. Hợp đồng các bên ký kết ngày 12/4/2022 là hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 650m ^{2} , thửa đất 14 tờ bản đồ số 02 tại thôn H, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với giá chuyển nhượng thửa đất là **2.100.000.000** đồng, chị Ng đặt cọc trước số tiền **600.000.000** đồng, số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 14/06/2022, khi làm thủ tục công chứng bên mua sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên bán. Tuy nhiên, đến ngày 14/6/2022, các bên không thống nhất được việc giải phóng mặt bằng và việc đo đạc chưa được thực hiện nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, chị Ng khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông B, bà P trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/8/2022, chị Nguyễn Thị Ánh Ng thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022, giữa chị Nguyễn Thị Ánh Ng và ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P vô hiệu, vì khi ký Hợp đồng đặt cọc bên nhận tiền cọc chưa thực hiện thủ tục đại diện cho hộ sử dụng đất và trên thửa đất đang có tài sản là nhà ở. Vật kiến trúc xây dựng trên đất nhưng khi nhận tiền cọc mặt bằng chưa được xử lý là trái quy định của Luật nhà ở và yêu cầu Toà án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải trả lại số tiền cọc cho chị Ng là 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 98.400.000 đồng (tiền lãi vay 38.400.000 đồng và chi phí dịch vụ 60.000.000 đồng).

Tại phiên tòa ngày 22/2/2023, nguyên đơn sửa đổi lại yêu cầu khởi kiện : Yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền cọc 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 72.111.111 đồng do bên bán đã có lỗi không giải phóng mặt bằng và không tiến hành đo vẽ, bắn tọa độ trước ngày công chứng.Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn sửa đổi lại yêu cầu khởi kiện : Giữ nguyên yêu cầu về việc bị đơn hoàn trả số tiền cọc 600.000.000 đồng; Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 72.111.111 đồng và sửa đổi yêu cầu đề nghị bị đơn phải chịu tiền lãi chậm chậm nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử là 10 tháng 4 ngày với lãi suất 10%/năm là : 50.666.666 đồng .

**Tại bản trình bày ý kiến, biên bản làm việc và tại phiên toà ngày 22/2/2023 và tại phiên tòa hôm nay người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Vào tháng 3/2022, ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P có nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất tại thôn H, xã G nên chị Nguyễn Thị Ánh Ng đã liên hệ và ngày 13/3/2022, các bên bàn bạc, thống nhất sẽ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với giá 2.100.000.000 đồng và các bên ký kết hợp đồng đặt với số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, với thời hạn đặt cọc 30 ngày(Hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022 được ký kết giữa anh Hoàng Xuân L và chị Trần Thảo Tr nhận ủy quyền ký thay và nhận tiền cọc– Do ông Lê Văn B bị covid không có ở nhà). Đến ngày 12/4/2022, các bên thống nhất ký kết lại hợp đồng đặt cọc mới. Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, người bán ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P người mua là Nguyễn Thị Ánh Ng , do ông Lê Văn B bận việc nên ủy quyền cho bà Hoàng Thị P ký hợp đồng đặt cọc và chị Trần Thảo Tr nhận cọc thay với số tiền cọc là 600.000.000 đồng (Trong đó 200.000.000 đồng là lần nhận cọc ngày 13/3/2022 và nhận tiếp cọc 400.000.000 đồng ngày 12/4/2022); số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 14/06/2022, khi làm thủ tục công chứng bên mua giao đủ số tiền còn lại cho bên bán và hợp đồng ngày 12/4/2022 thay thế cho hợp đồng ngày 13/3/2022. Các bên không thỏa thuận tách riêng giá trị đất và nhà. Toàn bộ số tiền đặt cọc chị Trần Thảo Tr đã giao lại đầy đủ cho ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P.

Trong hợp đồng có đặt cọc có nội dung bên bán bàn giao mặt bằng trước ngày công chứng, bên B chịu phí bắn tọa độ. Các bên có thỏa thỏa thuận thêm bằng miệng về việc trước khi giao mặt bằng thì các bên liên quan phải có mặt đầy đủ, có chính quyền địa phương chứng kiến để ký cam kết về việc bên bán giao mặt bằng thì bên mua phải thanh toán đầy đủ số tiền còn lại.

Đến thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bên bán vẫn thiện chí bán nhưng bên mua tìm mọi cách để cản trở để không thực hiện đúng thỏa thuận ngày ra công chứng vì vậy các bên phát sinh tranh chấp và bên mua khởi kiện vụ việc đến Tòa án. Việc nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ, lý do không giải phóng mặt bằng là không đúng vì bên bán bán cả nhà và đất; Việc đo đạc là không cần thiết vì đất ổn định, có sơ đồ đo đạc vào năm 2020. Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến về việc các bên không thống nhất lại thời gian công chứng khi có dịch bệnh xảy ra như nội dung ghi

trong hợp đồng đặt cọc. Ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P vẫn giữ nguyên thiện chí về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và trong trường hợp bên mua từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì chị Nguyễn Thị Ánh Ng phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thảo Tr trình bày:* Vào tháng 3/2022, bố mẹ chồng chị Tr là ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P tại thôn H, xã G có ý định bán thửa đất ông bà đang sinh sống để về quê nên chị Nguyễn Thị Ánh Ng đến liên hệ mua. Đến ngày 13/3/2022, chị Nguyễn Thị Ánh Ng đã đến nhà nhà bố mẹ chồng chị Tr để xem đất. Sau khi xem đất xong, chị Ng thống nhất sẽ mua thửa đất của ông B, bà P và tiến hành việc đặt cọc mua đất. Do lúc đó bố chồng chị Tr bị ốm nên chị Tr đã thay mặt bố mẹ chồng để nhận tiền đặt cọc và ký vào hợp đồng đặt cọc với số tiền sọc là 200.000.000 đồng. Số tiền này do anh Hoàng Xuân L , người đi cùng chị Nguyễn Thị Ánh Ng chuyển qua hệ thống Banking vào tài khoản của chị Tr, và anh L cũng là người ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022.

Đến ngày 12/4/2022, các bên đã tiến hành ký lại hợp đồng đặt, người bán ông Lê Văn B bà Hoàng Thị P, người mua là chị Nguyễn Thị Ánh Ng, do ông Lê Văn B không có mặt nên bà Hoàng Thị P ký hợp đồng đặt cọc và chị Trần Thảo Tr nhận cọc thay với số tiền cọc là 600.000.000 đồng (Trong đó 200.000.000 đồng là lần nhận cọc ngày 13/3/2022 và nhận tiếp cọc 400.000.000 đồng ngày 12/4/2022). Toàn bộ số tiền 600.000.000đồng chị Tr đã giao lại đầy đủ cho ông B, bà P.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án đúng hạn luật định. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:*

Đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35,điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 và Điều 244 BLTTDS; các Điều 116,117, 119, 328 của Bộ luật dân sự; các Điều 167, Điều 168 Luật đất đai: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Ánh Ng Buộc Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Ánh Ng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Thị Ánh Ng về việc bị đơn phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày , lãi suất 10/năm) là : 50.666.666 đồng

Về án phí, căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội buộc Ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Ánh Ng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1] *Về xác định quan hệ tranh chấp và yêu cầu thay đổi, bố sung đơn khởi kiện*: theo đơn khởi kiện, nguyên đơn chị Nguyễn thị Ánh Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Ng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc, vì ông B, bà P đã vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022. Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* để thụ lý vụ án. Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Ng thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, giữa chị Nguyễn Thị Ánh Ng và ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.Tại phiên tòa ngày 22/2/2023, nguyên đơn thay đổi lại yêu cầu, khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Ng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng số tiền 72.111.111 đồng do bên bán đã có lỗi không giải phóng mặt bằng và không tiến hành đo vẽ, bắn tọa độ trước ngày công chứng. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn sửa đổi lại yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Ng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm chậm nghĩa vụ đối với số tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày , lãi suất 10/năm) là : 50.666.666 đồng Thấy rằng, nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên đủ cơ sở để Tòa án xem xét giải quyết vụ án .Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Bị đơn ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P cư trú tại thôn H, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 9(BLTTDS), vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh.

[1.3] *Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*: Tại phiên tòa ngày 22/2/2023 chị Trần Thảo Tr có mặt tại phiên tòa và đã trình bày ý kiến.Phiên tòa ngày 22/3/2023 chị Tr vắng mặt. Tại phiên tòa hôm nay, chị Tr vẫn vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ và có đơn xin xét xử vắng mặt do anh Lê Văn K (đại diện theo ủy quyền của bị đơn và là chồng chị Tr nộp); Căn

cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của BLTTDS, Toà án xét xử vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] *Nội dung vụ án :*

[2.1] Xác định đối tượng hợp đồng các bên tranh chấp :

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, thể hiện bên đặt cọc là chị Nguyễn Thị Ánh Ng, bên nhận cọc ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P, vì vậy đối tượng hợp đồng các bên tranh chấp là hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022.

[2.2] *Chủ thể ký kết hợp đồng:*

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 12/42022, thể hiện bên đặt cọc là chị Nguyễn Thị Ánh Ng, bên nhận cọc ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P, bà P trực tiếp ký vào hợp đồng đặt cọc và ông B ủy quyền cho chị Trần Thảo Tr nhận cọc. Các chủ thể tham gia hợp đồng đặt cọc có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và xác nhận tự nguyện tham gia giao kết hợp đồng.

[2.3] *Xét về hình thức của hợp đồng*:

Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng. Hợp đồng là dạng hợp đồng mẫu, được in sẵn, các bên ghi nội dung thỏa thuận vào hợp đồng nên hình thức hợp đồng đảm bảo.

[2.4] *Xét về nội dung của hợp đồng*:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 và lời khai của các đương sự, các bên ký *"Hợp đồng đặt cọc (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)"*, mục đích là nhằm thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 650m^2 tại thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 tại xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, với giá là 2.100.000.000 đồng; đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 737721, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSDĐ H-01096/QSDĐ/1945/QĐ-UB của UBND huyện Gio Linh cấp ngày 12/10/2006 cho ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P. Theo nội dung thoả thuận trong hợp đồng thì chị Ng (bên B) đã đặt cọc cho ông B, bà P (bên A) số tiền 600.000.000 đồng, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị Ng sẽ trả tiếp số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng cho bên A. Bên A cam kết: *"Tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng những tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A". Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.200.000.000 đồng*. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 737721, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSDĐ H-01096/QSDĐ/1945/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện Gio Linh cấp cho cấp ngày 12/10/2006 cho ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P. Theo quy định tại Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai thì bà P có quyền chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho…. quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội.

[2.5]*Về đối tượng thực hiện của hợp đồng* :

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 được các bên ký kết tự nguyện. Trong văn bản trình bày ý kiến và tại phiên tòa hôm nay cả phía nguyên đơn và bị đơn thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, trên thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 tại xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị có nhà của ông B, bà P đang sinh sống, nhà được xây dựng kiên cố . Như vậy có đủ căn cứ xác định, trên đất các bên đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có 01căn nhà được xây dựng thuộc sở hữu của ông B, bà P.

Về phía chị Ng cho rằng chỉ mua đất với giá 2.100.000.000 đồng và bên bán phải bàn giao mặt bằng cho bên mua trước ngày công chứng . Phía ông B bà P trong quá trình giải quyết vụ án trình bày rằng bán cả nhà và đất với giá 2.100.000.000 đồng và ông B, bà P sẵn sàng bàn đập nhà , bàn giao mặt bằng nếu chị Ng giao đủ tiền. Tại phiên tòa, ông B bà P giữ nguyên ý kiến về việc thỏa thuận với chị Ng bán cả nhà và đất với giá 2.100.000.000 đồng nhưng không đập nhà bàn giao mặt bằng cho chị Ng. Thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 được chị Nguyễn Thị Ánh Ng và ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P ký kết là hợp đồng được viết vào mẫu in săn là *"Hợp đồng đặt cọc (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)"* với nội dung in sẵn tại Điều 1 là : "*Bên A đồng ý bán cho bên B nhà (đất) tại thửa đất.....tờ bản đồ; Địa chỉ thửa đất(nhà)....Diện tích:.....m^2 Kèm giấy chứng nhậnQSH-QSD đất số:..... "* và các bên đã điền thông tin vào nội dung in sẵn tại Điều 1 của hợp đồng là : " *Bên A đồng ý bán cho bên B nhà (đất) tại thửa đất**14-22** tờ bản đồ **2**; Địa chỉ thửa đất(nhà)* ***H- Gio Châu- Gio Linh- Quảng Trị*** *.Diện tích: **650** m^2 Kèm giấy chứng nhậnQSH-QSD đất số:***QSDĐ 1945/QĐ-UB 14,5 x 44,8 có 200 m^2 thổ cư** " . Như vậy tài sản đặt cọc của hợp đồng ngày 12/4/2022 chỉ nêu các thông tin chi tiết về thửa đất, không có thông tin khác về tài sản gắn liền với đất.

Về thông tin thửa đất : Trong hợp đồng đặt cọc ghi là : "*Thửa đất 14-22*", tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc ghi thửa đất 14-22 là ghi nhầm, không chính xác; hai bên thoả thuận nhằm chuyển nhượng diện thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 tại xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị nên xác định đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất đối với thửa đất thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 tại xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà P và thuộc đối tượng thực hiện được.

[2.6] *Xét lý do không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

[2.6.1] Về lý do giải phóng mặt bằng:

Cả nguyên đơn và bị đơn thừa nhận là có nhà trên đất và tại phần Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022 nêu rõ " *bên bán chịu trách nhiệm bàn giao mặt bằng cho bên mua trước ngày công chứng*". Phía chị Ng cho rằng, đến ngày thỏa thuận ra công chứng, phía ông B không bàn giao mặt bằng, có nghĩa là chưa đập nhà là vi phạm thỏa thuận. Quá trình giải quyết vụ án, ông B, bà P trình bày, việc đập nhà chỉ tiến hành khi và chỉ khi bên mua cùng bên bán đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thỏa thuận nội dung này, vì nếu trong trường hợp đập nhà mà bên mua không mua sẽ ảnh hưởng lớn đến sinh hoạt, cuộc sống của gia đình.Tại phiên tòa ngày 22/2/2023, ông B cho

rằng mình bán cả nhà và đất và nội dung ghi trong phần cam kết chung là " *bên bán chịu trách nhiệm bàn giao mặt bằng*" được hiểu là gia đình dọn dẹp cây cối, đồ đạc gọn gàng đề bàn giao cho bên mua chứ không phải là việc đập nhà để bàn giao đất. Tại phiên tòa hôm nay, phía ông B lại cho rằng việc bàn giao mặt bằng chỉ diễn ra khi chị Ng báo trước 10 ngày nhưng chị Ng không thông báo nên gia đình ông không tiến hành việc đập nhà để bàn giao mặt bằng như yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy là lời trình bày của ông B, bà P không có sự thống nhất và ngoài lời trình bày, ông B, bà P không có tài liệu gì chứng minh cho nội dung này.Tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022, ở phần dưới chữ ký của chị Trần Thảo Tr có nội dung " *Bên B báo bên A trước 10 ngày giao mặt bằng"* nhưng nội dung này đã bị gạch đi, như vậy là tại thời điểm ký kết nguyên đơn đã không đồng ý với nội dung này.

Tại phiên tòa hôm nay, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn B cho rằng việc " bàn giao mặt bằng" phải được ghi trong hợp đồng chính; việc ghi nội dung này trong hợp đồng đặt cọc là không đúng.Thấy rằng việc " bàn giao mặt bằng" là công việc pháp luật không cấm, các bên ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc là sự tự thỏa thuận của các bên nên cần chấp nhận sự tự thỏa thuận này. Như phân tích tại khoản [2.5] thì đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022 là quyền sử dụng đất của ông B, bà P chứ không bao gồm cả nhà nên đến ngày công chứng theo thỏa thuận là 16/4/2022, phía ông B, bà P chưa tiến hành đập nhà để bàn giao mặt bằng cho bên mua là chưa đúng với thỏa thuận tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc.

[2.6.2] Về lý do đo đạc:

Phía chị Ng cho rằng, các bên có thỏa thuận đo đạc lại thửa đất trước khi công chứng và bên mua sẽ chịu chi phí đo đạc bên bán không thực hiện theo thỏa thuận nên các bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được.

Ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P cho rằng, ông bà vẫn có thiện chí bán đất, đất của ông bà ổn định, không cần đo đạc lại trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía chị Ng tìm mọi cách trì hoãn. Theo ông B , bà P việc thiện chí phối hợp của ông bà trong việc đo đạc, thể hiện là ông B đã ký vào đơn đề nghị đo đạc cho chị Nguyễn Thị Ánh Ng ngày 10/5/2022, tuy nhiên chị Ng cố tình không nộp đơn đo đạc mà đến ngày 15/6/2022, anh Hoàng Xuân L mới đi nộp lại bộ phận 1 cửa thuộc Văn phòng UBND huyện Gio Linh và đưa phiếu nộp cho bà P vào ngày 22/6/2022, tại phiếu nộp này không có người nộp ký tên. Để làm rõ nội dung này, phía ông B đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngưng phiên tòa ngày 22/2/2023 để thu thập tài liệu chứng cứ tại Văn phòng UBND huyện Gio Linh về người nộp hồ sơ đo đạc và trích xuất camera để xác định người nộp. Văn phòng UBND huyện Gio Linh đã cung cấp thông tin về việc xác định người nộp hồ sơ đo đạc địa chính thuộc trách nhiệm của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh và việc trích xuất camera ngày 15/6/2022 tại bộ phận tiếp nhận trả kết quả của huyện không thực hiện được do hệ thống đầu ghi tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả huyện chỉ lưu trữ thông tin trong vòng 15 ngày. Tại phiên tòa ngày 22/3/2023, ông B tiếp tục có yêu cầu thu thập thông tin người nộp hồ sơ đo đạc thửa đất của ông ngày

15/6/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh. Đồng thời đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu xác minh quy trình nộp hồ sơ đo đạc tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh. Ngày 10/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã có Công văn số 242/CNVPĐKĐĐ nêu rõ : ”*Việc tiếp nhận đơn đề nghị đo đạc được thực hiện theo văn bản số 480/VPĐK-KTĐC ngày 06/7/2021 của Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh Quảng Trị.... Trong quá trình tiếp nhận liên 1 giao cho người nộp nên cán bộ tiếp nhận chủ quan không hướng dẫn người nộp ký hồ sơ do đó phiếu tiếp nhận hồ sơ của ông Lê Văn B chưa ký phần người nộp hồ sơ.*

Ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P được UBND huyện Gio Linh cấp GCN số AĐ 737721 ngày 12/12/2006 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 2 với diện tích 650m $^{2.}$...Do vậy ông B và bà P muốn xác định lại tọa độ thửa đất của mình thì ông B, bà P ký đơn đề nghị xác định lại tọa độ thửa đất (ký vào phiếu người nộp hồ sơ), trường hợp người khác thay ông B , bà P nộp đơn để xin xác định tọa độ thì phải có ủy quyền và ký vào mục người nộp hồ sơ”.

Tại phiên tòa hôm nay,ông B thừa nhận ông không làm thủ tục ủy quyền cho bất kỳ ai đi nộp hồ sơ đo đạc mà chỉ ký đơn xin đo đạc rồi giao cho chị Ng, việc nộp là do chị Ng và anh L thực hiện; Hiện phiếu nộp hồ sơ đo đạc do ông đang giữ và do anh Hoàng Xuân L đưa. Tuy nhiên tại phiên tòa anh Hoàng Xuân L không thừa nhận nội dung này và ông B không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Như vậy, theo quy định người nộp hồ sơ xác định tọa độ phải là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đất ngày 15/6/2022, sau ngày thỏa thuận công chứng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai mới tiếp nhận hồ sơ đề nghị đo đạc của ông Lê Văn B.

Tại phiên tòa hôm này ông Lê Văn B và đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị P cho rằng, trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2023 không có nội dung ông B , bà P phải tiến hành đo đạc lại thửa đất và ông bà cho rằng gia đình ông đã có kết quả đo đạc của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Trị đo đạc vào tháng 10/2020, quá trình sử dụng đất không có biến động gì nên không cần đo đạc lại. Việc trong hợp đồng đặt cọc có ghi bên B phải chịu chi phí đo đạc có nghĩa là chị Ng chịu chi phí khi việc đo đạc diễn ra, còn không đo đạc thì không phải chịu chi phí.

Thấy rằng,tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 có nội dung*“***cam kết đúng diện tích, đúng số lô, số thửa. Bên bán chịu trách nhiệm bàn giao mặt bằng trước ngày công chứng. Bên B chịu chi phí bắn tọa độ trước ngày CC. Nếu trường hợp dịch bệnh xảy ra thì thỏa thuận lại ngày công chứng***.”*.

Như vậy các bên có cam kết thỏa thuận chung đó là “*đúng diện tích*” và “*Bên B chịu chi phí bắn tọa độ*”. Tuy ông B cho rằng đã có kết quả đo đạc nhưng kết quả này có từ tháng 10/2020, trước thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc hơn 1 năm và để xác định thửa đất có biến động trong quá trình sử dụng từ khi đo đạc năm 2020 đến thời gian các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng hay không thì phải tiến hành đo đạc thửa đất, từ đó mới có cơ sở xác định thửa đất có đúng diện tích hay không. Đồng thời người có quyền yêu cầu tiến hành đo đạc là người có tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(ông B, bà P). Và chỉ khi tiến hành đo đạc, bắn tọa độ mới có cơ sở xác định mức

chi phí cho việc công việc này. Tuy nhiên, cả bên bán và bên mua đều thừa nhận đến ngày công chứng diện tích đất vẫn chưa được tiến hành đo đạc, Bên bán chưa thực hiện việc đo đạc theo quy định, bên mua chưa chuyển phí đo đạc cho bên bán.

[2.6.3] Về lý do dịch bệnh xảy ra :

Tại phiên tòa hôm nay, người bảo về quyền lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn B cho rằng, trong hợp đồng đặt cọc có nội dung :"**Nếu trường hợp dịch bệnh xảy ra thì thỏa thuận lại ngày công chứng"** và đề nghị xác định tại thời gian thỏa thuận công chứng có dịch bệnh xảy ra hay không, có ảnh hưởng đến việc công chứng của hai bên hay không.Thấy rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đang có dịch bệnh xảy ra, bản thân ông B bị Covid-19 phải đi điều trị nên ông B ủy quyền cho bà P và chị Trần Thảo Tr ký kết hợp đồng đặt cọc thay mình. Tuy nhiên , đến ngày 14/6/2022, ngày thỏa thuận tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên thừa nhận là cả ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P và chị Nguyễn Thị Ánh Ng đều có mặt tại nhà ông B, không bị bệnh, không bên nào có ý kiến về việc thỏa thuận lại thời gian công chứng do dịch bệnh xảy ra nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người bảo về quyền lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn B về trường hợp dịch bệnh xảy ra ảnh hưởng đến ngày các bên tiến hành công chứng.

[2.6.4] Về trách nhiệm tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng:

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, đến ngày 16/4/2022, hai bên phải làm thủ tục công chứng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, cả phía chị Ng và ông B, bà P đều thừa nhận là ngày 16/4/2022, không bên nào có mặt tại tại bất kỳ Phòng Công chứng nào hay UBND xã G để ký hợp đồng mà cả hai bên đều ở nhà ông B để trao đổi thảo luận những vướng mắc nhưng không thỏa luận được.

[2.7] Về người quản lý số tiền đặt cọc:

Số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng do chị Trần Thảo Tr, con dâu ông B, bà P nhận. Tuy nhiên chị Tr, ông B, bà P đều thừa nhận việc chị Tr nhận thay và chị Tr đã giao lại đủ 600.000.000 đồng cho ông B, bà P và hiện ông B, bà P là người quản lý số tiền này.

[2.8] Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng:

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc đúng quy định của pháp luật. Đến nay đã quá thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc không thể ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời gian đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 là do lỗi của bên A ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P và cũng có một phần lỗi của bên B chị Nguyễn Thị Ánh Ng; Vì vậy không xem xét đến phạt cọc và mà cần hoàn trả cọc nên có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ánh Ng và ý kiến về giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gio Linh. Buộc ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải trả cho chị Nguyễn Thị Ánh Ng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022.

Đối với yêu cầu của chị Ng về việc ông B, bà P phải trả khoản lãi do

chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày với lãi suất 10/năm) là : 50.666.666 đồng: Thấy rằng, trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận nào về nghĩa vụ phải chịu lãi chậm trả của các bên nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh Ng không được chấp nhận nên chị Ng phải chịu án án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu không được chấp nhận.

Bị đơn ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải trả lại cho nguyên đơn

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 147, Điều 244, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328,357 của Bộ luật dân sự; các Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, xử:

1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh Ng: Buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Ánh Ng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022.

Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Ánh Ng về việc buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày , lãi suất 10/năm) là : 50.666.666 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Ánh Ng phải chịu 2.533.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/00000201 ngày 28/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh; Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Ánh Ng số tiền 16.546.700 đồng tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

4. *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.*

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND huyện Gio Linh;
- Đương sự;
- Chi cục THADS huyện Gio Linh;
- Lưu: HSVA.

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

Nguyễn Thị Kim Oanh