TÒA ÁN NHÂN DÂN **THNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:12/2022/DS – ST
Ngày:24/02/2022
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Với tHnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Kim Sa Pha

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Phước

Ông H Văn Châu.

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Quốc Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân tHnh phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tHnh phố Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 24 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tHnh phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:188/2021/TLST- DS ngày 26 tháng 7 năm 2021; *Về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:188/2021/QĐXXST – DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số:08/2022/QĐST – DS ngày 19 tháng 01 năm 2022; *giữa các đương sự:*

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 143/52, đường N, Khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lý Bình Đ, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 10, đường Ng, Khóm 1, Phường X, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Lê Đại Q, sinh năm 1965 và bà Lê Thị Mỹ K, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 607/19, Quốc lộ 1, khóm C, phường D, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Trần Đình K - Văn phòng luật sư T, thuộc đoàn luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Số 38/2A1, đường M, phường A, quận N, tHnh phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người làm chứng:*

+ Ông Diệp Văn L, sinh năm 1969. (có mặt)

+ Bà Ngô Thị Yến N – Công chứng viên, Văn phòng Công chứng B. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

***** *Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2021 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lý Bình Đ trình bày:*

Ngày 31/5/2021 bà Nguyễn Thị Ngọc H với vợ chồng ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng B, Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 2969, quyển số 05/2021 TP/CC/HĐGD, số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 189,3 m^2, thửa số 121, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 117488, số vào sổ H4232 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 19/01/2005, chỉnh lý chuyển tên do bà Lê Thị Mỹ K đứng tên vào năm 2019 và phần đất có diện tích 232,6m^2, tại thửa 25, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khóm 8, phường 3, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 600373, số vào sổ 2031 do Ủy ban nhân dân thành phố Sóc Trăng cấp ngày 30/9/2002, chỉnh lý chuyển tên do bà Lê Thị Mỹ K vào năm 2002. Theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì hai bên thống nhất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 31/5/2021 đến Văn phòng Công chứng B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, trong thời hạn 30 ngày thì bà Lê Thị Mỹ K không đến Văn phòng Công chứng B để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất như đã thỏa thuận mà chỉ có ông Q đến Văn phòng công chứng để thỏa thuận với bà H để ký kết hợp đồng, vụ việc bà K không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, không đến Văn phòng Công chứng B ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận được bà H yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại Sóc Trăng tiến hành lập vi bằng, ghi nhận các sự kiện, hành vi của ông Q, bà K không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án phía ông Q, bà K cho rằng việc ông bà không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H là

do phía bà H cam kết chuyển tiền mua đất cho ông bà qua tài khoản Ngân Hàng của bà K trước khi hai bên đến văn phòng Công chứng ký hợp đồng, nhưng theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký thì thỏa thuận việc thanh toán số tiền mua đất còn lại là sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng Công chứng, phía bị đơn cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh về thỏa thuận phương thức thanh toán tiền khác với nội dung thỏa thuận thanh toán trong hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc H có đủ cơ sở để khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng xem xét, giải quyết: Buộc bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc do không thực hiện việc thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Tổng cộng số tiền bị đơn ông Q, bà K phải trả cho nguyên đơn bà H là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

** Theo văn bản trả lời ngày 01/9/2021 của bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các bị đơn đồng trình bày ý kiến:*

Ngày 31/5/2021, ông bà với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng B, Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 2969, quyển số 05/2021 TP/CC/HĐGD, số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và đã nhận số tiền cọc của bà H 500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên như nguyên đơn bà H trình bày. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày (tới ngày 30/6/2021) thì hai bên đến Văn phòng Công chứng Ba Xuyên để ký hợp đồng chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên. Do bà H là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng phần đất theo thỏa thuận giữa hai bên, nên ông bà không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng. Sau ngày 30/6/2021, ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà H đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa hai bên nhưng bà H không đồng ý, đến thời điểm hiện nay thì ông bà vẫn còn giữ nguyên quan điểm tiếp tục chuyển nhượng 02 phần đất cho bà H như đã thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc. Nay bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng hai phần đất nêu trên theo Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận, ký kết và đòi lại tiền đặt cọc, tiền phạt cọc thì ông bà không đồng ý, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, cũng như bà H phải chịu mất tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo như nội dung điều khoản thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết.

* Tại phiên tòa, luật sư Trần Đình K người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H, việc không thực hiện thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên giữa bà H với vợ chồng ông Q, bà K theo nội dung của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký thì lỗi hoàn toàn do phía bà H, do bà H không chịu tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc mà giữa hai bên đã ký mặc dù phía vợ chồng ông Q, bà K nhiều lần yêu cầu bà H ra văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhưng bà H cố tình né tránh, không đồng ý ký hợp đồng và đến thời điểm hiện nay phía vợ chồng ông Q, bà K vẫn giữ nguyên thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai phần đất nêu trên cho bà H. Đối với việc bà H yêu cầu Văn phòng thừa phát lại lập vi bằng việc bà K không đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2021 là do phía bà H tự ý sắp xếp, tính toán có chủ đích vì thực tế vào ngày 30/6/2021 bà H đến văn phòng công chứng nhưng mục đích không phải để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, bà K mà là để lập vi bằng, tạo sự kiện pháp lý không thực tế khách quan để khởi kiện đòi lại số tiền đã đặt cọc, vấn đề này đã được ông Diệp Văn L là người môi giới việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên chứng kiến và trình bày khách quan, trung thực tại phiên tòa hôm nay. Ngoài ra, việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên của bà H còn được khẳng định tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 07 ngày 19/10/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Sóc Trăng, do bà H cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng không đúng với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K nên bà H đã đơn phương chấm dứt các giao dịch đã thỏa thuận giao kết, nhưng diện tích đất thực tế chuyển nhượng cho bà H là còn dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Q còn viết giấy tay thể hiện nội dung cho phía bà H phần diện tích đất dư này. Vì vậy, đối chiếu theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự thì phía bà H đã từ chối giao kết thực hiện hợp đồng nên phải chịu mất số tiền cọc 500.000.000 đồng theo nội dung hợp đồng thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc mà hai bên thỏa thuận, ký kết.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Các đương sự đã thực hiện đầy đủ, quyền và nghĩa vụ của mình, cũng như chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như giấy triệu tập của Tòa án. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H đối với bị đơn ông Q, bà K vì việc thỏa thuận giao kết giữa hai bên thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất nêu trên không thực hiện được theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 31 tháng 5 năm 2021 thì hai bên đều có lỗi, bên ông Q bà K đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn theo giao kết của hợp đồng đặt cọc và bên bà H cũng đã đồng ý cho phía ông Q bà K thêm thời hạn 07 ngày để hai bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó phía ông Q, bà K đã thông báo cho bà H nhiều lần để hai bên đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà H không đến, không đồng ý tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, nên phía bà H cũng có lỗi. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn và buộc bị đơn ông Q bà K trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng cho bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, người làm chứng bà Ngô Thị Yến N đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tuy nhiên, trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thì bà N đã có văn bản gửi cho Tòa án về nội dung tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt của bà N tại phiên tòa hôm nay không ảnh hưởng đến việc xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định.

[2]Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H khởi kiện bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K đòi lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc 500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 mà giữa hai bên đã thỏa thuận, ký kết được công chứng số 2969, quyển số 05/2021 TP/CC/HĐGD để đảm bảo cho việc chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất như đã nêu trên. Phía nguyên đơn bà H cho rằng phía bị đơn ông Q, bà K đã vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc là không thực hiện đúng thời gian theo thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày phải thực hiện thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như vi phạm nội dung thỏa thuận về phương thức thanh toán theo hợp đồng đặt cọc đã ký nên phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và tiền phạt cọc theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc. Còn phía bị đơn cho rằng nguyên đơn bà H đã tự ý chấm dứt giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng hai phần đất nêu trên theo như nội dung thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 nên phải chịu mất số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo quy định của pháp luật. Từ đó, các bên phát sinh tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án và cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn bà H vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Q bà K, yêu cầu trả lại số tiền cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, phía nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 mà hai bên đã thỏa thuận, ký kết và được công chứng tại Văn phòng Công chứng B, Vi bằng ngày 30/6/2021 của Văn phòng thừa phát lại Sóc Trăng tiến hành lập vi bằng, ghi nhận các sự kiện, hành vi của ông Q, bà K không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký. Xét thấy, các tài liệu chứng cứ phía nguyên đơn giao nộp cho Tòa án để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện được Tòa án mở phiên họp để kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và được phía bị đơn thừa nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 là các bên tự nguyện thỏa thuận, ký kết và được công chứng theo đúng quy định của pháp luật, còn đối với Vi bằng ngày 30/6/2021 là do phía nguyên đơn tự ý yêu cầu lập vi bằng, xác lập các sự kiện pháp lý tranh chấp giữa hai bên, nhưng bị đơn ông Q, người làm chứng ông L xác định thực tế ngày 30/6/2021 Văn phòng thừa phát lại Sóc Trăng có đến Văn phòng Công chứng B có đến lập vi bằng, ghi nhận sự kiện pháp lý là không có mặt bà K tại Văn phòng Công chứng B vào ngày 30/6/2021 để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021. Tại phiên tòa, bà K ông Q cho rằng vào lúc 14 giờ 00 ngày 30/6/2021 bà K có đến Văn phòng Công chứng B nhưng không có vào bên trong Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng do bà kiểm tra tài khoản Ngân hàng chưa thấy bà H chuyển số tiền mua đất vào tài khoản Ngân hàng của bà theo thỏa thuận miệng giữa hai bên là bà H sẽ chuyển tiền mua đất vào tài khoản trước (vào buổi sáng ngày 30/6/2021) rồi buổi chiều mới đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phía bị đơn ông Q bà K không đưa ra được các tài liệu chứng cứ gì để chứng minh về các vấn đề thỏa thuận việc thanh toán tiền trước khi ký hợp đồng và bà K có mặt tại văn phòng Công chứng vào buổi chiều ngày 30/6/2021. Do đó, các tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nộp cho Tòa án là những tình tiết sự thật, được phía bị đơn thừa nhận, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì vậy, có căn cứ để xác định bị đơn ông Q bà K đã có lỗi, vi phạm điều khoản thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc về thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng trong 30 ngày (đến ngày 30/6/2021) và phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến hai bên không thực hiện được các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 đã ký kết. Tuy nhiên, theo nội dung Vi bằng số 07/2021/VB – TPLST

ngày 30/6/2021 thể hiện:….. *"Bà Nguyễn Thị Ngọc H có ý kiến, đồng ý Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày hôm nay (30/6/2021) ông Lê Đại Q sẽ thực hiện đúng Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 do Công chứng viên Ngô Thị Yến Ngọc thuộc Văn phòng Công chứng Ba Xuyên chứng ngày 31/05/2021 được công chứng số 2969, quyển số 05/2021 TP/CC/HĐGD sẽ chuyển nhượng theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Trong trường hợp bên nhận đặt cọc không thực hiện đúng Hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/05/2021..... thì hoàn trả lại tiền đặt cọc, đồng thời phải bồi thường số tiền 500.000.000 đồng"*. Theo nội dung này, có nghĩa là bà H đồng ý cho hai bên thêm thời hạn 07 ngày, tính kể từ ngày 30/6/2021 để thực hiện nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc đã ký. Tuy nhiên, sau đó thì phía ông Q đã 03 lần gửi thông báo cho bà H vào các ngày 02, 03 và 7 tháng 7 năm 2021 đến Văn phòng Công chứng B để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng bà H không đồng ý đến để ký hợp đồng và tại phiên tòa người đại diện của bà H cũng thừa nhận bà H có nhận được các thông báo của ông Q, bà H có một lần đến Văn phòng Công chứng nhưng hai bên không thỏa thuận được để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên không thống nhất được phương thức thanh toán, phần đất của bà K chuyển nhượng không đúng diện tích, đang tranh chấp ranh giới với người khác nên bà H không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng, nhưng phía nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh các vấn đề này. Ngoài ra, theo Biên bản xác minh ngày 26 tháng 01 năm 2022 của Tòa án với Công an phường 2, thành phố Sóc Trăng cũng xác định các "Thơ mời" của ông Q bà K gửi cho bà H yêu cầu đến Văn phòng Công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Trần Ngọc Thanh Tuấn là chồng của bà H đến nộp cho Công an phường 2, vì ông Q thường xuyên đến Cơ quan bà H gửi Thơ mời cho bà H, dẫn đến hai bên xảy ra mâu thuẫn, gây mất trật tự công cộng, nên ông Tuấn đến trình báo. Do đó, có căn cứ để xác định phía vợ chồng ông Q bà K có thiện chí để hai bên tiếp tục giao kết, thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận, nhưng phía bà H lại từ chối không thực hiện theo nội dung ý kiến trình bày của bà được ghi nhận trong Vi bằng, nên phía bà H cũng là bên có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Từ những nhận định, phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định việc từ chối giao kết, thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 giữa các đương sự đã ký kết, được Công chứng tại Văn phòng Công chứng Ba Xuyên thì đều có lỗi của hai bên, mỗi bên đều có lỗi được xác định theo tỷ lệ 50/50. Do đó, áp dụng tinh thần nội dung hướng dẫn của Án lệ số 25/2018/AL về không chịu phạt cọc….được Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ – CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

[4] Đối với ý kiến của bị đơn ông Q, bà K cho rằng sau khi nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng của nguyên đơn bà H thì ông bà đã cho ông Diệp Văn L số tiền 100.000.000 đồng là tiền hoa hồng do ông L môi giới, giới thiệu cho ông bà chuyển nhượng đất cho bà H nhưng nay việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên không thành. Xét thấy, việc ông Q bà K trả số tiền hoa hồng 100.000.000 đồng cho ông L là một quan hệ giao dịch dân sự khác, các đương sự không có yêu cầu xem xét, giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết, khi nào có phát sinh tranh chấp và có đơn yêu cầu khởi kiện giữa ông Q, bà K với ông Linh thì sẽ được xem xét, thụ lý thành một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[5]Về án phí sơ thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K phải chịu án phí tương ứng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Quan điểm của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ một phần, được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã nhận định, phân tích nêu trên.

[7] Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa về việc chấp hành pháp luật tố tụng của thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự, cũng như quan điểm về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử 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; khoản 1 Điều 147; Điều 229; Điều 271; khoản 1,3 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K về việc tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc.

2. Buộc bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi Hnh án, nếu bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K chậm trả số tiền nêu trên cho bà H, thì bị đơn ông Q bà K còn phải chịu tiền lãi chậm trả thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K về yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

4.1 Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng) nhưng đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008039 ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng. Như vậy, bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ tiếp tục nộp số tiền 3.000.000 đồng tiền án phí còn lại.

4.2 Bị đơn ông Lê Đại Q, bà Lê Thị Mỹ K có nghĩa vụ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, số tiền là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại vụ án theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 Điều 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 Sóc Trăng;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Kim Sa Pha