TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 25/2023/DS – ST
Ngày: 23 - 5 - 2023
"V/v : Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thành Đô và bà Lê Thị Thận

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng– là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên

Trong các ngày 20, 26 tháng 4 và ngày 17, 23 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 174/2022/TB -TLVA, ngày 31 tháng 10 năm 2022, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2023/QĐST - DS ngày 24 tháng 3 năm 2023 giữa:

-*Nguyên đơn*: bà Long Thị H; **s**inh năm: 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Long Thị H: Anh Lê Đình C, sinh năm 1986. Nơi cư trú: Ấp 2, xã Đ huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

-*Bị đơn:* bà Nguyễn Thị H1; sinh năm: 1981. (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H1: Luật sư Nguyễn Thành K - CN VPLS Bùi Gia Nên tại Bù Đăng, Bình Phước – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 10 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Long Thị H trình bày:

Ngày 25/5/2021, bà có nhận sang nhượng của bà Nguyễn Thị H1 diện tích đất 28.067,5m2 thuộc thửa 163, tờ bản đồ 8 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình

Phước với số tiền 1.450.000.000đ, đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên. Hai bên có viết giấy tay hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021. Bà đã đặt cọc trước cho bà H1 số tiền 1.050.000.000đ, thời hạn làm thủ tục công chứng là 10 ngày. Đến hạn ra văn phòng công chứng nhưng bà H1 lấy lý do dịch bệnh chưa rút sổ trong ngân hàng ra và không làm thủ tục mua bán. Ngày 08/7/2021 bà H1 làm giấy tay cam đoan trong thời gian dịch bệnh chưa công chứng giao cho bà thu hoạch hoa màu trên thửa đất trên, đến mùa thu hoạch bà đến thu thì bị bà H1 ngăn cản. Sau khi dịch bệnh được khống chế, bà nhiều lần đến gặp bà H1 để trao đổi yêu cầu bà H1 ra văn phòng công chứng để làm thủ tục nhưng bà H1 từ chối và thách thức. Bà yêu cầu Tòa án huyện Bù Đăng giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả số tiền đã đặt cọc là 1.050.000.000đ và bồi thường tương ứng số tiền đã đặt cọc là 1.050.000.000đ.

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà H yêu cầu giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2021 giữa bà Long Thị H với bà Nguyễn Thị H1 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 28.067m2 thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 8 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Tại biên bản lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Bà không có quan hệ họ hàng gì với bà Long Thị H, thông qua người cò đất bà mới biết bà Long Thị H. Vào ngày 25/5/2021, bà với bà H có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 8, diện tích 28.067,5m2 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này là tài sản riêng của bà, không liên quan đến chồng bà là ông Phạm Văn H2, sinh năm 1974, địa chỉ thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất này có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên. Trị giá sang nhượng thỏa thuận là 1.450.000.000đ. Phía bà H đặt cọc cho bà 1.050.000.000đ (một tỉ không trăm năm mươi triệu đồng). Số tiền sang nhượng còn lại là 400.000.000đ hẹn đến ngày 05/6/2021 bà H thanh toán cho bà, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà H giao đủ số tiền còn lại này cho bà.

Tuy nhiên, đến ngày giao số tiền còn lại 400.000.000đ là ngày 05/6/2021, bà H không có đủ tiền giao cho bà nên bà không làm thủ tục công chứng quyền sử dụng đất trên cho bà H. Có hai người làm chứng là anh Ph và anh Đ biết việc này.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, bà H là người sai hợp đồng với bà, đến ngày giao số tiền còn lại cho bà theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021 thì bà H không giao đủ tiền cọc cho bà. Hiện nay, nếu bà H tiếp tục nhận sang nhượng diện tích đất trên theo giá thị trường thì bà sẽ bán với giá 1.000.000.000đ/01 ha.

Tại thời điểm bà thỏa thuận đặt cọc sang nhượng diện tích đất trên cho bà H vào ngày 25/5/2021 thì diện tích đất nêu trên bà đang thế chấp tại Ngân hàng Nam Á – Chi nhánh Phước Bình. Diện tích đất này đã giải chấp tài ngân hàng, hiện nay không thế chấp cho ai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vẫn do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên.

-*Tại phiên tòa:*

Bị đơn bà H1 cung cấp người làm chứng có mặt phiên tòa là anh Bùi Minh Đ, sinh năm 1989, cư trú tại: Ấp 2, xã Phước Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và anh Phạm Duy Ph (tên gọi khác: Ph), sinh năm 1974, cư trú tại: Khu Tân Hưng, thị trấn Đ Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Người làm chứng anh Đ khai: Khoảng giữa tháng 6 năm 2022 (không nhớ ngày) anh N gọi anh đến quán cà phê Nguyên Chất uống nước tại thị trấn Đ Phong, một lúc sau bà H1 đến, sự việc các bên chuyển nhượng như thế nào thì anh không biết, tại quán cà phê có mặt tôi, anh Nghĩa, anh Ph và chị H1. Anh nghe anh Nnói ngồi đợi gọi ai đó mang tiền đến công chứng đất chị H1. Anh ngồi uống cà phê với anh Ntừ trưa đến chiều thì về. Phía anh Nnhờ anh với anh Ph nói lại với chị H1 là chưa có tiền trả nên chưa công chứng được hợp đồng.

Người làm chứng anh Ph khai: Anh không biết nguyên đơn, có biết bà H1, không biết gì về việc đặt cọc sang nhượng đất giữa bà H1 và nguyên đơn, khoảng tháng 6 năm 2022, bà H1 có nhờ anh mượn tiền chuộc sổ ngân hàng về, anh có nghe bà H1 nói đi chuộc sổ ngân hàng về để công chứng hợp đồng sang nhượng đất cho người ta. Anh có uống cà phê cùng với anh Đ, anh Nghĩa, bà H1, anh Ncó nhờ anh với anh Đ nói lại chưa có tiền nên chưa lên công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất.

Theo yêu cầu của đương sự, Tòa án triệu tập người làm chứng anh Phan Văn Nghĩa, sinh năm 1987 cư trú tại thôn 5, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2021. Buộc bà H1 phải trả bà H số tiền đặt cọc là 1.050.000.000đ và bồi thường số tiền tương ứng số tiền đã đặt cọc là 1.050.000.000đ.

Luật sư Nguyễn Thành K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà H1 trình bày: Khi ký hợp đồng đặt cọc, đất đang thế chấp ngân hàng, các bên đều biết, căn cứ Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS), vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc mua bán không được diễn ra thực tế, do dịch bệnh Covid nguyên đơn đồng ý cho bị đơn lấy sổ trong ngân hàng ra để công chứng hợp đồng, bị đơn bà H1 đã tất toán ngân hàng lấy sổ trong ngân hàng ra, xóa thế chấp nhưng không thực hiện được công chứng hợp đồng sang nhượng đất, nguyên đơn cho rằng lỗi của bị đơn, bị đơn cho rằng là lỗi của nguyên đơn. Sau ngày 06/6/2022, bị đơn bà H1 xóa thế chấp. Sau này, có sự việc các bên gặp nhau tại quán cà phê nguyên chất có sự tham gia của nguyên đơn, bị đơn, anh N, anh Đ và P đều thừa nhận có cuộc gặp này nhưng nội dung trình bày khác nhau; bà H1 cho rằng N nhờ Ph và Đ nói lại với bà H1 là nguyên đơn chưa có tiền nên chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; N nói ngồi đợi ở phòng công chứng chờ H1 công chứng hợp đồng. Tuy nhiên xét toàn diện các lời khai thấy rằng việc gặp mặt là có thật và lý do theo lời khai bà H1, anh Đ, anh Ph là phù hợp với diễn biến, nguyên nhân là do nguyên đơn không có tiền thực hiện giao dịch này, do đó xét toàn diện đây là lỗi của nguyên đơn, sau đó đến cuối năm 2022 bà H1 cải tạo đất,

hiện nay bà H1 cũng đồng ý chuyển nhượng QSDĐ nhưng do nguyên đơn kéo dài thời gian nên muốn chuyển nhượng thì giá trị đất tăng phải tăng lên; trước đây nguyên đơn cũng đã khởi kiện bà H1 vụ việc này, các bên đã thỏa thuận với nhau, bà H1 trả lại tiền cọc, không phạt cọc nên bà H rút đơn, đã có sự thỏa thuận các bên và nguyên đơn đã đồng ý không phạt cọc, cần có thời gian để bà H1 trả lại tiền cọc. Đề nghị: chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc, bị đơn bà H1 trả lại tiền cọc cho bà H. Không phạt cọc, lý do: Do hợp đồng vi phạm pháp luật, do lỗi nguyên đơn, các bên đã thỏa thuận với nhau trả lại tiền cọc, không phạt cọc.

Bị đơn bà H1 thống nhất trình bày của Luật sư K, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng: Không có ý kiến gì. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Long Thị H: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021. Buộc bà H1 phải trả lại cho bà H số tiền cọc là 1.050.000.000đ. Buộc bà H1 phải bồi thường tiền phạt cọc cho bà H là 1.050.000.000đ. Tổng số tiền bà H1 phải trả và phạt cọc cho bà H là 2.100.000.000đ. Về án phí: Đương sự phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Bà Long Thị H khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2021 giữa bà Long Thị H với bà Nguyễn Thị H1 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 28.067m2 thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 8 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Yêu cầu bà H1 phải trả số tiền cọc và phạt cọc. Bà Nguyễn Thị H1 cư trú tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tòa án xác định đây là quan hệ tranh chấp *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2021 giữa bà Long Thị H với bà Nguyễn Thị H1 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 28.067m2 thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 8 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và yêu cầu bị đơn bà H1 trả lại số tiền cọc 1.050.000.000đ:

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H và bị đơn bà H1 đều xác định: Vào ngày 25/5/2021, bà H và bà H1 có lập hợp đồng đặt cọc sang nhượng diện tích đất 28.067m2 thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 8 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên với giá chuyển nhượng

1.450.000.000đ, bà H đã đặt cọc cho bà H1 số tiền 1.050.000.000đ. Bà H1 đã nhận số tiền 1.050.000.000đ của bà H là đúng. Do đó, đây là các tình tiết đương sự thừa nhận, không phải chứng minh.

Việc ký kết hợp đồng ngày 25/5/2021 do bà H, bà H1 thực hiện là hoàn toàn tự nguyện, các bên có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch được xác lập; mục đích các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Khi thực hiện hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất trên có GCNQSDĐ do bà Nguyễn Thị H1 đứng tên. Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà H1 cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Xét thấy, ngày 25/5/2021 các bên chỉ ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp công chứng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm này mà thỏa thuận hẹn khi nào bị đơn bà H1 lấy được GCNQSDĐ trong ngân hàng ra tức là tất toán khoản vay ngân hàng và xóa thế chấp sẽ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định: Đến ngày thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/6/2021, bà H1 chưa lấy sổ đất trong ngân hàng về nên đến ngày 08/7/2021 bị đơn bà H1 có viết giấy hẹn cho nguyên đơn với nội dung là do tình hình dịch bệnh, khi nào đi lại được bị đơn có trách nhiệm lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, phía nguyên đơn cũng đồng ý, phía bị đơn bà H1 cũng xác định nội dung này là đúng và giấy viết tay ngày 08/7/2021 này do bà viết và ký tên là đúng. Như vậy, các bên có sự thỏa thuận kéo dài thời gian thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là khi nào bà H1 lấy GCNQSDĐ trong ngân hàng ra thì hai bên sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sự thỏa thuận này của các bên là tự nguyện, không trái với quy định pháp luật. Tại Công văn số 25/CN VPĐKĐĐ, ngày 24/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng xác định: "*Ngày 19/8/2019 bà Nguyễn Thị H1…. đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 5684 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8…ngày 06/6/2022 bà H1 có phiếu yêu cầu xóa thế chấp số 4511 đối với thửa đất số 163…từ ngày 06/6/2022 đến nay bà H1 không đăng ký thế chấp đối với thửa đất nêu trên…"*. Do đó, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2021 giữa bà H với bà H1 là hợp pháp, phù hợp với quy định pháp luật nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H xác định do bà H1 vi phạm cam kết, không làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà nên bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Bị đơn bà H1 cho rằng bà H không vay được số tiền còn lại 400.000.000đ trả cho bà, bà H có nhờ anh Nnói với anh Đ với anh Ph để nói lại với bà là bà H chưa vay được tiền ngân hàng, chưa có tiền trả cho bà nên bà không công chứng hợp đồng sang nhượng đất cho bà H, bà H là người vi phạm hợp đồng. Tại phiên tòa bị đơn bà H1 cung cấp người làm chứng anh Bùi Minh Đ và anh Phạm Duy Ph (tên gọi khác: Ph). Người làm chứng anh Đ và anh Ph cho rằng vào khoảng giữa tháng

6 năm 2022, có cùng bà H1, anh Ncó uống cà phê với anh Nghĩa; anh Ncó nhờ các anh nói lại với bà H1 là người mua đất chưa có tiền trả nên chưa lên công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không đồng ý với lời trình bày của bị đơn bà H1, anh Đ và anh Ph, cho rằng bà H1 anh Đ, anh Ph trình bày không đúng sự thật, bà H1 không đi công chứng hợp đồng sang nhượng đất cho nguyên đơn. Tại biên bản lời khai và tại phiên tòa người làm chứng anh Nkhông đồng ý với lời khai của bà H1, anh Ph và anh Đ, anh cho rằng bà H1, anh Đ, anh Ph khai không đúng sự thật, vào khoảng tháng 6 năm 2022 (không nhớ ngày) anh không uống cà phê cùng với bà H1, anh Ph; anh cũng không nhờ anh Đ, anh Ph nói lại với bà H1 là bà H chưa vay được tiền chưa đến công chứng hợp đồng sang nhượng đất; anh Nxác định anh là người môi giới và làm chứng hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất trên giữa bà H1 và bà H, anh có ký tên người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc, khoảng tháng 6 năm 2022 anh xác định bà H1 có hẹn anh vào buổi sáng ra văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu tại thị trấn Đ Phong để công chứng hợp đồng sang nhượng đất trên, anh có gọi bà H người mua đất đến văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu vào buổi sáng khoảng tháng 6 năm 2022 (không nhớ cụ thể ngày), anh với bà H có đến văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu nộp trước bản photo sổ đất bà H1, căn cước của bà H cho anh Bình cán bộ văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu tại thị trấn Đ Phong để soạn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước để chờ bà H1 đến đưa sổ đất bản gốc và thông tin vào để điền vào hợp đồng cho nhanh, anh với bà H chờ đến trưa không thấy bà H1 đến, đến khoảng 11 giờ trưa cùng ngày thì anh tiếp tục gọi điện cho bà H1 đến văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu để công chứng hợp đồng sang nhượng đất nhưng bà H1 lại nói đang bận không đến được, bà H1 lại nói khi nào bà lấy sổ về thì hẹn đi công chứng. Anh với bà H chờ bà H1 tại văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu đến hơn 11 giờ, bà H1 không đến thì anh với bà H đi ăn cơm trưa, sau đó anh với bà H đến quán cà phê Nguyên Chất tại Bù Đăng uống nước, lúc này anh Đ gọi điện thoại hỏi anh là có công chứng được hợp đồng sang nhượng đất không để anh Đ lấy tiền ở bà H1 (nghe anh Đ nói thỏa thuận giữa anh Đ với bà H1 là nếu bà H1 bán được diện tích đất này sẽ đưa cho anh Đ một số tiền), anh nói với anh Đ là bà H1 không đến văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng nên hợp đồng chưa làm được. Anh Đ đến quán nước nguồi uống nước cùng anh với bà H, anh không uống nước cùng với bà H1, lúc đó chỉ có mặt bà H, anh với anh Đ. Anh không quen biết gì anh Ph (Ph), không biết anh Ph (Ph) là ai. Anh Đ đến quán nước uống nước cùng anh với bà H được khoảng 15 phút thì anh Đ về, anh với bà H cũng về luôn, khi đi ra cổng quán nước anh thấy bà H1 đeo khẩu trang từ quán nước đi ra, bà H1 đi rất nhanh ra xe để lẩn tránh anh nên anh không hỏi, không nói chuyện gì được với bà H1. Mặt khác, tại bản tự khai người làm chứng anh Bình khai: Anh là nhân viên văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu tại thị trấn Đ Phong, anh không biết bà H1, anh có biết anh Nvà bà H; vào khoảng tháng 6 năm 2022 (không nhớ ngày) anh Ncó đi cùng bà H đến văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu cung cấp căn cước công dân bà H, bản photo sổ đỏ thửa đất tại thôn 4, xã Đồng Nai yêu cầu anh soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng đất trước, đến hơn 11 giờ cùng

ngày anh Nvà bà H nói lại cho anh biết là bà H1 không đến văn phòng công chứng, anh Nvà bà H lấy lại giấy tờ ra về. Xét thấy, lời trình bày của bà H1, anh Đ, anh Ph không phù hợp với lời khai anh Nghĩa, không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh, trong khi đó số tiền đặt cọc lớn hơn nhiều lần số tiền còn lại để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; phía anh Đ, anh Ph cho rằng chỉ nghe anh Nnhờ nói lại với bà H1 chứ các anh không biết gì về việc đặt cọc thỏa thuận sang nhượng đất giữa bà H với bà H1, anh Nkhông thừa nhận và khẳng định không nhờ anh Đ anh Ph nói với bà H1, do đó lời khai của bà H1, anh Đ, anh Ph là không trung thực, không có căn cứ, không được chấp nhận. Xét lời khai của anh Nphù hợp với lời khai anh Bình cán bộ phòng công chứng, ngoài ra, tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng từ khi bà H1 viết giấy ngày 08/7/2021 phía nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc với bà H1 nhưng không được, đến nhà tìm nhiều lần không gặp, bà H1 không thực hiện công chứng hợp đồng sang nhượng đất cho bà H. Như vậy, việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do phía bà H1 không đồng ý tiếp tục thực hiện, bị đơn bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc và giấy viết tay ngày 08/7/2021. Do đó, bà H khởi kiện là có căn cứ cần chấp nhận: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021 giữa bà H1 và bà H; Buộc bà H1 phải trả lại cho bà H số tiền cọc là 1.050.000.000đ. Tại phiên tòa, bị đơn bà H1 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021 và trả tiền cọc 1.050.000.000đ cho bà H.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phạt cọc:

Tại phiên tòa phía bị đơn cho rằng trước đây, bà H đã khởi kiện bà H1 về vụ việc này, hai bên đã thỏa thuận với nhau về việc bà H1 trả lại tiền cọc cho bà H, không đặt ra vấn đề phạt cọc, bà H đã rút đơn về không khởi kiện nữa. Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn không thừa nhận, xác định hai bên thỏa thuận bà H1 đi công chứng hợp đồng sang nhượng đất cho bà H nên bà H đã rút đơn khởi kiện nhưng sau khi rút đơn kiện cho đến nay bà H1 luôn trốn tránh việc đi công chứng hợp đồng sang nhượng đất cho bà H. Các bên đều xác định chỉ thỏa thuận miệng bằng lời nói với nhau về các nội dung này chứ không lập văn bản, giấy tờ gì, không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh. Tòa án chỉ thụ lý vụ án này sau đó nguyên đơn rút đơn khởi kiện, đình chỉ giải quyết vụ án, không lập biên bản hòa giải, thỏa thuận giữa các bên về lý do rút đơn khởi kiện. Do đó, phía bị đơn bà H1 cho rằng hai bên thỏa thuận chỉ trả tiền cọc và không phạt cọc là không có căn cứ, không được chấp nhận.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 25/5/2021, các bên thỏa thuận: *"sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán chuyển nhượng tài sản cho bên B thì bên bán phải bồi thường cho bên B gấp một lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng hai"*. Như phân tích nêu trên, xét lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do bà H1 cố ý không thực hiện, bà H1 cho rằng đất lên giá do hiện nay bà vẫn trực tiếp canh tác, đã chuyển đổi cây trồng nếu bà H đồng ý chuyển nhượng tiếp thì hiện nay bà bán cho bà H với giá 1.000.000.000đ/01ha, tổng giá trị chuyển nhượng hiện nay là 2.800.000.000đ (hai tỷ tám tăm triệu đồng), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H không đồng ý. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

buộc bị đơn bà H1 phải bồi thường tiền phạt cọc tương ứng với số tiền đã nhận cọc cho nguyên đơn bà H là 1.050.000.000đ (một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng).

Trong quá trình thụ lý vụ án, xác định ông Phạm Văn H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên diện tích đất trên bà H1 ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng cho bà H là tài sản riêng của bà H1, do bà H1 đứng tên không liên quan đến ông Hùng, bà H1 là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc với bà H. Tại Công văn số 25/CNVPĐKĐĐ, ngày 24/02/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng xác định: *"Hồ sơ về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 8 tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị H1, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận tài sản riêng vợ chồng giữa ông Phạm Văn H2 và bà Nguyễn Thị H1…".* Vì vậy, ông Phạm Văn H2 không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3] Về án phí: Đương sự phải nộp án phí theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà H1 là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; 158; 217; 266; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Long Thị H.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 25/5/2021 giữa bà Nguyễn Thị H1 và bà Long Thị H.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại cho nguyên đơn bà Long Thị H số tiền cọc là 1.050.000.000đ (một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng). Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải bồi thường tiền phạt cọc cho bà Long Thị H là 1.050.000.000đ (một tỷ, không trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả cho bà Long Thị H số tiền là 2.100.000.000đ (hai tỷ, một trăm triệu đồng).

2.Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 74.300.000đ (bảy mươi bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi Nhận:
- TAND tỉnh Bình phước;
- VKSND huyện Bù Đăng;
- CC THADS huyện Bù Đăng;
- Đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Thu Hà