

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH PHÚ THỌ**

Bản án số: 01/2022/DS – ST

Ngày 12 tháng 4 năm 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T TỈNH PHÚ THỌ

- **Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Mai;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Nghị và bà Phùng Thị Quý.
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Anh Xuân Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:**
Ông Đinh Xuân Tiệp - Kiểm sát V.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm C khai vụ án thụ lý số: 18/2021/TLST- DS ngày 13 tháng 10 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2022/QĐXX - DS ngày 01/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2022/QĐST- DS ngày 17/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2022/QĐST-DS ngày 31/3/2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1970 (có mặt).
Địa chỉ: Tổ 1A, phố P, phường Ph, thị xã P, tỉnh Phú Thọ;
- **Người đại diện theo ủy quyền cho Nguyên đơn:** Anh Phan Văn Th, sinh năm 1969 – Giấy ủy quyền ngày 25/10/2021 (có mặt);
Địa chỉ: SN 05, tổ 20, khu dân cư C, phường Â, thị xã P, tỉnh Phú Thọ.
- **Bị đơn:**
 1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 (có mặt);
 2. Bà Dương Thị V, sinh năm 1970 (có mặt);
 3. Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1994 (vắng mặt);
 4. Chị Hà Thị Thanh H, sinh năm 1998 (vắng mặt);Đều ở địa chỉ: khu C 1, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

- Người đại diện theo ủy quyền cho các Bị đơn anh C, chị H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967 và chị Dương Thị V, sinh năm 1970 – Giấy ủy quyền ngày 28/10/2021 (có mặt);

Đều ở địa chỉ: khu C1, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/7/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/9/2021, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/10/2021, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa Nguyên đơn, Người đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/4/2021, do biết được gia đình ông T muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu C 1, xã Th, huyện T, tỉnh Phú Thọ nên anh L đã đến xem và hỏi mua. Ông T đã đưa anh L đi xem đất và cho anh L xem Bản sao của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó 01 giấy đứng tên ông L và vợ là bà V, và 01 giấy đứng tên vợ chồng con trai ông T là anh C và chị H. Ông T giải thích lý do không có bản chính là vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T đang thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền, còn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh C đã nộp tại UBND xã Th để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ 617,6m² đất trồng cây lâu năm sang 100m² đất thổ cư và 517m² đất trồng cây lâu năm. Gia đình ông T cam kết, đã và đang làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng như trên, nên anh L đã đồng ý thỏa thuận mua toàn bộ 02 thửa đất trên của gia đình ông T (ông T cùng con trai) với giá 1.130.000.000đ (một tỷ một trăm ba mươi triệu đồng).

Cùng ngày, anh L và vợ chồng ông T, vợ chồng anh C đã thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời ký kết “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” để làm căn cứ giữa các bên. Hợp đồng có tên như trên, nhưng thực chất thửa đất mà ông T và anh C chuyển nhượng cho anh L là đất trống, đồng thời hợp đồng thể hiện cả nội dung chuyển nhượng, hình thức thanh toán và việc ký kết hợp đồng chính thức. Do cần thêm thời gian làm thủ tục nên hai bên thỏa thuận thêm 1 tháng nữa (tức là đến ngày 19/7/2021) gia đình ông T hoàn thiện thủ tục và ký kết hợp đồng chính thức với anh L. Hợp đồng còn có cam kết chung là: Số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) mà anh L trả lần 1 (một) là số tiền đặt cọc trước để ký kết và thực hiện hợp đồng. Trường hợp quá thời hạn thỏa thuận theo hợp đồng, mà ông T, anh C không bán cho anh L, thì phải bồi thường gấp 10 (mười) lần số tiền anh L đã đặt cọc; ngược lại nếu anh L không mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc.

Đến ngày 22/7/2021, gia đình ông T thông báo lại cho ông L, cơ quan có thẩm quyền chưa làm xong thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo như đã cam kết

đồng thời không xác định được thời gian làm xong để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức. Do gia đình ông T vi phạm hợp đồng đã ký kết ngày 19/4/2021, đến hạn, không hoàn thiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Do đó, anh L đề nghị:

- *Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021. Buộc gia đình ông T hoàn trả lại số tiền đã nhận là 130.000.000đ và bồi thường 04 lần số tiền anh L đã đặt cọc (là 520.000.000đ). Tổng thành tiền yêu cầu gia đình ông T thanh toán trả số tiền là 650.000.000đ.*

- *Trường hợp ông T, bà V, anh C, chị H không hoàn trả và bồi thường số tiền trên cho Nguyên đơn thì yêu cầu các Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021. Yêu cầu ông T, bà V, anh C, chị H hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn và Nguyên đơn sẽ thanh toán nốt số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc trong thời gian 02 tháng kể từ ngày 01/3/2022.*

[2]. Phía bị đơn, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên trình bày:

Ông T, bà V thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc như nội dung trình bày của Nguyên đơn và chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp là đúng. Thực hiện nghĩa vụ của mình, anh C và chị H đã làm các thủ tục cần thiết để xin chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi hoàn tất thủ tục tại UBND xã Th, ngày 29/4/2021, anh C nộp hồ sơ tại Bộ phận một cửa của UBND huyện T thì đến ngày 03/5/2021 được Phòng Tài nguyên và môi trường trả lời do có Văn bản của UBND tỉnh Phú Thọ yêu cầu tạm dừng việc chuyển mục đích sử dụng đất nên trả hồ sơ lại cho anh.

Ngày 19/7/2021, khi anh L và anh Th đến hỏi thủ tục, ông bà đã thông báo cho hai anh và cùng nhau đưa ra nhiều ý kiến để hai bên tiếp tục giao dịch với nhau, nhưng anh L không đồng ý và chỉ yêu cầu thực hiện theo hợp đồng. Anh L yêu cầu ông, bà tiếp tục làm thủ tục để xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh. Đến ngày 11/8/2021, được cán bộ Phòng Tài nguyên môi trường thông báo UBND tỉnh có văn bản cho tiếp tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên anh C và chị H đã nộp hồ sơ để xin chuyển mục đích. Đến ngày 31/8/2021, anh C, chị H nhận được quyết định đồng ý cho chuyển mục đích sử dụng đất của UBND huyện T và được cán bộ thuộc UBND huyện thông báo đi nộp thuế và làm các thủ tục cần thiết. Nhưng do trước đó, ngày 16/8/2021 anh L đã khởi kiện ông, bà lên UBND xã Th. Vì vậy, anh C chị H đã rút đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và chưa hoàn thiện các thủ tục chuyển đổi. Do việc ông, bà chậm thực hiện việc chuyển đổi mục đích là do khách quan, không phải lỗi của ông bà và các con. Nay anh L yêu cầu như trên, ông, bà có ý kiến như sau:

- Ông T, bà V đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 giữa các Bị đơn với

anh L, đồng ý hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) và không đồng ý phạt cọc vì việc vi phạm hợp đồng là do yếu tố khách quan.

- Ông T, bà V không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hoàn thiện thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 02 tháng. Vì ông, bà không chủ động được việc hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo thời gian mà Nguyên đơn yêu cầu. Mặt khác, từ khi Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng gia đình đã đầu tư làm đất, trồng cây giống, xây tường bao quanh.

[3]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện giữa anh Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H. Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2021 giữa anh Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L 130.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận và 130.000.000đ tiền phạt cọc. Tổng cộng 260.000.000đ, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bác phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H liên đới trả số tiền phạt cọc là 390.000.000đ. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H phải liên đới nộp 6.500.000 VNĐ (sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Văn L phải nộp 19.500.000đ (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về pháp luật tố tụng: Anh Nguyễn Văn L có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ giải quyết tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” với ông

Nguyễn Văn T, bà Dương Thị V, anh Nguyễn Văn C và chị Hà Thị Thanh H cùng có địa chỉ tại khu Cường Thịnh 1, xã Thạch Kiệt, huyện T, tỉnh Phú Thọ, hợp đồng được ký kết tại nơi cư trú của Bị đơn. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Xét hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 giữa Nguyên đơn và các Bị đơn, thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận ngày 19/4/2021, đã ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 hoặc Hợp đồng đặt cọc*) có nội dung: Ông Nguyễn Văn T, bà Dương Thị V, anh Nguyễn Văn C và chị Hà Thị Thanh H thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Văn L thửa đất số 271 diện tích 228m² mục đích sử dụng là đất ở có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T và bà V, và thửa đất số 288 diện tích 617,6m² mục đích sử dụng là trồng cây lâu năm có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh C và chị H. Cả hai thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 51 tại khu Cường Thịnh 1, xã Thạch Kiệt, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.130.000.000đ (một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng). Thời hạn thanh toán, lần 1 là 130.000.000đ vào ngày 19/4/2021, lần 2 là 1.000.000.000đ vào ngày 19/6/2021 sau khi hai bên ký kết hợp đồng và C chứng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận, bên bán có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại thửa đất số 288 từ 617,6 m² đất trồng cây lâu năm sang 100m² đất thổ cư còn lại là đất trồng cây lâu năm. Nếu đến ngày 19/6/2021, bên bán không bán đất cho bên mua thì phải bồi thường cho bên mua gấp 10 lần số tiền bên mua đã đặt cọc, ngược lại nếu bên mua không mua đất, thì mất số tiền đã đặt cọc; sau đó, hai bên gia hạn thêm 01 tháng, là ngày 19/7/2021 sẽ ký kết hợp đồng.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 được giao kết khi các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham ra giao dịch, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hình thức của hợp đồng được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của chủ sử dụng đất, không có C chứng, chứng thực. Đối với hợp đồng đặt cọc, pháp luật không yêu cầu phải chứng thực, công chứng nên không vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng. Ngoài ra, tiêu đề của hợp đồng thể hiện nội dung “tài sản gắn liền với đất”, tuy nhiên, các đương sự đề thừa nhận, diện tích đất mà các Bị đơn chuyển nhượng cho Nguyên đơn là đất trống, không có tài sản gì trên đất. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất được quyền chuyển nhượng và điều kiện của hợp đồng có thể thực hiện được. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 19/4/2021 giữa Nguyên

đơn và các Bị đơn là hợp pháp theo quy định tại các điều 116, 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự và có hiệu lực thi hành với các bên.

2.2. Về thực hiện hợp đồng, vi phạm hợp đồng và yêu cầu của Nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng, các Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng, đến thời hạn thỏa thuận đã không hoàn thiện các thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Nguyên đơn nên Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu các Bị đơn phải trả lại tiền đặt cọc 130.000.000đ và phạt cọc 520.000.000đ. Trường hợp các Bị đơn không chịu phạt cọc thì Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021.

Các Bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý phạt cọc mà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc vì cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc các Bị đơn không thực hiện được đúng cam kết là do UBND tỉnh Phú Thọ có văn bản tạm dừng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đây là yếu tố khách quan. Các Bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Xét về vi phạm hợp đồng và yêu cầu đòi tiền phạt cọc của Nguyên đơn thấy rằng: Các bên đều thừa nhận, anh L đã thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng, giao cho ông T, bà V, anh C, chị H số tiền 130.000.000đ để thanh toán lần 1 và hai bên thống nhất đây là tiền đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng.

Ông T, bà V, anh C, chị H xác định, đã tiến hành các thủ tục để xin chuyển mục đích sử dụng đất theo như đã cam kết trong hợp đồng. Sau khi được hướng dẫn về trình tự, thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất tại UBND xã Th, ngày 29/4/2021, anh C đã nộp hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất tại phòng Một Cửa thuộc UBND huyện T. Tuy nhiên đến ngày 03/5/2021, anh C nhận kết quả trả lời, trả lại hồ sơ. Lý do: Căn cứ vào văn bản số 1626/UBND-KTN ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc tăng cường, chấn chỉnh công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ yêu cầu tạm dừng việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp còn lại trong thửa đất đơn lẻ sang đất ở. Do nguyên nhân khách quan này mà các Bị đơn đã không thực hiện đúng cam kết đã ký với Nguyên đơn.

Tại Biên bản xác minh ngày 15/12/2021 tại UBND xã Th và Biên bản xác minh cùng ngày tại Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T: UBND xã Th và UBND huyện T đều xác nhận lời trình bày của Bị đơn là đúng. UBND xã Th cung cấp, trong khoảng thời gian cuối tháng 4/2021, hộ anh C chị H đã đến tại Ban địa chính xã Th nhờ hướng dẫn thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ trồng cây lâu năm sang đất thổ cư. Ban địa chính đã hướng dẫn anh chị các thủ tục cần thiết (Bút lục 74a). Phòng Tài nguyên và môi trường huyện T cung cấp, căn cứ vào Văn bản số 1626/UBND-KTN ngày 23/4/2021 của UBND tỉnh Phú Thọ, Phòng Tài nguyên và môi trường đã trả lại hồ sơ cho anh C. Đồng thời Phòng Tài nguyên và môi trường

cũng xác nhận ngày 11/8/2021, phòng có nhận hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của hộ anh C. Do, ngày 03/8/2021 UBND tỉnh Phú Thọ có văn bản số: 3353/UBND-KTN tiếp tục cho chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở trên địa bàn tỉnh Phú Thọ. Phòng đã thực hiện các thủ tục theo quy định và đến ngày 31/8/2021 UBND huyện T đã có Quyết định số 4925/QĐ-UBND về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ ông C đồng thời hướng dẫn ông C các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 05/9/2021, anh C có đơn xin rút hồ sơ với lý do: điều kiện kinh tế khó khăn nên Phòng Tài nguyên môi trường đã trả toàn bộ hồ sơ cho anh C (bút lục số 84, 85).

Như vậy, lời trình bày của Bị đơn về việc các Bị đơn đã thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc và lý do các Bị đơn vi phạm thời gian đã thỏa thuận theo hợp đồng là đúng, phù hợp với cung cấp của cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, việc các Bị đơn cho rằng nguyên nhân mà các Bị đơn không thực hiện được cam kết với Nguyên đơn là do yếu tố khách quan, là phù hợp.

Tuy nhiên, sau khi UBND tỉnh Phú Thọ có văn bản đồng ý, cho phép các địa phương chuyển mục đích sử dụng đất thì anh Nguyễn Văn C và chị Hà Thị Thanh H đã tiếp tục làm thủ tục và được UBND huyện T cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích 100m² từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở tại nông thôn tại khu Cường Thịnh 1, xã Thạch Kiệt, huyện T được thể hiện tại Quyết định số: 4925/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND huyện T do Bị đơn cung cấp. Như vậy, yếu tố khách quan gây trở ngại cho việc các Bị đơn không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 với Nguyên đơn không còn nữa.

Nay, Nguyên đơn yêu cầu các Bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mà các Bị đơn từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng với lý do Nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và các Bị đơn đã đầu tư làm vườn ươm trên thửa đất này. Xét thấy, quan điểm của các Bị đơn là không phù hợp bởi lẽ, việc Nguyên đơn khởi kiện là quyền của Nguyên đơn và cơ quan có thẩm quyền chưa có kết quả giải quyết; đồng thời việc các Bị đơn tự ý đầu tư trên phần đất biết là đang có tranh chấp là lỗi của các Bị đơn. Nay, Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021, các Bị đơn không đồng ý thực hiện giao dịch thì bên vi phạm hợp đồng là các Bị đơn.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự thì: “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*”.

Do, các Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 và yêu cầu các Bị đơn trả lại tiền đặt cọc là phù hợp.

Việc Nguyên đơn yêu cầu các Bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 520.000.000đ là không phù hợp, bởi lẽ: Theo quy định tại điều luật đã viện dẫn trên, do các Bị đơn từ chối, không đồng ý tiếp tục giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc với Nguyên đơn và Nguyên đơn yêu cầu các Bị đơn phạt cọc gấp 04 lần số tiền đặt cọc ($130.000.000đ \times 4 = 520.000.000đ$) là không phù hợp, nên không được chấp nhận. Chỉ buộc các Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương với số tiền đã nhận đặt cọc là phù hợp. Các Bị đơn, chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là không phù hợp.

Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu của Nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2021 giữa Nguyên đơn với các Bị đơn. Buộc các Bị đơn phải trả lại cho Nguyên đơn số tiền đặt cọc là 130.000.000đ và phải chịu phạt cọc số tiền 130.000.000đ là phù hợp. Tổng cộng số tiền các Bị đơn PH trả cho Nguyên đơn là 260.000.000đ.

Không chấp nhận phần yêu cầu của anh L về việc yêu cầu các Bị đơn phạt cọc số tiền 390.000.000đ.

Về nghĩa vụ chậm trả: Cùng với số tiền mà các Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn, thì các Bị đơn còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án. Mức lãi suất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí: Theo quy định tại khoản 4 Điều 27 và danh mục kèm theo Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, do một phần yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận nên Bị đơn PH chịu án phí đối với phần yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận. Đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, Nguyên đơn PH chịu án phí.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[5]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 328, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 và danh mục được ban hành kèm theo 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H.

Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 14/9/2021 giữa anh Nguyễn Văn L với vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Văn L 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) tiền đặt cọc đã nhận và 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng 260.000.000đ (hai trăm sáu mươi triệu đồng), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh L có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H chưa thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L về việc yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H liên đới trả số tiền phạt cọc là 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng).

3. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T bà Dương Thị V và vợ chồng anh Nguyễn Văn C chị Hà Thị Thanh H phải liên đới nộp 6.500.000đ (sáu triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Nguyễn Văn L phải nộp 19.500.000đ (Mười chín triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Xác nhận anh L đã nộp 15.000.000đ (mười lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2020/0007357 ngày 13/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Thọ.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

5. Trong 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 pH 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(đã ký)**

Nguyễn Thị Hồng Mai

