

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LÀO CAI
TỈNH LÀO CAI

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

Bản án số: 21/2019/DS-ST

Ngày 29/8/2019

V/v “*Kiến đòi tài sản và bồi thường thiệt hại*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Lanh.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Huy Cẩm;
2. Ông Hoàng Văn Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thanh Huyền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Ngọc Thạch - Kiểm sát viên.

Ngày 29/8/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2019/TLST- DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc “*Kiến đòi tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 25/2019/QĐXXST- DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thu Ng

Địa chỉ: Tổ 5, phường P, thành phố L, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D

Địa chỉ: Tổ 01, thị trấn S, huyện S, thành phố Hà Nội “*Có mặt*”

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Thanh T

Cùng địa chỉ: Số nhà 104, đường N, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai “*Vắng mặt*”

3. Những người làm chứng:

+ Ông Trần Thế D

Địa chỉ: Tổ 19A, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai “*Vắng mặt*”

+ Bà Lại Thị Minh H

Địa chỉ: Tổ 22, phường Ph, thành phố L, tỉnh Lào Cai “Văng mặt”

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn trình bày:

Tháng 4/2014 bà Trịnh Thu Ng và vợ chồng ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Thanh T có thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị Trịnh Thu Ng tại số nhà 104 đường N và tài sản là ngôi nhà cấp 4. Giữa bà Ng, ông Th, bà T có 03 hợp đồng đặt cọc gồm biên bản đặt cọc mua nhà ngày 23/4/2014; biên bản đặt cọc mua nhà ngày 16/5/2014; biên bản giao nhà và đặt cọc ngày 18/5/2014. Biên bản giao nhà và đặt cọc là biên bản cuối cùng của 2 bên có giá trị pháp luật và giải quyết tranh chấp. Căn cứ theo biên bản ngày 18/5/2014 bà Ng bàn giao ngôi nhà tại số 104 đường N cho gia đình ông Th, bà T. Ông Th, bà T đặt cọc số tiền 755.000.000 đồng, các bên hẹn đến ngày 26/5/2014 thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà. Theo thỏa thuận, tổng giá trị hợp đồng là 1.150.000.000 đồng. Gia đình bà T đã thanh toán theo đặt cọc là 755.000.000 đồng, còn lại 395.000.000 đồng. Vợ chồng chị T hẹn ngày 26/5/2014 sẽ thanh toán đủ cho bà Ng và hai bên làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất. Nhưng đến ngày 26/5/2014, vợ chồng ông Th, bà T đã không thanh toán tiền cho bà Ng theo đúng thỏa thuận để bà Ng thanh toán tiền cho Ngân hàng và các bên đi xóa thế chấp để đi làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

Ông Th, bà T không thừa nhận biên bản ngày 18/5/2014 và đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai kiện bà Ng đòi bồi thường và thực hiện hợp đồng theo biên bản đặt cọc mua nhà ngày 16/5/2018. Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã thụ lý giải quyết theo yêu cầu của ông Th, bà T. Vì có việc ông Th, bà T không thừa nhận có biên bản ngày 18/5/2014 và cho rằng bà Ng lừa đảo, giả mạo giấy tờ, viết chèn... Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai đã trưng cầu giám định đối với biên bản giao nhận nhà và đặt cọc ngày 18/5/2014 và đã có kết luận đúng chữ ký chữ viết của chị Trần Thị Thanh T dưới phần người mua và đã được kết luận là chữ ký trực tiếp của chị T, cũng không có việc viết thêm, viết chèn. Vụ kiện này ông Th, bà T biết mình bị bất lợi sẽ thua kiện đã rút đơn khởi kiện.

Ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Thanh T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bà Trịnh Thu Ng yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai giải quyết buộc ông Th, bà T phải trả lại cho bà Ng: Quyền sử dụng 80m² theo giấy chứng nhận B0553966 do Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai cấp cho chủ sử dụng bà Trịnh Thu Ng và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4 đầy đủ các loại cửa, 01 gương treo tường, 01 bộ bàn ghế, 01 kệ ti vi, 03 quạt treo tường, 02 điều hòa đầy đủ, 05 đèn treo tường và tiền thuê nhà tính từ tháng 6/2014 đến tháng 1/2019 là 4 năm 6 tháng x 3.000.000 đồng/tháng = 52 tháng x 3.000.000 đồng = 156.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì tại thời điểm ngày 26/5/2014 bà Ng không còn nợ Ngân hàng, bà Trịnh Thu Ng cũng không vi phạm các quy định giao nhà và đặt cọc tiền ngày 18/5/2014. Vì vậy, bà Ng không nhất trí đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án Bị đơn trình bày:

Cuối tháng 4/2014 vợ chồng ông Nguyễn Tiến Th, bàTrần Thị Thanh T có thỏa thuận với bà Trịnh Thu Ng mua nhà và đất tại số nhà 104, đường N hai bên thỏa thuận với nhau với giá là 850.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận về việc mua bán cũng như về giá ngày 23/4/2014 ông Nguyễn Tiến Th có đặt cọc cho bà Ng số tiền là 100.000.000 đồng hai bên có viết giấy “Biên bản đặt cọc và mua nhà” và thỏa thuận hẹn đến ngày 16/5/2014 sẽ làm hợp đồng mua bán nhà tại cơ quan công chứng, biên bản không ghi giá thỏa thuận mua nhà là bao nhiêu, nhưng có ông Trần Thế D là người chứng kiến ký vào biên bản. Tiếp đến ngày 27/4/2014 do bà Ng cần tiền để sử dụng vào việc riêng nên bà Ng yêu cầu thanh toán trước số tiền 200.000.000 đồng và có lập biên bản giao tiền do bà Ng tự viết và ký nhận.

Đến ngày 16/5/2014 theo đúng hẹn tại biên bản đặt cọc lập ngày 23/4/2014 bà Ng hẹn ông bà Th, T đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng khi đến bà Ng có nói là Giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp Chi nhánh Cốc Lếu. Bà T đã cùng bà Ng lên Ngân hàng nộp khoản nợ cho bà Ng là 455.000.000 đồng. Tại ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Cốc Lếu bà Ng tự tay viết giấy biên nhận ghi là số tiền đặt cọc lần 3 là 455.000.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc là 755.000.000 đồng. Tại giấy biên nhận có chị Lại H là cán bộ Ngân hàng là người làm chứng cùng ký. Sau khi nộp khoản nợ xong thì Ngân hàng không cho lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra vì bà Ng còn món nợ khác. Do không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy hai bên không làm được thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, bà Ng và bà T làm biên bản đặt cọc, tại biên bản này hai bên thỏa thuận ngày 19/5/2014 bà Ng sẽ giao bì đỏ và bà T giao nốt số tiền còn lại. Tại biên bản có ông Trần Thế D ký làm chứng.

Sau này tìm hiểu ông Th, bà T biết tại thời điểm ngày 23/4/2014 khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất tại số nhà 104 đường N thì nhà và đất đang thế chấp tại ngân hàng từ năm 2013. Vợ chồng ông Th, bà T đã thanh toán cho bà Ng 03 lần với tổng số tiền là 755.000.000 đồng (trong đó có 100.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 23/4/2014, 200.000.000 đồng tiền thanh toán khi bà Ng nói có việc ngày 27/4/2014 bà Ng đã mua ô tô nhãn hiệu KIA, biển kiểm soát 24C - 03201, chiếc xe này đã được thế chấp vào Ngân hàng nông nghiệp chi nhánh Cốc Lếu vào đầu tháng 5/2014 vay số tiền 290.000.000 đồng, cũng chính vì vậy khi thanh toán khoản nợ 455.000.000 đồng rồi nhưng không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng. Vì lý do như trên mặc dù chưa đến ngày 19/5/2014, ngày 18/5/2014 bà Ng đã đến gặp bà T để bàn giao nhà. Tại biên bản bàn giao nhà ngày 18/5/2014 do chính bà Ng viết trong đó cũng viết là đặt cọc với số tiền là 755.000.000 đồng. Tại biên bản này bà Ng thỏa thuận có ghi “Anh chị T hẹn ngày 26/5/2014 trả nốt số tiền 395.000.000 đ (ba trăm chín mươi lăm triệu) để Ng rút bì đỏ tại Ngân hàng giao cho chị T. Nếu ngày 26/5/2014, chị T không trả (395.000.000đ) thì mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo thỏa thuận”. Đến ngày 26/5/2014 ông Th cũng đã gọi điện cho bà Ng và có đến tận cơ quan của bà Ng yêu cầu bà Ng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao tiền nhưng bà Ng cứ khất lần khất lượt. Sau này ông Th, bà T mới biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trong Ngân hàng bà Ng không lấy ra được.

Đến nay bà Ng khởi kiện yêu cầu ông Th, bà T phải trả lại nhà và đất và một số tài sản như đơn khởi kiện và tiền thuê nhà. Tại đơn khởi kiện bà Ng không nói gì đến Biên bản giao nhà và đặt cọc lập ngày 18/5/2014 là có hiệu lực hay không có hiệu lực, mà đã khởi kiện đòi nhà và đất là không có cơ sở. Bà Ng cũng không đưa ra được chứng cứ ông Th, bà T vi phạm hợp đồng. Vì vậy ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Thanh T không đồng ý trả nhà và đất.

Với lý do trên ông Th, bà T khởi kiện phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ng đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/5/2014 do bà Ng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận, như vậy vi phạm về điều kiện để thực hiện hợp đồng và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Ng trả lại cho ông Th, bà T số tiền 755.000.000 đồng và ông Th, bà T sẽ trả lại nhà và đất cùng các tài sản khác ghi trong biên bản cho chị Ng. Bà Ng có lỗi dẫn đến việc hủy hợp đồng, vì vậy bà Ng bồi thường số tiền phạt cọc là: 200.000.000 đồng (Về yêu cầu phạt cọc ngày 28/8/2019 ông Th, bà T đã có đơn rút yêu cầu)

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu về việc đòi lại tài sản, rút yêu cầu về phần buộc bồi thường và giữ nguyên ý kiến về yêu cầu phản tố của bị đơn

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lào Cai tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án các thủ tục tố tụng được tiến hành đầy đủ, đúng quy định. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, thư ký tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Áp dụng khoản 2 Điều 238, Điều 243, Điều 424, Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bố hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Trịnh Thu Ng và bà Trần Thị Thanh T theo biên bản giao nhà và đặt cọc ngày 18/5/2014. Buộc ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T phải trả cho bà Trịnh Thu Ng: Quyền sử dụng 80m² đất đã được cấp giấy chứng nhận số B0553966 do Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai cấp ngày 24/4/2013 cho bà Trịnh Thu Ng tại địa chỉ số nhà 104, đường N và tài sản gắn liền với đất. Buộc bà Trịnh Thu Ng phải trả lại số tiền đặt cọc 755.000.000 đồng cho ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T

Tuyên án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn, bị đơn không có ý kiến yêu cầu xem xét vấn đề gì về thủ tục tố tụng. Tại phiên tòa bị đơn có đơn xin

xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 điều 228 Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

Nguyên đơn bà Trịnh Thu Ng có đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc đối với ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T - Địa chỉ số nhà 104, đường N vì vậy thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Lào Cai theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc: Tháng 4/2014 bà Trịnh Thu Ng và vợ chồng ông Nguyễn Tiến Th, bà Trần Thị Thanh T có thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thu Ng tại số nhà 104 đường N và tài sản là ngôi nhà cấp 4. Giữa bà Ng, ông Th, bà T có 03 hợp đồng đặt cọc gồm biên bản đặt cọc mua nhà ngày 23/4/2014; biên bản đặt cọc mua nhà ngày 16/5/2014; biên bản giao nhà và đặt cọc ngày 18/5/2014. Biên bản giao nhà và đặt cọc là biên bản cuối cùng của 2 bên có giá trị pháp luật và giải quyết tranh chấp.

[2.2] Quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp đồng đặt cọc: Ngày 18/5/2014 bà Ng bàn giao ngôi nhà tại số 104 đường N cho gia đình ông Th, bà T. Đồng thời các bên lập biên bản bàn giao nhà và đặt cọc với nội dung “số tiền đặt cọc là 755.000.000 đồng; Bàn giao nhà trước để sử dụng; hẹn ngày làm thủ tục bìa đỏ 26/5/2014; Nếu đến hạn mà hai bên không thực hiện theo thỏa thuận thì anh (chị) T phải trả lại nhà và chịu trách nhiệm pháp lý theo hợp đồng đặt cọc, chị Ng có trách nhiệm giao bìa đỏ theo hợp đồng ngày 18/5/2014 và anh chị T phải thanh toán đủ số tiền mua nhà theo thỏa thuận của hai bên số tiền là 1.150.000.000 đồng, một trong hai bên vi phạm hợp đồng đều phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc và giao lại nhà cho bên bán. Anh chị T hẹn ngày 26/5/2014 trả nốt số tiền 395.000.000 đồng để chị Ng rút bìa đỏ tại Ngân hàng giao cho chị T. Nếu ngày 26/5/2014, chị T không trả (395.000.000đ) thì mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo thỏa thuận”

[2.3] Xét lỗi vi phạm hợp đồng: Tại biên bản bàn giao nhà và đặt cọc ngày 18/5/2014 các bên giao hẹn ngày làm thủ tục bìa đỏ 26/5/2014, bà Ng có trách nhiệm giao bìa đỏ theo hợp đồng ngày 18/5/2014 và ông bà T, Th phải thanh toán đủ số tiền mua nhà. Như vậy theo thỏa thuận thì việc thực hiện thanh toán tiền và giao bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) sẽ được thực hiện cùng thời điểm. Tuy nhiên các bên không thực hiện việc giao bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và cũng không thực hiện việc giao nốt số tiền còn lại. Bà Ng cho rằng do vợ chồng bà ông Th, bà T đã không thanh toán tiền cho bà Ng theo đúng thỏa thuận để bà Ng thanh toán tiền cho Ngân hàng và các bên đi xóa thế chấp để đi làm thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật, lý do ông Th, bà T không thanh toán vì ông Th, bà T cho rằng chỉ còn phải thanh toán số tiền 95.000.000 đồng, nhưng theo thỏa thuận phải thanh toán 395.000.000 đồng. Xét vấn đề này thấy rằng các biên bản ngày 23/4/2014, ngày 27/3/2014, biên bản ngày 16/5/2014 do ông bà Th, T giữ còn biên bản ngày 18/5/2014 do bà Trịnh Thu Ng giữ. Biên bản do ông bà Th, T giữ ghi giá nhà thỏa

thuận là 850.000.000 đồng nên cho rằng chỉ còn phải thanh toán 95.000.000 đồng, biên bản do bà Trịnh Thu Ng giữ ghi giá nhà thỏa thuận là 1.150.000.000 đồng nên cho rằng ông Th bà T còn phải thanh toán số tiền là 395.000.000 đồng. Việc hai bên có vướng mắc nhau về giá cả nhưng bà Ng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc đã yêu cầu ông bà Th, T phải thanh toán đủ số tiền 395.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận ngày 18/5/2014. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng khẳng định không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc bà Ng đã yêu cầu ông bà Th, T phải thanh toán đủ số tiền 395.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận ngày 18/5/2014.

Ông Th, bà T cho rằng đến ngày 26/5/2014 ông Th đã gọi điện cho bà Ng và có đến tận cơ quan của bà Ng yêu cầu bà Ng giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao tiền nhưng bà Ng cứ khát lần khát lượt không giao. Sau này ông Th, bà T mới biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trong Ngân hàng bà Ng không lấy ra được. Ông Th, bà T cũng không có chứng cứ gì để chứng minh việc có yêu cầu bà Ng đến thanh toán nốt tiền

Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ và xác định được ngày bà Trịnh Thu Ng làm thủ tục vay tiền tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Cốc Lều theo Hợp đồng tín dụng số 8811LAV 201400 ngày 09/5/2013 vay 500.000.000 đồng có thế chấp quyền sử dụng 80m² đất tại địa chỉ số 104, đường N. Ngày 16/5/2014 hợp đồng Hợp đồng tín dụng ngày 09/5/2013 đã được tất toán tuy nhiên đến ngày 09/9/2014 bà Ng mới được ngân hàng xuất trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy tại thời điểm ngày 26/5/2014 bà Ng không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho ông Th, bà T để các bên tiến hành hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 29/7/2019 ông Trần Thế D khai “ Đến ngày 16/5/2014 chị T và chị Ng có nhờ tôi lên Văn phòng công chứng số 1 để làm chứng việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi cùng ông Trần Minh Qu (bố đẻ chị T), chị T và chị Ng cùng lên văn phòng công chứng. Tại văn phòng công chứng chị Ng, chị T nói tôi chờ ở văn phòng công chứng chị T và chị Ng đi lên Ngân hàng. Chị T và chị Ng làm gì trên ngân hàng tôi không biết, sau đó chị T có gọi điện cho tôi nói là không lấy được bìa đỏ ông cứ về đi...” và biên bản lấy lời khai ngày 06/8/2019 bà Lại Thị Minh H ngày 16/5/2014 chị Trịnh Thu Ng có đưa một người tên là T lên ngân hàng để trả nốt tiền theo hợp đồng Hợp đồng tín dụng ngày 09/5/2013 với số tiền 455.000.000 đồng, chị T là người đưa tiền nhưng vì chị Ng là người vay tiền nên giấy nộp tiền tại ngân hàng ghi tên chị Ng. Chị Ng có nói là trả nốt tiền lấy bìa đỏ ra để bán nhà nhưng sau khi chị Ng tất toán xong khoản tiền theo Hợp đồng tín dụng ngày 09/5/2013 nhưng bà Ng vẫn chưa lấy được bìa đỏ ra vì chị Ng còn nợ khoản tiền 01 Hợp đồng tín dụng ngày 09/5/2014. Như vậy bà Ng có dấu hiệu không trung thực vì trên thực tế ngày 16/5/2014 bà T đã mang số tiền 455.000.000 đồng để tất toán khoản vay cho bà Ng có thể chấp quyền sử dụng đất.

Như vậy xét lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc là do đến thời điểm theo thỏa thuận các bên không thực hiện đầy đủ việc giao tiền, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng.

Vì đây là thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên vẫn có thể tiếp tục thực hiện việc đặt cọc và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Ng khởi kiện không tiếp tục thực hiện hợp đồng và đòi lại tài sản, ông Th, bà T có phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Do hợp đồng có vi phạm về việc thực hiện hợp đồng, các bên không có yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng vì vậy chấp nhận việc Hủy hợp đồng đặt cọc, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu về phần buộc bồi thường; ngày 28/8/2019 ông Th, bà T có đơn xin rút phần yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét

[3] Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

[4.] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Hợp đồng đặt cọc bị hủy do lỗi của cả hai bên vì vậy mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền chi phí thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 238, Điều 243, Điều 424, Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157; Khoản 1 điều 227, khoản 1 điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thu Ng và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T:

Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Trịnh Thu Ng và bà Trần Thị Thanh T theo biên bản giao nhà và đặt cọc ngày 18/5/2014

Buộc ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T phải trả cho bà Trịnh Thu Ng quyền sử dụng 80m² đất đã được cấp giấy chứng nhận số B0553966 do Ủy ban nhân dân thành phố Lào Cai cấp ngày 24/4/2013 cho bà Trịnh Thu Ng tại địa chỉ số nhà 104, đường N, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà cấp 4, xây tường 10, lợp ngói proximãng trong nhà có 01 gương treo tường, 01 bộ bàn ghế, 01 kệ ti vi, 03 quạt treo tường, 02 điều hòa, 05 đèn treo tường.

Buộc bà Trịnh Thu Ng phải trả lại số tiền đặt cọc 755.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi lăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trịnh Thu Ng phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Xác nhận bà Trịnh Thu Ng đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AB/2012/0005849 ngày 26/02/2019 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai được trừ vào tiền án phí phải nộp. Bà Trịnh Thu Ng được hoàn lại số tiền 3.900.000 đồng (Ba triệu chín trăm nghìn đồng)

Xác nhận ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AB/2012/0006029 ngày 16/5/2019 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Lào Cai được trừ vào tiền án phí phải nộp. Ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T được hoàn lại số tiền 5.000.000 đồng

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bà Trịnh Thu Ng phải chịu 600.000 đồng, ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T phải chịu 600.000 đồng. Xác nhận bà Trịnh Thu Ng đã nộp số tiền tạm ứng chi phí thẩm định tại chỗ là 1.200.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Tiến Th và bà Trần Thị Thanh T phải hoàn trả cho bà Trịnh Thu Ng số tiền 600.000 đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo quy định tại điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án

Bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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;
- VKSND tỉnh; TP
- THADS TP;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Tuyết Lanh