

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **26/2023/DS-ST**

Ngày: 12- 6 -2023

V/v “**Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc**”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ- TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa pH1 toà: Bà **Nguyễn Thị Hương**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Viết Xứng**

2. Ông **Giang Công Chiến**

- Thư ký pH1 tòa: Bà **Đào Thị Quỳnh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia pH1 tòa: ông **Lê Hoàng Anh** - Kiểm sát viên.

Ngày các ngày từ 08/6/2023 đến ngày 12/6 /2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 100/2022/TLST- DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về “**Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc**” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2023/QĐST-DS ngày 22/5/2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông **Hoàng Văn T**, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện Đ, tỉnh B. Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Bùi Gia N**, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 455, quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh B. (có mặt)

***Bị đơn:** Bà **Phạm Thị Tường H**, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số nhà 231, đội 5, ấp 3, xã T, huyện Đ, tỉnh B. (có mặt)

Bà **Trần Thị K**, sinh năm 1975; Địa chỉ: Số nhà 68, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh B. (có mặt)

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Ông **Trần Ngọc L**, sinh năm 1973 (chồng bà H); Địa chỉ: Số nhà 231, đội 5, ấp 3, xã T, huyện Đ, tỉnh B. Đại diện theo ủy quyền là bà **Phạm Thị Tường H**, sinh năm 1973, trú cùng địa chỉ. (có mặt)

Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1971 (chồng bà K); Địa chỉ: Số nhà 68, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh B. (xin vắng)

Ông **Hoàng Minh T1**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Đội 1, ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh B. (xin vắng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Văn T (đại diện là ông Bùi Văn N) trình bày:***

Ngày 11/6/2022, ông T có đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Phạm Thị Tường H, bà Trần Thị K để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 1.300,9m² (mặt tiền 10m ngang, nở hậu 11m x chiều dài khoảng 130m, có 100m² đất thổ cư). Phần diện tích trên nằm trong tổng diện tích 7.923m², tờ bản đồ số 04, thửa số 08, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 318/QSĐĐ do UBND huyện Đồng Phú ký cấp ngày 13/5/2021 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1. Giá sang nhượng 5.000.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày từ ngày 11/6/2022 đến 11/9/2022. Các bên thỏa thuận phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Hai bên có làm giấy tờ đặt cọc viết tay, có chữ ký, dấu vân tay của hai bên và người làm chứng.

Phía sau tờ đặt cọc có dòng chữ “Trong thời gian 90 ngày giấy tờ không ra công chứng bên A và bên B ngồi lại thỏa thuận và không bồi thường lẫn nhau” chữ viết không nhớ của ai viết nhưng thỏa thuận này chưa được bên ông T đồng ý.

Ông T và ông Hoàng Văn T1 cùng góp tiền nhận sang nhượng diện tích đất nói trên và thống nhất một mình ông T đứng ra ký hợp đồng đặt cọc đất với bà H và bà K. Ông T1 đã chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng vào tài khoản 5600222279999 của bà H tại Ngân hàng Quân đội – chi nhánh Bình Phước vào ngày 11/6/2022 sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

Đến hạn ngày 11/9/2022, ông T yêu cầu bà H và bà K ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích đất nói trên cho ông T nhưng bà H và bà K không ký với lý do đất chưa tách sổ được.

Do hợp đồng đặt cọc đã hết thời hạn nhưng không thể thực hiện được do lỗi của bà H và bà K nên anh T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 11/6/2022 đối với thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04, diện tích 10m ngang, nở hậu 11m x chiều dài khoảng 130m, có 100m² đất thổ cư, đất tọa lạc tại đội 1, ấp 3, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, yêu cầu bà K, bà H và Trần Văn Đ chồng bà K, ông Trần Ngọc L (chồng bà H) phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Ông T xin rút một phần yêu cầu bồi thường phạt cọc và chỉ yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Tổng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

****Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Tường H trình bày:***

Vào ngày 11/6/2022, bà H, bà K thống nhất sang nhượng cho ông Hoàng Văn T một mảnh đất có diện tích 1.300,9m² (10m ngang x 130m sâu, nở hậu 11m, có 100m² đất thổ cư), nằm trong tổng diện tích 7923m², tờ bản đồ số 04, thửa số

08, tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 318/QSDD do UBND huyện Đồng Phú ký cấp ngày 13/5/2021 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1. Mảnh đất này có nguồn gốc là bà H và bà Trần Thị K mua của bà Nguyễn Thị H1 vào tháng 11/2021 và các bên mới làm hợp đồng đặt cọc, chưa thực hiện các thủ tục sang nhượng cho bà H, bà K.

Giá sang nhượng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), để đảm bảo việc sang nhượng anh T đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), bà H đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng từ tài khoản của anh Hoàng Văn T1 chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà H. Thời hạn công chứng hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên là 90 ngày từ ngày 11/6/2022 đến ngày 11/9/2022. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc viết tay, có chữ ký của hai bên và người làm chứng. Các bên có thỏa thuận trong vòng 90 ngày chưa làm được thủ tục tách sổ thì các bên sẽ thỏa thuận lại và không bồi thường, anh T đồng ý với thỏa thuận trên nên mới đặt cọc tiền và ký hợp đồng đặt cọc với chúng tôi. Việc thỏa thuận này được ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc nhưng các bên không ký.

Đến hạn ngày 11/9/2022, do đất chưa tách được sổ nên chúng tôi không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên với anh T. Chúng tôi có liên hệ với anh T để xin gia hạn thêm thời gian nhưng ông T không đồng ý và yêu cầu trả lại tiền cọc.

Đến ngày 31/10/2022, mảnh đất có diện tích 1.300,9m² nói trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 663257, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 012357/Đồng Tiến do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước ký mang tên ông Trương Thanh T2 (con trai của bà Nguyễn Thị H1). Bà H, bà K tiếp tục liên hệ với ông T để làm thủ tục sang tên cho ông T mảnh đất trên từ tên ông Trương Thanh T2 sang tên cho ông T nhưng ông T cũng không chịu. Ngày 17/02/2023 bà H, bà K đã làm thủ tục sang trang 3 từ tên ông T2 sang tên bà Trần Thị K và Phạm Thị Tường H. Hiện phần diện tích đất nói trên chưa sang nhượng cho ai.

Bà H cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng sau khi bán được phần đất nói trên và không đồng ý phạt cọc vì hai bên đã thỏa thuận tại trang sau của hợp đồng đặt cọc là không phạt cọc và lỗi không phải là do bà H mà là lỗi do ông T.

****Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án và tại pH1 tòa bị đơn bà Trần Thị K trình bày:***

Bà K thống nhất lời trình bày của bà Phạm Thị Tường H về nguồn gốc mảnh đất sang nhượng cho ông Hoàng Văn T và quá trình giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất như bà H trình bày.

Bà K và bà H mua chung mảnh đất của bà Nguyễn Thị H1 và bán lại cho ông T một phần với giá thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), đã nhận tiền cọc của ông T là 1.000.000.000 đồng (do ông Hoàng Văn T1 chuyển vào tài khoản ngân hàng của bà H); sau đó bà H chuyển lại cho bà K 450.000.000 đồng. Thời hạn công chứng hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên là

90 ngày từ ngày 11/6/2022 đến ngày 11/9/2022. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc viết tay, có chữ ký của hai bên và người làm chứng. Các bên có thỏa thuận “trong vòng 90 ngày chưa làm được thủ tục tách sổ thì các bên sẽ thỏa thuận lại và không bồi thường” Việc thỏa thuận này được ghi vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc nhưng các bên không ký.

Đến hạn ngày 11/9/2022, do bà H1 chưa tách được sổ nên không thực hiện việc công chứng sang tên cho anh T được. Bà K, bà H có liên hệ xin anh T gia hạn nhưng anh T không đồng ý và yêu cầu trả tiền cọc.

Đến ngày 31/10/2022, mảnh đất có diện tích 1.300,9m² nói trên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 663257, sổ vào sổ cấp GCN (CS) 012357/Đồng Tiến do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước ký, mang tên ông Trương Thanh T2 (con trai của bà H1). Ngày 17/02/2023 đã được sang trang 3 mang tên bà Trần Thị K và Phạm Thị Tường H. Bà K, bà H tiếp tục liên hệ với ông T để làm thủ tục sang tên cho ông T nhưng ông T cũng không chịu. Hiện phần diện tích đất nói trên chưa sang nhượng cho ai.

Bà K cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng sau khi bán được phần đất nói trên và không đồng ý phạt cọc vì hai bên đã thỏa thuận tại trang sau của hợp đồng đặt cọc là không phạt cọc và lỗi không phải là do bà H mà là ông T không chịu mua nữa.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ trình bày:** Ông Đ là chồng của bà K; việc mua bán đất đai giữa bà K, bà H, ông T ông hoàn toàn không biết và không liên quan đến việc làm ăn của bà K; mảnh đất bà K, bà H mua của bà H1, anh T2 ông đã làm giấy xác nhận tài sản riêng cho bà K nên không có liên quan trong vụ án này và cũng không có yêu cầu gì cả. Ông Đ có đơn xin giải quyết và xét xử vắng mặt.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L (đại diện là bà Phạm Thị Tường H) trình bày:**

Ông L là chồng của bà H. Việc mua bán đất đai giữa bà H, bà K với bà H1 hay ông T, ông L hoàn toàn không biết và không liên quan đến việc làm ăn chung của bà H, tiền mua đất là do bà H tự vay mượn làm ăn chung với bà K, đất được sang trang 4 mang tên bà K và bà H nên ông L không có liên quan trong vụ án này và cũng không đồng ý theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Ông L không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Minh T1 trình bày:

Ông Hoàng Minh T1 và ông Hoàng Văn T có mua chung mảnh đất như trong đơn khởi kiện ông T trình bày là đúng. Ông T1 là người chuyển tiền khoản số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 11/6/2022 cho bà H, bà K. Số tiền đặt cọc là tiền chung của ông T1 và ông T và ông không tranh chấp số tiền này. Ông T1 đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T và giao cho ông T tự quyết định khi giải quyết vụ án. Do bận công việc nên ông T1 xin được giải quyết và xét xử vắng mặt.

Tại pH1 tòa: Đại diện Viện kiểm sát tham gia pH1 tòa sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại pH1 tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật nêu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T, buộc bà Phạm Thị Trường H và bà Trần Thị K phải trả 1.000.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 1.000.000.000 đồng tiền bồi thường phạt cọc theo như đã thỏa thuận.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Trần Ngọc L (chồng bà H) và ông Trần Văn Đ (chồng bà K) phải liên đới trả số tiền nói trên.

Đề nghị đình chỉ một phần yêu cầu về số tiền phạt cọc đã xin rút của nguyên đơn

Sau khi ngH1 cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại pH1 tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại pH1 tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Hoàng Văn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 1.300,9m² (mặt tiền 10m ngang, nở hậu 11m x chiều dài khoảng 130m, có 100m² đất thổ cư), tờ bản đồ số 04, thửa số 08, tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được ký kết vào ngày 11/6/2022 giữa ông Hoàng Văn T với bà Phạm Thị Trường H, bà Trần Thị K; buộc bà H, bà K, ông Trần Ngọc L; ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Vì vậy, đây là vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thủ tục tố tụng: Thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Các bị đơn và diện tích đất tranh chấp có địa chỉ tại huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Tòa án đã tổng đạt các thông báo, quyết định tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng ông Trần Văn Đ, ông Hoàng Minh T1 có đơn xin giải quyết vắng mặt. Xét thấy, cần áp dụng khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đương sự nói trên là phù hợp.

Đối với bà Nguyễn Thị H1, ông Trương Thanh T2, do đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hiện tại mảnh đất trên đã được sang tên trang 3 cho bà H, bà K. Xét thấy không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên Hội đồng

xét xử không đưa họ vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[1] Yêu cầu các của đương sự:

Ông Hoàng Văn T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 1.300,9m² (mặt tiền 10m ngang, nở hậu 11m x chiều dài khoảng 130m, có 100m² đất thổ cư), tờ bản đồ số 04, thửa số 08, tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước được ký kết vào ngày 11/6/2022 giữa ông Hoàng Văn T với bà Phạm Thị Trường H, bà Trần Thị K; buộc bà H, bà K, ông Trần Ngọc L; ông Trần Văn Đ phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả 1.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường tiền cọc là 1.000.000.000 đồng. Yêu cầu này được ông T chứng minh bằng hợp đồng đặt cọc (viết tay) đề ngày 11/6/2022, có chữ ký, dấu lấn tay các bên nguyên đơn, các bị đơn và người làm chứng; các giấy tờ chứng cứ có tại hồ sơ, cũng như lời trình bày tại pH1 tòa. Xét thấy yêu cầu của ông Hoàng Văn T là có cơ sở được chấp nhận bởi lẽ:

Bên nguyên đơn và bên bị đơn đều thống nhất nội dung hợp đồng là ngày 11/6/2022, ông T và bà H, bà K cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng mảnh đất có diện tích 1.300,9m² (10m ngang x 130m sâu, nở hậu 11m, có 100m² đất thổ cư), nằm trong tổng diện tích 7923m², tờ bản đồ số 04, thửa số 08, tọa lạc tại ấp 3, xã Đồng Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 318/QSDĐ do UBND huyện Đồng Phú ký cấp ngày 13/5/2021 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1 (đã được sang tên cho bà H, bà K vào ngày 17/02/2023). Chữ ký, ghi họ tên và dấu lấn tay là của bên nguyên đơn, bị đơn. Số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, thời hạn cọc là 03 tháng tính từ ngày 11/6/2022 đến ngày 11/09/2022 thì ông T phải trả đủ số tiền chuyển nhượng như đã thỏa thuận (đã trừ tiền cọc) là 4.000.000.000 đồng và làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Các bên cũng thống nhất là vào ngày 11/9/2022, không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2022 vì lý do bà H, bà K chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với mảnh đất nói trên (chưa tách được sổ đối với mảnh đất trên).

Bị đơn bà Phạm Thị Trường H, bà Trần Thị K cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng đặt cọc vào ngày 11/6/2022 và đồng ý trả lại cho ông Hoàng Văn T số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng phải khi nào bán được đất mới trả là thiếu thiện trí và cố tình dấy dưng trong việc trả tiền nên không được chấp nhận toàn bộ mà căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự buộc Phạm Thị Trường H, bà Trần Thị K phải trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Về bồi thường cọc: ông T yêu cầu bồi thường số tiền là 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2022 “.....*Trường hợp bên A (bên bán) không cung cấp được giấy tờ liên quan về thửa đất ...thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B (bên mua) đã đặt cọc..*”. bà H, bà K không đồng ý yêu cầu

của ông T vì lý do các bên đã thỏa thuận thêm là “*Trong thời gian 90 ngày giấy tờ không ra công chứng bên A và bên B ngồi lại thỏa thuận và không bồi thường lẫn nhau*” thỏa thuận này được ghi ở mặt sau của hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý bồi thường cọc. Yêu cầu này của bà H và bà K là không có cơ sở bởi lẽ tại mặt sau của hợp đồng có ghi dòng chữ trên, chữ viết các bên đều thừa nhận là không phải là chữ của ông T viết, bên mua và bên bán cũng không ký tên vào dưới nội dung thỏa thuận. Mặt khác ông T cho rằng nội dung này là do phía bà H, bà K tự đưa ra, không được sự đồng ý của ông T nên ông T không ký, do vậy dòng chữ nói trên không có giá trị về mặt pháp lý nên yêu cầu của ông T về việc buộc bà Phạm Thị Trường H, bà Trần Thị K phải có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc do vi phạm đồng với số tiền là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ và được chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông T buộc ông Trần Ngọc L (chồng bà H) và ông Trần Văn Đ (chồng bà K) phải có nghĩa vụ liên đới cùng với bà H, bà K trả số tiền cọc và bồi thường cọc như đã nêu ở trên là thiếu cơ sở và không được chấp nhận bởi lẽ: hợp đồng đặt cọc vào ngày 11/6/2022 chỉ được ký kết giữa ông T, bà H, bà K không có ông L, ông Đ. Mặt khác, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 663257, số vào sổ cấp GCN (CS) 012357/Đồng Tiến do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước ký, mang tên ông Trương Thanh T2, đã được sang trang 3 mang tên bà Trần Thị K và bà Phạm Thị Tường H vào ngày 17/02/2023 ghi rõ người nhận chuyển nhượng là bà K, bà H mỗi người là 50% quyền sử dụng đất. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông Đ và đại diện theo ủy quyền của ông L về việc không có liên quan đến mảnh đất cũng như hợp đồng đặt cọc nói trên nên yêu cầu của ông T về việc buộc ông Đ, ông L phải có nghĩa vụ liên đới trả tiền cọc và bồi thường cọc không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Như vậy, tổng số tiền bà Phạm Thị Trường H, bà Trần Thị K phải trả cho ông Hoàng Văn T là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) {trong đó tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng}. Do số tiền nhận cọc mỗi người được hưởng một nửa (50%) nên bà H phải trả là 1.000.000.000 đồng và bà K phải trả là 1.000.000.000 đồng.

[4] Các vấn đề khác:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện về số tiền bồi thường cọc là 1.000.000.000 đồng (tại đơn khởi kiện yêu cầu bồi thường cọc là 2.000.000.000 đồng). xét thấy việc rút một phần yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử ghi nhận và đình chỉ yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

Đối với ông Hoàng Minh T1 cho rằng số tiền đặt cọc là tiền chung của ông T1 và ông T, tuy nhiên ông T1 không có yêu cầu giải quyết số tiền này và thống nhất nội dung khởi kiện của ông T nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 147, Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú về điều luật áp dụng và hướng giải quyết vụ án là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 116, 131, 132, 328 Bộ luật dân sự;

Điều 27, Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/6/2022 giữa ông Hoàng Văn T và bà Phạm Thị Tường H, bà Trần Thị K.

Buộc bà Phạm Thị Tường H, bà Trần Thị K phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*) {trong đó tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng}. Cụ thể: bà H phải trả là 1.000.000.000 đồng và bà K phải trả là 1.000.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn T về số tiền bồi thường phạt cọc do tự nguyện rút yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng; án phí có giá ngạch là 42.000.000 đồng, bà Phạm Thị Tường H và bà Trần Thị K phải chịu mỗi người một nửa.

Ông Hoàng Văn T không phải chịu án phí; Hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019058 ngày 23/11/2022 của Chi cục thi hành án huyện Đồng Phú.

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 án 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, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Bản án (Quyết định) này 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 bên được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại PH1 tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ

ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự.
- Lưu;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ Tọa pH1 tòa

Nguyễn Thị Hương