

Bản án số: 09/2022/DS-ST

Ngày: 25 - 5 - 2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Công Nghĩa và ông Mai Văn Chương

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thục Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình* tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoài Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2021/TLST- TCDS ngày 28 tháng 4 năm 2021, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2022/QĐXXST-TCDS ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Trần Ngọc H, sinh năm 1977;

Nơi cư trú: Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Xuân M, sinh năm 1978

Nơi cư trú: 118/3C tổ 50 khu phố 6, thị trấn H, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1978

Nơi cư trú: Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Trung V, sinh năm 1973;

Nơi cư trú: Khu phố 4, phường P, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/3/2020, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/11/2021, quá trình tố tụng, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/12/2020, ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Ngọc H có ký Biên bản thỏa thuận bán nhà, đất tại thửa đất số 923, tờ bản đồ số 8, diện tích thửa đất là 319,7m² tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình với giá là 2.220.000.000 đồng. Theo Biên bản thỏa thuận, bà H đặt cọc cho ông T khi ký Biên bản với số tiền 300.000.000 đồng và ông T đã nhận đủ số tiền này. Mục đích đặt cọc là để đảm bảo nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất nêu trên. Việc giao nhận tiền đã được thực hiện dưới sự làm chứng của ông Nguyễn Quốc N, ông Nguyễn Văn Y và ông Trần Ngọc L cùng trú tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Số tiền còn lại là 1.920.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận bà H sẽ thanh toán vào ngày 24/12/2020 khi ông T hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại các tổ chức công chứng có thẩm quyền.

Sau khi nhận tiền cọc của bà H, đến ngày 24/12/2020, ông T không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở như đã cam kết. Trước sự việc vi phạm nghĩa vụ của ông T, bà H đã nhiều lần liên lạc với ông T để cùng nhau thương lượng giải quyết nhưng ông T không có thiện chí. Do đó, ngày 22/01/2021, bà H làm đơn gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Q yêu cầu tiến hành hòa giải nhưng Ủy ban nhân dân phường Q không tiến hành hòa giải. Đến cuối tháng 3/2021, bà H nhận được thông tin về việc ông T đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Hồ Đức C và bà Phạm Thị H.

Do ông T vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc nên bà H yêu cầu ông T phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, phải chịu phạt cọc với số tiền tương đương với tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và trả tiền lãi kể từ ngày ông T vi phạm nghĩa vụ trả tiền (24/12/2020) cho đến hết ngày 24/5/2022 với số tiền là 42.500.0000 đồng. Tổng cộng số tiền ông T phải trả cho bà H là 642.500.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Ngày 10/12/2020, ông có ký Biên bản thỏa thuận bán nhà, đất tại thửa đất 923, tờ bản đồ số 8 với diện tích 319,7m² tọa lạc tại Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình với bà Trần Ngọc H với số tiền 2.220.000.000 đồng. Bà Trần Ngọc H đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng và ông đã nhận đủ số tiền này. Thời điểm ký kết Biên bản thỏa thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất

nói trên ông đang thế chấp tại Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình để bảo lãnh cho khoản vay của ông Nguyễn Quốc N. Theo thỏa thuận thì đến ngày 24/12/2020, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.920.000.000 đồng cho ông T. Đến ngày 22/12/2020, vì lý do không đủ tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 923, tờ bản đồ số 8 mà ông đang thế chấp tại Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình mà ông đang bảo lãnh cho ông N, nên ông đã đến nhà và gặp bà H để xin trả lại số tiền đã đặt cọc nhưng bà H không nhận và nói để đó khi nào xong bán cho bà H. Sau đó ra tết vào khoảng tháng 01 (không nhớ rõ ngày) ông có qua nhà bà H để xin trả lại số tiền đặt cọc nhưng bà H vẫn không nhận và nói sẽ khởi kiện đến Tòa án. Nay bà H khởi kiện thì ông đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng mà ông đã nhận từ bà H và chịu xử lý theo pháp luật như trong Biên bản mua bán nhà đất đã nêu ra chứ ông không chịu phạt cọc và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đưa ra.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung V trình bày:

Ông và bà Trần Ngọc H có quan hệ vợ chồng. Ngày 10/12/2020, ông Nguyễn Hồng T và bà Trần Ngọc H có ký Biên bản thỏa thuận bán nhà, đất như bà H đã trình bày. Tuy nhiên, thời điểm ông T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông đang ở thành phố Hồ Chí Minh làm việc và được bà H thông báo về để vay tiền trả cho ông T số tiền 1.920.000.000 đồng vào ngày 24/12/2020. Do đó ông phải bỏ công việc để về Quảng Bình và thế chấp nhà để vay Ngân hàng nhằm kịp thời thanh toán đúng hạn. Nhưng đến ngày 24/12/2020, ông T không thực hiện nghĩa vụ theo cam kết, vợ chồng ông đã liên hệ với ông T nhiều lần nhưng ông T không có thiện chí. Đến tháng 4/2021 ông bà nhận được thông tin về việc ông T đã chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Hồ Đức C và bà Phạm Thị H. Vì vậy, ông T đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc nên ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T phải hoàn trả tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, phải chịu phạt cọc với số tiền tương đương với tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, đồng thời ông T phải trả tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền từ ngày 24/12/2020 cho đến hết ngày 24/5/2022 là 42.500.000 đồng. Tổng cộng ông yêu cầu ông T phải trả cho vợ chồng ông số tiền là 642.500.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông T ngày 10/12/2020 đủ điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015; Bà H đã thực hiện nghiêm chỉnh các

nghĩa vụ từ hợp đồng đặt cọc và có thiện chí đối với bên nhận đặt cọc trong trường hợp bên nhận đặt cọc gặp khó khăn; ông T không thông báo cho bà H biết tình trạng quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và mặc dù bà H yêu cầu tiếp tục khắc phục khó khăn để chuyển nhượng đất nhưng khi đã khắc phục được thì ông T lại chuyển nhượng đất cho người khác nên hành vi của ông T làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được và vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020. Do đó ông T phải trả lại tiền cọc và chịu phạt một khoản tiền tương ứng với số tiền đặt cọc. Việc ông T nhận cọc 300.000.000 đồng nhưng biết rõ không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H như ông T đã thông báo từ ngày 22/12/2020 mà vẫn chiếm giữ số tiền đặt cọc này cho đến nay là hành vi vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự và phải chịu trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông T trả cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, số tiền phạt cọc tương đương với số tiền nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng và số tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền kể từ ngày 24/12/2020 đến hết ngày 24/5/2022 là 42.500.000 đồng, tổng cộng là 642.500.000 đồng

Tại phiên tòa bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa liên quan vẫn giữ nguyên quan điểm của mình, đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng:

Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Căn cứ vào nội dung giao dịch dân sự các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117,

Điều 123, Điều 131, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 328, khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai 2013; xác định Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Ngọc H và ông Nguyễn Hồng T vi phạm pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc H, tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Ngọc H và ông Nguyễn Hồng T vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi quyền và nghĩa vụ của các bên, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, buộc ông T hoàn trả cho bà H số tiền 300.000.000 đồng mà ông T đã nhận đặt cọc từ bà H, ông T phải trả số tiền lãi cho bà H từ ngày 24/12/2020 cho đến ngày 24/5/2022 là 42.500.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc đối với ông Nguyễn Hồng T do việc ký kết hợp đồng giữa ông T và bà H không có sự đồng ý của Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình.

- Về án phí: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 26 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”, buộc nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên Tòa:

[1] Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Nguyễn Hồng T có địa chỉ cư trú tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vì vậy, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

- Về quan hệ pháp luật: Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Ngọc H khởi kiện yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Hồng T hoàn trả số tiền đặt cọc, tiền phạt cọc và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ. Đây là tranh chấp phát sinh trong giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, quan hệ pháp luật của vụ án được xác định là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc H về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng:

Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận bán nhà, đất ngày 10/12/2020, lời trình bày tại Đơn khởi kiện của bà Trần Ngọc H, lời trình bày của người đại diện theo ủy

quyền của nguyên đơn ông Mai Xuân M, của bị đơn ông Nguyễn Hồng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung V, có cơ sở xác định: Ngày 10/12/2020, giữa bà Trần Ngọc H và ông Nguyễn Hồng T có giao dịch với nhau bằng hình thức Hợp đồng đặt cọc, về việc mua bán nhà, đất đối với thửa đất số 923, tờ bản đồ số 8 với diện tích 319,7m² tại Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Giá bán chuyển nhượng là 2.220.000.000 đồng, bà H đã đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng và ông T thừa nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc này. Các bên thỏa thuận đến ngày 24/12/2020 bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.920.000.000 đồng, ông T có nghĩa vụ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, theo Công văn số 13/CV-VCB.QB ngày 25/01/2022 của Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình xác định: Ngày 07/6/2017, ông Nguyễn Hồng T đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 608/2017/VCB.QB-PĐQT đối với thửa đất số 923, tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình với Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình để đảm bảo cho khoản vay của ông Nguyễn Quốc N. Như vậy, thời điểm ông T, bà H thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất nêu trên đang thuộc quyền quản lý của Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình.

Theo quy định tại khoản 8 Điều 320; khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự thì ông Nguyễn Hồng T không có quyền chuyển nhượng thửa đất 923, tờ bản đồ số 8, diện tích 319,7m² tại Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình cho bà Trần Ngọc H khi chưa được bên nhận thế chấp là Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình đồng ý. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì về việc Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình đồng ý việc ông T và bà H ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất nêu trên được ký kết giữa bà H và ông T ngày 10/12/2020 là vi phạm pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 123, 131 Bộ luật Dân sự, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó ông T phải trả lại cho bà H số tiền cọc 300.000.000 đồng. Vì vậy, yêu cầu của bà H về việc buộc ông T hoàn trả cho bà H số tiền 300.000.000 đồng mà ông T đã nhận cọc là có cơ sở, cần được chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của bà Trần Ngọc H về việc buộc ông T phải chịu tiền phạt cọc 300.000.000 đồng:

Tại Công văn số 13/CV-VCB.QB ngày 25/01/2022 của Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình thì ngày 07/6/2017, ông Nguyễn Hồng T đã sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 757142, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00807 do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/10/2012 cho ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Lệ Q đối với thửa đất số 923, tờ bản đồ số 8 tại Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, thế chấp tại Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình để bảo đảm cho khoản vay của ông Nguyễn Quốc N nhưng thời điểm này bà H và ông T vẫn thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc, về việc mua bán nhà, đất tại thửa đất 923, tờ bản đồ số 8 tại tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Phía bà H đã không yêu cầu ông T xuất trình bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở để xác định xem tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông T đang có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 923, tờ bản đồ số 8 tại Tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình hay không và có được quyền mua bán thửa đất nêu trên hay không, còn phía ông T thì mặc dù thửa đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Lệ Q và tài sản trên đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông T vẫn đưa tài sản tham gia giao dịch mua bán mà không được sự đồng ý của Ngân hàng T - Chi nhánh Quảng Bình là bên nhận tài sản thế chấp nên ông T cũng có lỗi trong quá trình giao kết hợp đồng. Như vậy, trong quá trình thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có lỗi làm cho giao dịch vô hiệu nên thiệt hại xảy ra các bên phải tự chịu trách nhiệm. Vì vậy, yêu cầu phạt cọc của bà H là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của bà Trần Ngọc H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung V, về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng T phải trả tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả tiền từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/5/2022 với số tiền là 42.500.000 đồng.

Xét thấy, theo Hợp đồng cho vay số 1712/2020/NHNT - PGDBĐ ngày 17/12/2020 mà phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp thì việc vợ chồng bà H, ông V vay tiền là có thật nhưng tại Hợp đồng cho vay thể hiện mục đích vay tiền là để sửa chữa nhà ở chứ không phải vay là để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc ông T nhận số tiền đặt cọc của bà H từ ngày 10/12/2020 cho đến nay không trả cho bà H, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H nên yêu cầu của bà H và ông V về việc buộc ông T phải trả tiền lãi kể từ ngày ông T vi phạm nghĩa vụ trả tiền (24/12/2020) đến ngày 24/5/2022 với lãi suất 10%/năm nhưng không vượt quá 20%/năm là phù hợp với

quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên hoàn toàn có căn cứ cần được chấp nhận. Cụ thể ông T phải trả lãi cho bà H được tính như sau: 300.000.000 đồng x (10%/năm) x 17 tháng = 42.500.000 đồng

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Hồng T chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà Trần Ngọc H đối với phần yêu cầu hoàn trả tiền cọc và trả tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ được chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc H về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng T phải chịu số tiền phạt cọc không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu này.

[5] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

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 186, Điều 203, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 123, Điều 131, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 4 Điều 26 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”. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc H.

Tuyên bố giao dịch đặt cọc giữa bà Trần Ngọc H và ông Nguyễn Hồng T về việc đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 923, tờ bản đồ số 8, tổ dân phố D, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 757142, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH00807 do UBND huyện Q, tỉnh Quảng Bình cấp ngày 05/10/2012 mang tên ông Nguyễn Hồng T và bà Nguyễn Thị Lệ Q là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hồng T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Ngọc H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và tiền lãi kể từ ngày 24/12/2020 đến ngày 24/5/2022 là 42.500.000 đồng (Bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng ông T phải trả cho bà H số tiền là 342.500.000 đồng (Ba trăm bốn mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Ngọc H về việc yêu cầu ông Nguyễn Hồng T trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng)

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Hồng T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.125.000 đồng.

Bà Trần Ngọc H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002289 ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Bà H đã nộp đủ tiền án phí.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (25/5/2022);

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì những 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKS nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Tưởng Thị Hà

