

Bản án số: 06/2023/DS-ST

Ngày 10/3/2023

V/v: "tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN YÊN THẾ, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên

- *Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trần Hải Đăng.

2. Ông Dương Ngô Phiên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Hồng Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế tham gia phiên tòa:*
Ông Nguyễn Văn Hải - Kiểm sát viên

Ngày 10/3/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Yên Thế mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2022/TLST- DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 10/02/2023, Quyết định tạm ngừng hoãn phiên tòa số 12/2023/QĐST-DS ngày 22/02/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 22 ngày 03/3/2023 giữa các đương sự:

+ **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Trại Đ, xã Đồng K, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh Luận: Chị Nguyễn Thị Minh Th, sinh năm 1988. (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Luộc G, xã Tân H, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

+ **Bị đơn:** Anh Lê Văn Th, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Chị Đỗ Thị H, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn S, xã Tân S, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang

+ Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị H:

- Anh Nguyễn Đức Kh, sinh năm 1968 (có mặt)

- Anh Lương Văn T, sinh năm 1973 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đ 1, thị trấn K, Lạng Giang, Bắc Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Th, chị H là ông Giáp Quang K – Luật sư, Công ty Luật TNHH Nam Bạch Đ, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang. (có mặt)

Địa chỉ: Số 90. Đường Hùng V, phường Hoàng Văn T, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

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

- Ông Đỗ Ngọc C, sinh năm 1941(vắng mặt)

- Bà Ninh Thị H, sinh năm 1949(vắng mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đ 1, thị trấn K, Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông C, Bà H

- Anh Nguyễn Đức Kh, sinh năm 1968 (có mặt)

- Anh Lương Văn T, sinh năm 1973 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đ 1, thị trấn K, huyện Lạng Giang, Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong hồ sơ, tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Anh L và vợ chồng chị H, anh Th có thỏa thuận mua bán các thửa đất gồm thửa số 211, 306, 210, 36, 22, 44, 34, 35 tờ bản đồ số 24, và 19 ở thôn Trại Đ, xã Đồng K, huyện Yên Thế với giá 3.070.000.000đ (ba tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), tổng diện tích 14.800.50 m² đất. Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên chủ sử dụng ông Đỗ Ngọc C, khi mua đất anh L đã được anh Th, chị H nói rõ về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông C, vợ chồng chị H chỉ là người đứng ra bán hộ và cam kết đầy đủ giấy tờ về pháp lý. Ngày 22/3/2022 anh L đã ký hợp đồng đặt cọc giao số tiền 200.000.000 đ (hai trăm triệu đồng) cho anh Th, chị H nhận đầy đủ. Khi ký hợp đồng đặt cọc trong hợp đồng đã thỏa thuận thống nhất trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, anh Th, chị H có trách nhiệm hoàn thiện đầy đủ các thủ tục các giấy tờ về mặt pháp lý để cùng nhau qua phòng công chứng ký giấy tờ hợp đồng chuyển nhượng sang tên, bên mua có trách nhiệm chuyển nốt số tiền còn lại và nộp tiền lệ phí sang tên. Đến hạn (ngày 22/5/2022) vợ chồng anh L, vợ chồng chị Th có sang nhà anh Th, chị H để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng khi sang đến nơi thì anh Th, chị H có nói là giấy tờ chưa đầy đủ pháp lý nên chưa làm thủ tục công chứng sang tên được, còn việc tại sao giấy tờ pháp lý chưa đầy đủ thì không rõ hơn nữa hôm đó vào ngày chủ nhật ngày nghỉ nên phòng công chứng không làm việc. Anh L yêu cầu làm lại hợp đồng đặt cọc đứng tên chính chủ là ông C nhưng phía anh Th, chị H không

đồng ý làm lại hợp đồng mà đề nghị gia hạn 15 ngày nhưng anh L không đồng ý nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Do anh Th, chị H vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc nên anh đòi lại tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền sửa đường 10.000.000 đồng nhưng anh chị Th, H không trả lại tiền. Nay anh L yêu cầu chị H, anh Th phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất, số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền sửa đường do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng là 610.000.000 đồng (sáu trăm mười triệu đồng). Quá trình giải quyết vụ án thì anh L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu về số tiền phạt cọc và số tiền sửa đường đến nay chỉ yêu cầu anh Th chị H trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Theo biên bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bố mẹ của anh Th, chị H là ông Đỗ Ngọc C và bà Ninh Thị H do tuổi cao và không có nhu cầu sử dụng đất nên đã ủy quyền cho vợ chồng anh Th, chị H bán 07 thửa đất gồm các thửa đất số 211, 210, 306, 22, 44, 34, 35 tờ bản đồ số 24, 19 ở Trại Đ, xã Đồng K, huyện Yên Thế. Vợ chồng anh giao bán đất thì anh Nguyễn Văn L là hàng xóm có sang xem đất, sổ đỏ của 7 thửa đất và có nhu cầu mua 7 thửa đất trên với số tiền là 3.070.000.000đ (ba tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), tổng diện tích 14.800.50 m² đất. Anh L đã đặt cọc trước 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), hẹn hai tháng sẽ chuyển nốt tiền và làm thủ tục sang tên. Ngày 22/3/2022 anh L là người viết hợp đồng đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và giao tiền cọc đất cho vợ chồng anh chị đã nhận tiền cọc. Trong hợp đồng đặt cọc anh L có ghi rõ trong thời gian 2 tháng (60 ngày) nếu vợ chồng anh không bán đất thì vi phạm hợp đồng và bị phạt cọc trả anh L số tiền là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Trường hợp anh L không mua đất thì sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), anh L phải chịu trách nhiệm nộp thuế và chi phí anh L phải chịu. Sau khi anh L đặt cọc được khoảng 5 đến 6 ngày anh L có san công làm đường vào cho rộng. Gần đến ngày hẹn anh chị có gọi điện cho anh L nhắc nhở về việc sắp đến ngày thực hiện việc giao dịch chuyển tiền, hoàn tất thủ tục mua bán đất và bảo anh L là ngày 22/5/2022 là chủ nhật các cơ quan nhà nước không làm việc thì chuyển ngày giao dịch lên trước. Anh L cũng nhất trí và nói đang tiến hành thu xếp tiền. Đến ngày 19/5/2022 anh L có gọi điện nói là ngày 22/5 là chủ nhật thì chuyển sang tuần sau để thực hiện giao dịch nhưng đến khoảng 15 giờ chiều ngày 22/5/2022 anh L cùng vợ chồng chị Th là người đi cùng anh L từ khi đặt tiền cọc cùng và một người phụ nữ lạ đến nhà anh và bảo vợ chồng anh là chị làm việc với đứa kia (tức người phụ nữ lạ kia) đấy mới là chủ mua đất còn anh L chỉ là cò thôi, sau đó anh L bỏ đi. Do không biết người phụ nữ này nên anh, chị

không đồng ý làm việc. Sau đó anh có đưa bố anh là ông C mang sổ đỏ sang đưa cho anh L để thực hiện giao dịch mua bán. Khi mang giấy tờ sang thì anh có bảo anh L là chuyển tiền để ký kết hợp đồng, anh Luận lúc này cứ nói là anh chỉ là người môi giới chứ anh không có tiền mua đất, người phụ nữ kia cũng đã bỏ đi nên anh chị và anh L cùng thỏa thuận miệng lùi thời gian giao dịch lại tuần sau nhưng không nói rõ vào ngày cụ thể nào. Đến ngày 26/5/2022 anh chị có điện thoại cho anh L mục đích để thống nhất ngày giao dịch nhưng anh L không nghe máy, anh chị nhắn tin anh L cũng không thấy trả lời, cho đến ngày 27/5 anh chị có điện cho anh L để hẹn ngày thực hiện giao dịch anh L có nói để tối trả lời, nhưng sau đó anh L không gọi điện lại, nhiều lần anh chị gọi điện giục lúc thì anh L nghe máy lúc thì không nghe máy nếu có nghe máy thì anh L cũng chỉ khất là đang giục người ta chứ không quyết được. Đến nay gia đình anh chị vẫn có thiện chí bán cho anh L chứ không phá cọc, anh L không mua do lỗi của anh L chứ không phải do vợ chồng anh chị. Nay anh, chị khẳng định các thửa đất trên là của bố mẹ anh, chị đã ủy quyền cho vợ chồng anh chị bán hộ, khi mua bán anh L đã biết rất rõ về nguồn gốc đất. Nay anh L đòi lại tiền đặt cọc và phạt cọc + tiền sửa đường là 610.000.000đ (sáu trăm mười triệu đồng) anh chị không đồng ý trả vì vẫn đồng ý bán, anh L không mua là do lỗi của anh L nên anh L phải mất số tiền đã đặt cọc như trong hợp đồng đã ghi.

Ngày 31-8-2022 anh Lê Văn Th và chị Đỗ Thị H đã nộp đơn yêu cầu phản tố và nộp tạm ứng án phí và được Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố ngày 05/9/2022 theo đó anh Th, chị H đề nghị Tòa án xử lý buộc bên mua phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phải mất tiền cọc đã đặt theo hợp đồng đã ký kết. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của anh Th chị H chỉ đồng ý trả lại anh L số tiền 120.000.000 đồng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Th, chị H là luật sư Giáp Quang Kh trình bày:*

Đối với các thửa đất trong hợp đồng có đủ điều kiện giao dịch theo khoản 1 Điều 188 luật đất đai, bị đơn vẫn đồng ý bán đất cho nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu phản tố không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Ngọc C và bà Ninh Thị H và người đại diện theo uỷ quyền của ông C, bà H là anh Kh, anh T trình bày:*

Ngày 22/2/2022 vợ chồng ông C, bà H có ủy quyền cho anh Th, chị H bán hộ 07 thửa đất gồm 211, 306, 210, 36, 22, 44, 34, 35 tờ bản đồ số 24, và 19 ở thôn Trại Đ, xã Đồng K, huyện Yên Thế với giá 3.070.000.000đ (ba tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, sau khi nhận tiền đặt cọc thì chị H đã chuyển đủ số tiền cọc cho ông bà, nay ông bà không đồng ý

trả lại số tiền cọc này.

- Đại diện VKSND huyện Yên Thế phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân thủ theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Việc chấp hành pháp luật của các đương sự đảm bảo.

Về nội dung:

- Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L về việc buộc anh Lê Văn Th, chị Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho anh Nguyễn Văn L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

- Đình chỉ phần yêu cầu của anh Nguyễn Văn L về việc yêu cầu anh Th, chị H phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền sửa đường là 10.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải chịu trách nhiệm do vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phải mất tiền cọc đã đặt theo hợp đồng đã ký kết.

- Trả lại anh Lê Văn Th số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí do anh Th đã nộp theo biên lai thu số 0008892 ngày 31/8/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

- Về án phí: Buộc anh Lê Văn Th, chị Nguyễn Thị H phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại anh Nguyễn Văn L số tiền 10.200.000 đồng (do chị Nguyễn Thị Minh Th nộp thay) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008842 ngày 05/6/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến đề nghị của các đương sự. Căn cứ vào kết quả thảo luận nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Anh L khởi kiện anh Th, chị H có nơi cư trú tại Thôn S, xã Tân S, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang yêu cầu trả số tiền đặt cọc nên đây là quan hệ pháp luật về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Yên Thế theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc của anh L:

[2.1] Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

Ngày 22/3/2022, anh L với vợ chồng anh Th, chị H có lập “Hợp đồng đặt cọc” có nội dung như sau: Anh Th, chị H đồng ý chuyển nhượng cho anh L 07 thửa đất gồm các thửa số 211, 306, 210, 36, 22, 44, 34, 35 tờ bản đồ số 24, và 19 ở thôn Trại Đ, xã Đồng K, huyện Yên Thế với giá 3.070.000.000đ (ba tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), tổng diện tích 14.800.50 m² đất. Anh L đặt cọc cho anh Th, chị H số tiền 200.000.000 đồng. Nếu anh L không mua thửa đất trên thì sẽ mất số tiền đặt cọc; anh Th, chị H không bán với bất kỳ lý do gì thì sẽ bị phạt cọc gấp 03 lần số tiền đặt cọc; anh Th, chị H có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ pháp lý, còn bên mua là anh, lệ phí công chứng.

[2.2]. Quá trình thực hiện hợp đồng:

Từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến khi các bên xảy ra tranh chấp và quá trình tố tụng tại Tòa án, anh Th, chị H vẫn đồng ý bán đất với giá trị thỏa thuận nhưng khi đến hạn theo thời hạn trong hợp đồng thì anh L đến nhà anh Th, chị H thì phía anh Th chị H chưa thực hiện xong thủ tục giấy tờ nhân thân của ông Đỗ Ngọc C về thay đổi địa chỉ cư trú giữa chứng minh nhân dân và căn cước công dân để đăng ký biên động với địa chỉ cư trú theo quy định dẫn đến các bên mâu thuẫn anh L đề nghị làm lại hợp đồng với chính chủ là ông C nhưng anh Th, chị H không đồng ý mà đề nghị gia hạn 15 ngày nhưng các bên không thống nhất được nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc. Do đó anh L không mua đất mà yêu cầu trả tiền cọc nhưng anh Th chị H không đồng ý cho đến nay , anh Th, chị H chỉ đồng ý trả lại anh L số tiền 120.000.000 đồng đặt cọc nhưng anh L không đồng ý mà yêu cầu anh Th, chị H phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022 và quá trình thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy: Khi lập hợp đồng đặt cọc ông C, bà H không có mặt, trong hợp đồng cũng không có chữ ký của ông C, bà H, mặc dù ông C, bà H đã có giấy ủy quyền ngày 20/2/2022 cho vợ chồng anh Th, chị H bán đất nhưng giấy ủy quyền chưa đúng theo trình tự thủ tục ủy quyền do đó hợp đồng đặt cọc ký chưa đảm bảo về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng. Tuy nhiên, ông C, bà H có trình bày là trước khi ký hợp đồng đặt cọc có ý chí ủy quyền cho anh Th, chị H thực hiện các giao dịch giao kết hợp đồng. Anh L đã đặt cọc 200.000.000 đồng cho vợ chồng anh Th. Thời hạn đặt cọc là trong 60 ngày kể từ ngày 22/3/2022 đến 22/5/2022. Đến ngày 22/5/2022 anh Th, chị H chưa làm được thủ tục giấy tờ liên quan của ông C để ký hợp chuyển nhượng sang tên cho anh L và đề nghị gia hạn thêm 15 ngày nhưng anh L không đồng ý. Theo sự thừa nhận của các bên đương sự, phù hợp với nội dung hợp đồng đặt cọc do anh L giao nộp, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định được. Anh L có nhu cầu mua

07 thửa đất gồm các thửa số 211, 306, 210, 36, 22, 44, 34, 35 tờ bản đồ số 24, và 19 ở thôn Trại Đ, xã Đồng K, huyện Yên Thế với giá 3.070.000.000đ (ba tỷ không trăm bảy mươi triệu đồng), Trong hợp đồng đặt cọc ghi rõ số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc. Sau khi ký kết đặt cọc thì để thành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên thì phải làm thủ tục pháp lý hợp pháp về giấy tờ của ông C (cụ thể thay đổi địa chỉ nơi cư trú giữa chứng minh nhân dân với căn cước công dân và đăng ký biến động) nhưng khi đến hạn thì các thủ tục, giấy tờ của ông C chưa đầy đủ mà thủ tục này theo thỏa thuận trong hợp đồng là bên bán, (tức nhận đặt cọc là anh Th, chị H) phải có nghĩa vụ thực hiện theo cam kết nhưng đã không thực hiện được là vi phạm. Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2022 là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không giao kết được. Bởi lẽ, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thời hạn là 60 ngày để hoàn thiện thủ tục nhưng anh Th, chị H không đảm bảo thủ tục là vi phạm Điều 3, Điều 4 của hợp đồng đặt cọc là nguyên nhân dẫn đến không giao kết được. Mặc dù anh Th, chị H phải biết được khi tiến hành thủ tục giấy tờ pháp lý do chính mình đang quản lý đã cam kết thực hiện trong thời hạn 60 ngày nhưng chưa làm được, ý thức được khó khăn phức tạp nhưng vẫn cam kết thực hiện được trong thời hạn 60 ngày (từ ngày 22/3/2022 - ngày 22/5/2022). Quá trình giải quyết vụ án chị H trình bày có đề nghị gia hạn thêm 15 ngày và bên phía gia đình chị H có tự viết thêm phía mặt sau của bản hợp đồng đặt cọc nhưng không có chữ ký của các bên. Sau đó chị H có nhắn tin nhiều lần cho anh L để yêu cầu giao dịch hợp đồng chuyển nhượng nhưng các tin nhắn đều thực hiện sau ngày 22/5/2022 (ngày cuối cùng của thời hạn 60 ngày) và anh L không trả lời lại. Ngoài ra phía đại diện theo ủy quyền của chị H, anh Th có cung cấp 02 bản ghi âm cuộc gọi giữa chị H và anh L vào ngày 27/5/2022 và ngày 03/6/2022 đều là sau ngày sau ngày 22/5/2022 (ngày cuối cùng của thời hạn 60 ngày).

[3.2]. Từ những phân tích trên, cho thấy căn cứ các thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì đến thời hạn mà anh Th, chị H vẫn chưa làm xong thủ tục giấy tờ pháp lý như đã thỏa thuận với anh L là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Nay anh L khởi kiện yêu cầu anh Th, chị H trả lại tiền cọc là có căn cứ, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L, buộc anh Th, chị H phải trả cho anh L 200.000.000đồng tiền đặt cọc như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Thế là phù hợp.

[3.3] Về yêu cầu khởi kiện đòi tiền phạt cọc và bồi thường của anh L:

Tại đơn khởi kiện anh L yêu cầu chị H, anh Th phải trả lại số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc mua đất, số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền sửa đường do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng là

610.000.000đ (sáu trăm mười triệu đồng) nhưng tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/01/2023, tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 11/01/2023 cũng tại phiên tòa anh L và đại diện theo ủy quyền của anh L là chị Th đã rút phần yêu cầu về số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền sửa đường. HĐXX thấy việc rút một phần yêu cầu này là tự nguyện nên cần đình chỉ phần yêu cầu về số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng và 10.000.000 đồng tiền sửa đường theo khoản 2 Điều 244 BLTTDS là phù hợp.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo đơn phản tố ngày 29/8/2022 do anh Th, chị H nộp đã được Tòa án thụ lý yêu cầu phản tố, tuy nhiên qua xem xét HĐXX thấy đây không phải là yêu cầu phản tố theo Điều 200 BLTTDS mà chỉ là ý kiến của bị đơn đưa ra để phản đối lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa HĐXX đã giải thích nhưng L sư và người đại diện của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến nên HĐXX không xem xét yêu cầu này. Về số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí do anh Th đã nộp theo biên lai thu số 0008892 ngày 31/8/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế được hoàn trả lại anh Lê Văn Th số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí do anh Th đã nộp theo biên lai thu số 0008892 ngày 31/8/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

[5] Về nghĩa vụ trả nợ: Trong hợp đồng đặt cọc có cả anh Th và chị H đều tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc nên anh Th, chị H phải liên đới có trách nhiệm trả tiền cho anh L.

[6]. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả nhau những gì đã nhận; trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền...bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*". Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Tòa án đã giải thích cho các đương sự về quyền yêu cầu giải quyết hậu quả, nhưng các đương sự đều không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh L được chấp nhận nên anh Th, chị H phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Anh L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh Nguyễn Văn L số tiền 10.200.000 đồng (do chị Nguyễn Thị Minh Th nộp thay) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008842 ngày 05/6/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 328, Điều 428, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn L về việc buộc anh Lê Văn Th, chị Đỗ Thị H phải trả cho anh Nguyễn Văn L số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả ở thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ phần yêu cầu của anh Nguyễn Văn L về việc yêu cầu anh Lê Văn Th, chị Đỗ Thị H phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền sửa đường là 10.000.000 đồng.

3. Về án phí:

- Buộc anh Lê Văn Th, chị Đỗ Thị H phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại anh Lê Văn Th số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí do anh Th đã nộp theo biên lai thu số 0008892 ngày 31/8/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

- Trả lại anh Nguyễn Văn L số tiền 10.200.000 đồng (do chị Nguyễn Thị Minh Th nộp thay) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008842 ngày 05/6/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Yên Thế.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

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 thoả 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Yên Thế;
- CCTHA huyện Yên Thế;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Duyên