

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ V
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 203/2022/DS-ST

Ngày: 28 / 11 /2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ V TỈNH HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lý Thị Thu Thúy

2. Bà Phạm Kim Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Sơn Thanh Phong là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thái **Chân** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố V xét xử sơ thẩm Cg khai vụ án thụ lý số: 88/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2022/QĐXX-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 21/2022/QĐST-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022, Thông báo số 488/TB-TA ngày 30/9/2022; Thông báo số 451/TB-TA ngày 12/10/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Viễn P, sinh năm 1981.

Địa chỉ: khu vực A, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1987 (theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2022).

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn: Ông Hồ Vĩnh Cg, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp B, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Vĩnh V, sinh năm 1984 (theo văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022).

Địa chỉ: ấp C, xã V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hồ Vĩnh V, sinh năm 1984.

Địa chỉ: ấp C, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

2/ Bà Phạm Thị Kim S, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn ông H có mặt; người đại diện của bị đơn ông V có mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V có mặt; bà S có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản tự khai và lời khai tại phiên tòa như sau:

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Viễn P trình bày: Ngày 04/6/2021, qua giới thiệu nên bà Nguyễn Thị Viễn P xem phần đất của ông Hồ Vĩnh Cg chào bán. Qua xem đất thực tế phần đất có chiều ngang 5m x dài 24m và trên đất có tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4 (chưa được Cg nhận quyền sở hữu nhà), với giá chuyển nhượng số tiền 250.000.000đồng. Đến ngày 08/6/2021, bà P và ông Cg ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc bà P giao cho ông Cg số tiền 30.000.000đồng, đến ngày 08/8/2021 sẽ giao tiếp số tiền 220.000.000 đồng sau khi hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào đúng thời gian thỏa thuận (ngày 08/8/2021). Qua nhiều lần trao đổi thì hai bên thống nhất đến Văn phòng Cg chứng Nguyễn Hoàng Tuấn (nay là Mạc Hồng Vân) để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất vào ngày 24/9/2021. Tại Văn phòng Cg chứng ông V yêu cầu bà P đưa trước số tiền 220.000.000đồng để làm thủ tục nhưng bà P không đồng ý, vì thủ tục Cg chứng chưa hoàn tất. Đồng thời, khi thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người đứng tên quyền sử dụng nhà, đất trên là bà Phạm Thị Kim S ủy quyền cho ông Hồ Vĩnh V để ký hợp đồng với bà P và không có mặt bà S, điều này đã vi phạm điều khoản của hợp đồng đặt cọc. Do ông Cg đã hợp đồng đặt cọc với bà P và cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của ông Cg và bà P yêu cầu ông Cg trả lại tiền cọc nhưng ông Cg không đồng ý.

Nay nguyên đơn bà P khởi kiện yêu cầu ông Hồ Vĩnh Cg có nghĩa vụ bồi thường số tiền 60.000.000đồng (sáu mươi triệu đồng), bao gồm trả lại tiền đặt cọc 30.000.000đồng và phạt vi phạm tương đương số tiền đặt cọc là 30.000.000đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu bị đơn ông Hồ Vĩnh Cg trả tiền đặt cọc số tiền 30.000.000đồng và yêu cầu phạt cọc tương đương bằng tiền lãi chậm trả của số tiền 30.000.000đồng với lãi suất tiền gửi là

3.4%/năm từ thời gian ngày 08/8/2021 đến nay, nhưng nguyên đơn chỉ nhận số tiền 103.000đồng. Tổng cộng yêu cầu bị đơn ông Cg có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và phạt cọc là 30.103.000đồng.

- Tại biên bản phiên họp ngày 31/8/2022, nguyên đơn trình bày bổ sung: Phần đất tại thửa 2071 tờ bản đồ số 06 diện tích trên giấy là $99,2m^2$ và cộng thêm phần đất theo giấy tay là $4,2m \times 5m = 21m^2$ (thửa 2073) trên sổ địa chính mang tên ông Trần Ngọc Quang, nhưng không có chủ đất ông Quang đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng, nên bà P không đồng ý.

Bị đơn ông Hồ Vĩnh Cg có người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Vĩnh V tại bản tự khai và các tài liệu, chứng cứ trình bày như sau:

Ngày 28/5/2021 ông Hồ Vĩnh Cg có mua căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa đất 2071 tờ bản đồ số 06, tại ấp 3, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang của bà Phạm Thị Kim S với giá 170.000.000đồng. Đến ngày 28/6/2021 ông Cg bán căn nhà, đất trên cho bà Nguyễn Thị Viễn P với số tiền 250.000.000đồng và đặt cọc trước 30.000.000đồng, hẹn đến ngày 08/8/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ thanh toán hết. Nhưng đến ngày 08/8/2021 bà P lấy lý do dịch bệnh không thể ra Cg chứng được và hai bên đã thống nhất hết giãn cách xã hội khoảng 01 tháng khi bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân thành phố Vị Thanh làm việc lại thì sẽ ra Cg chứng. Đến ngày hai bên ra Cg chứng thì bà P không chịu thanh toán tiền và không thực hiện được thủ tục cam kết của hai bên. Vì theo hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 các bên đã thỏa thuận bằng lời nói và văn bản nêu bên mua không thực hiện ra phòng Cg chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và không thanh toán tiền thì mất số tiền đã đặt cọc. Do ông Hồ Vĩnh V cùng hùn tiền với ông Hồ Vĩnh Cg mua phần nhà, đất trên của bà S, nên bà S có hợp đồng ủy quyền cho ông V và ông Cg ủy quyền miệng cho ông V để làm người đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P là hoàn toàn hợp pháp.

Nay bị đơn ông Cg không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc, do bị đơn không có vi phạm thỏa thuận, mà bà P là người vi phạm vì đã không tiếp tục mua phần nhà, đất này nên mất cọc.

- Tại biên bản phiên họp ngày 31/8/2022, bị đơn trình bày bổ sung: Ông Cg mua đất của bà S bao nhiêu thì chuyển nhượng hết cho bà P theo giấy tại thửa 2071 và một phần viết giấy tay $4,2m \times 5m = 21m^2$; còn ông Trần Ngọc Quang là ai thì ông Cg không biết và không có mua, bán phần đất nào của ông Trần Ngọc Quang.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vĩnh V trình bày:

Ông và ông Hồ Vĩnh Cg mỗi người hùn 50% số tiền mua phần nhà, đất của bà Phạm Thị Kim S tại ấp 3, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh như trên. Vì ông Cg không có hộ khẩu thường trú tại thành phố Vị Thanh, nên ông Cg có thỏa thuận và ủy quyền miệng cho ông đứng ra làm người đại diện và ông được bà S ủy quyền nên ông mới ký hợp đồng chuyển nhượng phần nhà, đất trên cho bà P. Sau khi ký xong hợp đồng, do bà P không muốn tiếp tục thực hiện hợp

đồng nên mất cọc. Nay trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim S trình bày:

Vào năm 2021, bà có bán phần nhà, đất tại thửa 2071, tờ bản đồ số 06, diện tích trên giấy là 99,2m² và 21m² giấy tay, tại ấp 3, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang cho ông Hồ Vĩnh Cg với giá tiền 170.000.000đồng. Bà có làm giấy tay cho ông Hồ Vĩnh Cg và ra phòng Cg chứng làm thủ tục và nhận tiền đầy đủ của ông Cg. Ông Cg là người đứng ra mua đất nhưng giấy tờ bà đều ký bán cho ông Hồ Vĩnh V là em của ông Cg đứng tên. Sau đó, thời gian nào thì bà không nhớ rõ ông Cg có dẫn bà P đến xem phần nhà, đất của bà đã bán và nói bà P xem để mua thì bà cho xem. Đối với thủ tục, giấy tờ mua bán đều do ông Cg và ông V làm cho bà ký, còn thủ tục như thế nào thì bà không biết rõ, bà chỉ biết là đã bán xong cho ông Cg. Nay bà không có ý kiến hay yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

Những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án sau:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2021 giữa bà Phạm Thị Kim S ký với ông Hồ Vĩnh Cg; Hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021 giữa ông Hồ Vĩnh Cg ký với bà Nguyễn Thị Viễn P; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Kim S ủy quyền cho ông Hồ Vĩnh V ký với bà Nguyễn Thị Viễn P (*không ngày tháng năm*).

- Biên bản xác minh ngày 23/9/2022 tại Văn phòng Công chứng Mạc Hồng Vân; trích lục Hợp đồng ủy quyền ngày 07/6/2021 giữa bà Phạm Thị Kim S ủy quyền cho ông Hồ Vĩnh V.

- Hợp đồng ủy quyền ngày 10/6/2021 giữa ông Hồ Vĩnh Cg ủy quyền cho ông Hồ Vĩnh V (*không Cg chứng*); Hợp đồng góp vốn ngày 28/5/2021 giữa ông Hồ Vĩnh Cg và ông Hồ Vĩnh V (*không Cg chứng*) do ông V cung cấp.

Những tình tiết các đương sự đã thống nhất và không thống nhất đã được tiến hành đối cH, hòa giải như sau:

- *Phần các đương sự thống nhất:* Bà Nguyễn Thị Viễn P đã giao đủ tiền cọc cho ông Hồ Vĩnh Cg số tiền 30.000.000đồng vào ngày 18/6/2021; “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được ký kết tại Văn phòng Công chứng Mạc Hồng Vân ngày 24/9/2021, nhưng tại đây các bên có phát sinh tranh chấp nên không thể tiếp tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng; Phần diện tích đất 21m² các bên thỏa thuận sẽ viết giấy tay sau, nhưng do đã phát sinh tranh chấp nên đến nay chưa lập giấy mua bán phần đất này; Các bên chỉ yêu cầu giải quyết hợp đồng đặt cọc, không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do hiện nay phần nhà, đất này đã chuyển nhượng cho chủ sử dụng khác.

- *Phần các đương sự không thống nhất:* Về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục ký kết thực hiện: Nguyên đơn cho rằng, chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng không đúng, do ông Cg là người ký kết và nhận tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc, mà hợp đồng chuyển nhượng do bà S ủy quyền cho ông V ký hợp đồng, việc ủy quyền này bà P không đồng ý và đồng thời,

phía ông Cg, ông V yêu cầu bà P phải giao đủ số tiền còn lại là 220.000.000đồng khi chưa chứng thực xong hợp đồng là không phù hợp với điều khoản thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc; Còn phía bị đơn cho rằng, ông V được bà S ủy quyền hợp pháp và đồng thời nhận ủy quyền miệng của ông Cg, nên ông V là người đại diện ký hợp đồng với bà P là phù hợp, do sau khi ký xong hợp đồng bà P không chịu giao tiếp số tiền còn lại 220.000.000 đồng, nên hợp đồng không thể công chứng và phát sinh tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H giữ nguyên yêu cầu bị đơn ông Cg giao trả số tiền đặt cọc 30.000.000đồng và phạt cọc tương đương số tiền 103.000đồng, tổng cộng số tiền 30.103.000đồng, vì phía bị đơn có lỗi. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông V không đồng ý giao trả tiền cọc và phạt cọc, vì phía nguyên đơn có lỗi.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V phát biểu: Về tố tụng; Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ lúc thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là tuân thủ đúng pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P; buộc bị đơn ông Cg giao trả số tiền đặt cọc 30.000.000đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn vì các bên đều có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể tiếp tục ký kết và thực hiện. Về án phí các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Viễn P khởi kiện ông Hồ Vĩnh Cg có địa chỉ cư trú tại ấp B, xã T, thành phố V, Hậu Giang, bà P yêu cầu ông Cg giao trả tiền cọc và phạt cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc các bên đã xác lập, nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Hậu Giang, 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.

[1.1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim S có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng đương sự theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Trong quá trình giữ quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H có thay đổi yêu cầu so với yêu cầu trong đơn khởi kiện. Xét, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không V quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] *Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:* Ngày 08/6/2021, ông Hồ Vĩnh Cg ký kết với bà Nguyễn Thị Viễn P hợp đồng đặt cọc, nhằm đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng nhà, đất. Theo đó, ông Hồ Vĩnh Cg thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Viễn P phần tài sản là nhà, đất tại thửa 2071, tờ bản đồ số 06, diện tích trên giấy là 99,2m² và một phần đất cây hàng năm với diện tích 4,2 x 5=21m² (viết bằng giấy tay), trên đất có 01 căn nhà cấp 4, tọa lạc tại ấp 3, xã Vị Tân, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang, với giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày (từ ngày 08/6/2021 đến ngày 08/8/2021), tiền đặt cọc là 30.000.000đồng, số tiền còn lại sẽ giao đủ khi thủ tục Cg chứng hoàn tất. Vào ngày 18/6/2021, bà P đã giao đủ tiền cọc 30.000.000đồng cho ông Cg, nhưng do tình hình dịch bệnh nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian thỏa thuận. Đến ngày 24/9/2021 hai bên đến Văn phòng Công chứng Mạc Hồng Vân để ký kết “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với hình thức và nội dung hợp đồng đúng như hợp đồng hai bên cung cấp cho Tòa án tại các bút lục 32- 33 và 20A-21. Tuy nhiên, tại đây hai bên phát sinh tranh chấp nên hợp đồng chưa được công chứng.

[2.2] *Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 08/6/2021.* Về chủ thể giao kết hợp đồng, bên nhận cọc ông Hồ Vĩnh Cg (bên bán) và bên đặt cọc bà Nguyễn Thị Viễn P (bên mua), được hai bên giao kết trên cơ sở tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Tuy nhiên, về tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà cấp 4) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng số CH02491, thửa số 2071, diện tích 99,2m² do bà Phạm Thị Kim S đứng tên quyền sử dụng (được chỉnh lý tại trang 4) và một phần đất cây hàng năm diện tích 21m² các bên thỏa thuận sẽ làm giấy tay. Đối với phần nhà, đất này ông Cg đã nhận chuyển nhượng của bà S nhưng về giấy tờ đất đai, cụ thể là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Cg chưa được chỉnh lý, sang tên theo quy định. Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định về chế định đặt cọc thì bên nhận đặt cọc và bên đặt cọc đã tự nguyện xác lập quan hệ giao dịch dân sự thì phải có nghĩa vụ thực hiện và tuân thủ theo các điều khoản đã ký kết, cụ thể ở đây là việc ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất như đã thỏa thuận trên.

Tuy nhiên, căn cứ Điều 179, Điều 188 của Luật đất đai thì chủ sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng phải “*có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do đó, pháp luật đã quy định và buộc các bên phải biết khi giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chủ sử dụng đất phải được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp. Như vậy, tại thời điểm nhận cọc thì ông Cg vẫn chưa được chỉnh lý, biến động sang tên quyền sử dụng phần nhà, đất này, nên ông Cg phải có nghĩa vụ đảm bảo các thủ tục giấy tờ đất đai để ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P như đã thỏa thuận và đúng quy định pháp luật. Đối chiếu với nội dung của “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được ký kết (ngày 24/9/2021) tại Văn phòng Cg chứng Mạc Hồng Vân thể hiện: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông Cg vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Cg không phải là người đứng tên chuyển nhượng quyền sử dụng phần nhà, đất này cho bà P, mà theo hợp đồng chuyển nhượng thể hiện:

“*Bên A: Bên chuyển nhượng, bà Phạm Thị Kim S có người đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 2177 ngày 07/6/2021 là ông Hồ Vĩnh V ký chuyển nhượng cho Bên B: Bên nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Viễn P*”. Như vậy, thì người đứng ra chuyển nhượng nhà, đất này cho bà P là bà S (có người đại diện là ông V), không phải là ông Cg như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và việc ủy quyền này không được bà P đồng ý. Do đó, ông Cg chưa thực hiện đúng công việc đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc là ký kết thực hiện chuyển nhượng phần nhà, đất này cho bà P. Nên lời nại ra của nguyên đơn là có căn cứ.

Hơn nữa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V cho rằng, do ông và ông Cg cùng hùn vốn với nhau, mỗi người 50% để mua phần nhà, đất này của bà S, nên bà S đã có văn bản ủy quyền cho ông và ông Cg ủy quyền miệng cho ông để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà P. Xét, nếu có việc góp vốn giữa ông Cg và ông V thì quyền và nghĩa vụ của hai ông sẽ đối ứng với nhau; còn giao dịch dân sự do ông Cg trực tiếp xác lập thì ông Cg phải có nghĩa vụ thực hiện hoặc ông Cg có giấy tờ ủy quyền hợp pháp cho ông V đính kèm hợp đồng chuyển nhượng để ông V có đủ thẩm quyền tiến hành ký kết với bà P. Bởi lẽ, ngược lại nếu bà P ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất này với ông V mà không có sự ủy quyền hợp pháp của ông Cg, thì quyền và nghĩa vụ của ông Cg được xác lập trong hợp đồng đặt cọc sẽ bị ảnh hưởng.

Mặc khác, phía bị đơn cho rằng, sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà P không chịu giao tiếp số tiền còn lại 220.000.000đồng, nên các bên có tranh chấp và không thể tiếp tục công chứng hợp đồng. Căn cứ Biên bản xác minh ngày 23/9/2022 tại Văn phòng công chứng Mạc Hồng Vân xác nhận sự việc phát sinh tranh chấp của các bên là do bà P cho rằng chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng không đúng, nên không đồng ý tiếp tục công chứng. Đồng thời, căn cứ Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận “*Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*” và trên thực tế hợp đồng chuyển nhượng chưa được công chứng hoàn tất nên chưa phát sinh nghĩa vụ giao số tiền còn lại của bà P. Như vậy, ý kiến của bị đơn đưa ra là chưa phù hợp.

[2.3] *Xét về lỗi.* Việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết không đúng chủ thể và không thể tiếp tục giao kết thực hiện là do lỗi của hai bên. Bởi lẽ, trên thực tế ban đầu khi tiến hành giao dịch bà P đã kiểm tra thực địa và biết nhà, đất này ông Cg đã mua nhưng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ nghe ông Cg nói đang làm giấy tờ; đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà P cũng không kiểm tra lại các giấy tờ đất đai về quyền sử dụng đất của ông Cg, cũng như nội dung của hợp đồng chuyển nhượng mà đã tiến hành ký tên xác nhận vào hợp đồng. Đối với ông Cg là người đã nhận đặt cọc của bà P, nhưng ông chưa đảm bảo các giấy tờ đất đai, cũng như chưa thực hiện đúng công việc như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc như đã phân tích trên. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được ký kết sai về chủ thể mà hai bên lại không tiếp tục thỏa thuận, hợp thức hóa các giấy tờ để tiến hành ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, căn cứ hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục

I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình: *“Trong trường hợp hướng dẫn tại các điểm a và c mục I.1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng hợp đồng chuyển nhượng không thể ký kết thực hiện đúng như thỏa thuận là do lỗi của cả hai bên, nên bên nhận cọc phải trả lại tiền cọc và không phải chịu phạt cọc. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà P về yêu cầu bị đơn ông Cg trả lại tiền đặt cọc số tiền 30.000.000đồng và không chấp yêu cầu phạt cọc tương đương số tiền 103.000đồng.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Cg phải chịu số tiền 1.500.000 đồng; nguyên đơn bà P phải chịu áp phí phần không được chấp nhận số tiền 300.000đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố V là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Viễn P. Buộc bị đơn ông Hồ Vĩnh Cg có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Viễn P số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*).

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.

2. Không chấp nhận không yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Viễn P về yêu cầu bị đơn ông Hồ Vĩnh Cg chịu phạt cọc số tiền 103.000 đồng (*một trăm lẻ ba nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Hồ Vĩnh Cg phải chịu số tiền 1.500.000đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*); nguyên đơn bà Nguyễn Thị Viễn P phải chịu số tiền 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ số

tiền tạm ứng án phí 1.500.000đồng theo biên lai thu số 0001387 ngày 15/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V, bà P được nhận lại số tiền 1.200.000đồng (*một triệu hai trăm nghìn đồng*).

4. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Viễn P có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Trung H; bị đơn ông Hồ Vĩnh Cg có người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Vĩnh V được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vĩnh V được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bà Phạm Thị Kim S được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ

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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND TP. Vị Thanh;
- Cơ quan THADS TP. V;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Phương