TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU PHÚ** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 263/2023/DS-ST
Ngày: 05 - 12 - 2023
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự, hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Quang.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn.

Ông Lê Trung Thành.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Huỳnh Thanh Châu - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 11 năm 2023 và ngày 05 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 02/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng dân sự, hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 632/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn Hữu T, sinh năm 1998; cư trú tại: ấp MB, xã TMT, huyện CP, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1979; cư trú tại: ấp VN, xã VT, huyện AP, tỉnh AG (theo giấy ủy quyền ngày 13/01/2023). Có mặt

- *Bị đơn:*

1. Ông Trương Văn N, sinh năm 1969; Có mặt

2. Bà Nguyễn Thị Duy L, sinh năm 1967; Có mặt

Cùng cư trú tại: ấp CD, xã TMT, huyện CP, tỉnh AG.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Văn T1, sinh năm 1969; cư trú tại: ấp MB, xã TMT, huyện CP, tỉnh AG. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/12/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phước H trình bày:

Ngày 08/3/2021, ông T với ông C, bà L có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: diện tích 17.900m^2 thuộc tờ bản đồ số 01 gồm các thửa đất số 822 có diện tích 144m^2, thửa đất số 823 có diện tích 12.420m^2, thửa đất số 824 có diện tích 144m^2 và thửa đất số 1393 có diện tích 5.192m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U350064, số vào sổ cấp giấy 01799 QSDĐ/1F do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 26/6/2002; và diện tích 8.190m^2, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 836 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399502, số vào sổ cấp giấy 01751 QSDĐ/1F do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 15/8/2002. Cả hai quyền sử dụng đất nêu trên do ông C đứng tên người sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất nêu trên là 2.640.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc và giao cho ông C, bà L số tiền 1.000.000.000 đồng. Ngày 02/6/2021, ông C, bà L đề nghị ông T đưa thêm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông T có nhờ cha ruột là ông Phan Văn T1 giao cho ông C, bà L số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, kể từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến nay ông C, bà L không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 17/02/2023, ông T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C, bà L thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông T còn yêu cầu nếu ông C, bà L không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông C, bà L phải có trách nhiệm trả lại ông T số tiền đã nhận đặt cọc 1.100.000.000 đồng và ngoài ra còn phải bồi thường số tiền 1.100.000.000 đồng do không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản hòa giải và biên bản đối chất ngày 09/8/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Nguyễn Phước H yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà L phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận đặt cọc của ông T là 1.100.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu ông C, bà L phải bồi thường cho ông T số tiền 1.100.000.000 đồng do ông C, bà L vi phạm không ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Văn N trình bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 17/01/2023: Ông C thừa nhận ông và bà L có ký hợp đồng đặt ngày 08/3/2021 với ông Phan Văn Hữu T để đảm bảo việc thực

hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với: diện tích 17.900m^2 thuộc tờ bản đồ số 01 gồm các thửa đất số 822 có diện tích 144m^2, thửa đất số 823 có diện tích 12.420m^2, thửa đất 824 có diện tích 144m^2 và thửa đất số 1393 có diện tích 5.192m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U350064, số vào sổ cấp giấy 01799 QSDĐ/1F do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 26/6/2002 và diện tích đất 8.190m^2, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 836 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399502, số vào sổ cấp giấy 01751 QSDĐ/1F do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 15/8/2002. Cả hai quyền sử dụng đất nêu trên do ông đứng tên chủ sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng hai quyền sử dụng đất là 2.640.000.000 đồng, ông và bà L đã nhận tổng cộng tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Sau khi nhận tiền đặt cọc ông đã giao 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Sau khi tiến hành đo đạc thì phát sinh lộn thửa nên chưa thể sang tên. Nay ông C đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như hợp đồng đặt cọc đã ký kết, đồng ý tiếp tục chuyển nhượng 02 diện tích đất như đã thỏa thuận. Việc chưa thực hiện được việc chuyển nhượng là do lộn thửa không phải do lỗi của ông và bà L.

Tại bản tự khai ngày 04/7/2023, biên bản không tiến hành hòa giải được và biên bản đối chất cùng ngày 09/8/2023 ông Trương Văn N trình bày: diện tích đất 17.900m^2 (có diện tích thực tế là 18 công tầm cắt (01 công tầm cắt có diện tích 1.296m^2), tương đương khoảng 23.000m^2) vào năm 2014, ông đã bán cho anh ruột là Trương Văn Đ 10 công tầm cắt tương đương 12.960m^2 (chỉ làm giấy tay) và ông Trương Văn Đ đã canh tác từ năm 2014 đến nay. Diện tích thực tế được cấp giấy còn lại trong tổng diện tích 17.900m^2 là 4.940m^2, diện tích đất chưa được cấp giấy khoảng 6.000m^2. Khi bán đất ông C có nói với ông T chỉ bán 08 công tầm cắt và có cùng nhau đi ra đất và chỉ đất cho ông T biết. Diện tích đất 8.190m^2 thì ông bán đủ cho ông T. Tổng cộng diện tích đất ông muốn chuyển nhượng cho ông T là 18.558m^2 (kể cả diện tích đất ông chưa được cấp giấy). Nếu ông T muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất nêu trên thì phải tính theo giá thị trường hiện nay là 300.000.000 đồng/1.296m^2, đối với số tiền đặt cọc thì ông không đồng ý trả lại vì ông T đã vi phạm thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại bản tự khai ngày 16/8/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 trình bày:

Ngày 02/6/2021, ông Thiện có thay mặt con của ông là ông Phan Văn Hữu T giao cho ông Trương Văn N số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc chuyển nhượng đất tọa lạc ấp Cầu Dây, xã Thạnh Mỹ Tây. Số tiền 100.000.000 đồng là tiền của Phan Văn Hữu T, ông không liên quan.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Phước H trình bày:

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông C, bà L thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 17.900m^2 và diện tích đất 8.190m^2, cả hai diện tích đất do ông C đứng tên. Khi tiến hành đo đạc đất để xác định lại diện tích thực tế thì ông C, bà L mới cho ông T biết chỉ bán 18.558m^2 nhưng ông T không đồng ý và yêu cầu phải chuyển nhượng đúng như diện tích đất đã thỏa thuận. Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết ông C thừa nhận trong tổng diện tích đất 17.900m^2 thì vào năm 2014 ông đã chuyển nhượng cho anh ruột là Trương Văn Đ và ông Đ đã canh tác từ đó cho đến nay. Khi ông T khởi kiện đến Tòa án thì ông C có thỏa thuận sẽ tiếp tục chuyển nhượng tổng diện tích đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông T cũng đồng ý. Tuy nhiên, khi tiến hành đo đạc thì ông C không hợp tác và yêu cầu phải tính theo giá thị trường là 300.000.000 đồng/1.000m^2 nên vẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Trong vụ án này lỗi xuất phát từ ông C, bà L vì ông C, bà L đã không chuyển nhượng đúng diện tích đất như đã thỏa thuận nên vẫn đến không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C, bà L có trách nhiệm liên đới trả cho ông T tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Ông T không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C và bà L. Ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ. Đối với 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sẽ trả lại khi ông C và bà L trả đủ số tiền tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trương Văn N trình bày:

Khi ký hợp đồng đặt cọc và khi đo đạc ông và bà L không nói cho ông T biết trước đó vào năm 2014 ông đã chuyển nhượng cho anh ruột là ông Trương Văn Đ diện tích đất khoảng 12.960m^2 nằm trong tổng diện tích đất 17.900m^2 ông đã được cấp giấy. Mục đích khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T ông chỉ muốn chuyển nhượng diện tích đất khoảng 18.558m^2. Trong khoảng thời gian từ ngày 08/3/2021 đến ngày 08/6/2021 hai bên có tiến hành đo đạc lại diện tích đất và tại thời điểm đo đạc ông và bà L có nói cho ông T biết chỉ bán diện tích đất 18.558m^2. Do ông T đã vi phạm thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nay ông và bà L chỉ đồng ý trả lại cho ông T tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng, đối với yêu cầu phạt cọc thì ông và bà L không đồng ý. Yêu cầu ông T trả lại 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Nếu ông T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông và bà L thống nhất sẽ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 18.558m^2, giá chuyển nhượng là

300.000.000 đồng/1.000m^2.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Duy L trình bày:

Bà thống nhất theo quan điểm trình bày của bị đơn ông Trương Văn N, bà không có ý kiến bổ sung.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án:

- Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Phan Văn Hữu T tổng số tiền 2.200.000.000 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng, tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Ông Phan Văn Hữu T phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U350064, số vào sổ cấp giấy 01799 QSDĐ/1F, diện tích 17.900m^2, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 822, 823, 824, 1393 do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 26/6/2002 cho ông Trương Văn N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399502, số vào sổ cấp giấy 01751 QSDĐ/1F, diện tích 8.190m^2 thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 836 do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 15/8/2002 cho ông Trương Văn N.

- Về án phí dân sự và chi phí tố tụng: đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc, căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng dân sự, hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc nguyên đơn, bị đơn đang tranh chấp phát sinh và thực hiện tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang và bị đơn có nơi cư trú tại huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án nhân dân huyện Châu Phú thụ lý giải quyết là đúng với quy định pháp luật.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Văn Hữu T có văn bản ủy quyền cho ông Nguyễn Phước H thay mặt ông tham gia tố tụng với tư cách là nguyên đơn. Văn bản ủy quyền của ông T đã được cơ quan có thẩm quyền chứng thực vào ngày 13/01/2023; căn cứ Điều 87 của Bộ luật Tố

tụng dân sự người được ủy quyền không thuộc trường hợp không được tham gia ủy quyền. Vì vậy, việc ủy quyền của ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ nhất, tuy nhiên ông Thiện có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Thiện.

[1.4] Tranh chấp giữa ông T với ông C và bà L là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, việc giải quyết vụ án không làm ảnh hướng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn Đ nên Hội đồng xét xử không đưa ông Trương Văn Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn ông Phan Văn Hữu T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L trả lại tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Bị đơn ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L thống nhất trả lại tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường số tiền 1.100.000.000 đồng.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án ông T, ông C, bà L đều thống nhất ngày 08/3/2021 hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối diện tích đất 17.900m^2 thuộc tờ bản đồ số 01 gồm các thửa đất số 822 có diện tích 144m^2, thửa đất số 823 có diện tích 12.420m^2, thửa đất 824 có diện tích 144m^2 và thửa đất số 1393 có diện tích 5.192m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U350064, số vào sổ cấp giấy 01799 QSDĐ/1F do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 26/6/2002; và diện tích đất 8.190m^2, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 836 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399502, số vào sổ cấp giấy 01751 QSDĐ/1F do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 15/8/2002. Ông T, ông C và bà L thống nhất ngày 08/3/2021, ông C đã nhận tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, ngày 02/6/2021 nhận thêm tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Đây là tình tiết các bên thống nhất nên không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để các bên tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông C và bà L thực tế có xảy ra và được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2021 và ngày 02/6/2021. Xét thấy, sự việc xác lập hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hoàn toàn tự, không bị đe dọa, ép buộc hay lừa dối; sự thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; tại thời điểm ký hợp đồng

các bên có đầy đủ năng lực pháp luật. Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự, hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và bị đơn là phù hợp với quy định pháp luật, do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

[2.4] Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông C, bà L thống nhất sẽ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 17.900m^2 và diện tích đất 8.190m^2. Quá trình giải quyết vụ án ông C thừa nhận trong tổng diện tích đất 17.900m^2 vào năm 2014 đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn Đ diện tích 12.960m^2 và ông Trương Văn Đ đã canh tác từ năm 2014 cho đến nay (tại biên bản đối chất ngày 09/8/2023 và bản tự khai ngày 04/7/2023). Diện tích đất còn lại trong tổng diện tích đất 17.900m^2 là 4.940m^2. Ông C, bà L thừa nhận khi tiến hành đo đạc thì ông bà mới cho ông T biết chỉ bán diện tích đất khoảng 18.558m^2 trong đó bao gồm diện tích đất 8.190m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 4.940m^2 còn lại trong tổng diện tích 17.900m^2 và diện tích 6.000m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, mục đích khi ông C, bà L ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 08/3/2021 là để chuyển nhượng diện tích đất 17.900m^2 và diện tích đất 8.190m^2 cho ông T, sự việc này đã được ông C thừa nhận tại biên bản đối chất ngày 09/8/2023. Diện tích đất thực tế ông C, bà L muốn chuyển nhượng cho ông T giảm so với diện tích đất đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và nguyên nhân giảm là do ông C và bà L đã chuyển nhượng cho ông Trương Văn Đ vào năm 2014. Đối với diện tích đất 6.000m^2 ông C, bà L cho rằng sẽ chuyển nhượng cho ông T, nhưng diện tích đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ đó, cho thấy ông C, bà L đã thông tin không đúng diện tích đất mà ông bà muốn chuyển nhượng cho ông T.

[2.5] Ông C, bà L cho rằng ông T đã vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc, còn tiền phạt cọc thì ông bà không đồng ý. Hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2021 có thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ngày 08/3/2021 đến ngày 08/6/2021. Xét thấy, trong khoảng thời gian từ ngày 08/3/2021 đến ngày 08/6/2021 hai bên thống nhất có tiến hành đo đạc đất để xác định lại diện tích đất thực tế thì ông C, bà L mới cho ông T biết chỉ chuyển nhượng diện tích đất 18.558m^2. Ông T thừa nhận khi đo đạc ông C, bà L mới cho ông biết chỉ chuyển nhượng diện tích đất 18.558m^2 nhưng ông T không đồng ý, ông T yêu cầu phải chuyển nhượng đúng như diện tích đất đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khoảng thời gian đã thỏa thuận là do lỗi của ông C và bà L, vì ông C và bà L đã vi phạm thỏa thuận về diện tích đất muốn chuyển nhượng cho ông T.

[2.6] Số tiền đặt cọc được thể hiện trong hợp đồng ngày 08/3/2021 là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày 02/6/2021 ông C có nhận thêm của ông T thông qua ông Thiện số tiền 100.000.000 đồng và số tiền này các bên đều thống nhất là tiền đặt cọc, tổng cộng tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng. Do ông C, bà L vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông C và bà L có trách nhiệm liên đới trả lại tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc 1.100.000.000 đồng. Căn cứ vào Điều 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 08/3/2021 và Điều 328 của Bộ luật dân sự Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông T là có cơ sở nên chấp nhận.

[2.7] Ông T đang giữ 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà L và việc ông T giữ 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà L là không có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét cần buộc ông T phải trả lại ông C, bà L 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U350064, số vào sổ cấp giấy 01799 QSDĐ/1F, diện tích 17.900m^2, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 822, 823, 824, 1393 do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 26/6/2002 cho ông Trương Văn N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399502, số vào sổ cấp giấy 01751 QSDĐ/1F, diện tích 8.190m^2 thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 836 do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 15/8/2002 cho ông Trương Văn N.

[3] Về án phí dân sự:

[3.1] Ông T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông được chấp nhận. Trả lại ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Do yêu cầu khởi kiện của ông T được Hội đồng xét xử chấp nhận và ông C, bà L vi phạm nghĩa vụ nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: ông T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[5] Xét các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú là có cơ sở nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 87, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1, khoản 2 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Hữu T về việc yêu cầu ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L có trách nhiệm liên đới trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phan Văn Hữu T số tiền 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng), trong đó: tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng), tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ông Phan Văn Hữu T phải có trách nhiệm trả lại ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L 02 (hai) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U350064, số vào sổ cấp giấy 01799 QSDĐ/1F, diện tích 17.900m^2, tờ bản đồ số 01, thửa đất số 822, 823, 824, 1393 do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 26/6/2002 cho ông Trương Văn N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U399502, số vào sổ cấp giấy 01751 QSDĐ/1F, diện tích 8.190m^2 thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 836 do UBND huyện Châu Phú cấp vào ngày 15/8/2002 cho ông Trương Văn N.

2. Về án phí dân sự:

Ông Trương Văn N và bà Nguyễn Thị Duy L phải chịu 76.000.000 đồng (bảy mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Phan Văn Hữu T tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0005149 ngày 04/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

3. Về chi phí tố tụng khác: ông T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ.

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

Trường hợp bản án 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 qui 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:
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND huyện Châu Phú;
- CCTHADS huyện Châu Phú;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu: VT.

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

Trần Văn Quang