

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 10/2021/DS-ST

Ngày 01/7/2021

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản
và yêu cầu tháo dỡ cọc bê tông, di dời
đất đá”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Ông Vũ Mạnh Cường**

Các Hội thẩm nhân dân: **Bà Nguyễn Thị Thắm và ông Mai Khắc Tiên**

Thư ký phiên tòa: **Ông Phạm Việt Dũng** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất tham gia phiên tòa: **Ông Vũ Văn Hội**
- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 năm 2021 và ngày 01 tháng 7 năm 2021 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 129/2019/TLST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019; Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 176/2021/QĐST-DS ngày 21/6/2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** **Ông Phạm Đức T**, sinh năm: 1959

Nơi cư trú: số 8/2A ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

- **Bị đơn:** **Ông Phạm Tr**, sinh năm: 1967 và **bà Nguyễn Thị Tuyết V**, sinh năm: 1967

Cùng cư trú: số 133/6 ấp T, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có ông Lại Thế Ch, sinh năm: 1971; nơi cư trú: số 54C/10 khu phố 9, phường T, tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020)

- **Người làm chứng:**

+/**Anh Đinh Quốc H**, sinh năm: 1967

Nơi cư trú: 193/4A ấp Đ, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

+/**Ông Lã Văn Đ**, sinh năm: 1924

Nơi cư trú: 10/6 ấp T, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

+/**Bà Phạm Thị L**, sinh năm: 1963

Nơi cư trú: ấp T, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai

(Ông T, ông Ch, anh H có mặt; ông Tr, bà V, ông Đ và bà L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2019, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Đức T trình bày:

Ngày 16/3/2019 do được anh Đinh Đức H giới thiệu nên ông Phạm Đức T có thỏa thuận với vợ chồng ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V nhận chuyển nhượng diện tích 16.516 m² đất thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 15, các thửa 896, 895 cùng tờ bản đồ số 17 và diện tích 2.800 m² đất thuộc thửa 310, tờ bản đồ số 15 tại xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (theo ông Tr, bà V thì đất thực tế có diện tích là 19.000 m²). Giá trị chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 168.000.000đ (một trăm sáu mươi tám triệu đồng) 01 sào và sau khi đo đạc sẽ tính thành tiền cụ thể. Ông T đã đặt cọc cho ông Tr, bà V số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), sau khi nhận cọc ông Tr đã chỉ ranh giới đất và khoảng 03 ngày sau ông Tr đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Quốc H để ông H giao cho ông T để thực hiện thủ tục sang tên cũng như giao đất cho ông T quản lý, sử dụng.

Sau khi nhận đất, ông T đã thuê người trồng cọc bê tông theo ranh giới ông Tr đã chỉ, quá trình ông T trồng cọc bê tông 04 đến 05 ngày thì ông Tr đều có mặt tại đất chuyển nhượng. Trồng cọc xong ông T đã yêu cầu ông Tr, bà V tiến hành đo đạc và các thủ tục chuyển nhượng đất nhưng ông Tr và bà V chỉ đồng ý chuyển nhượng ½ toàn bộ diện tích đất nên ông T không đồng ý.

Ông T xác định thời điểm hai bên thỏa thuận đặt cọc mua bán đất thì ông Tr và bà V không cho ông biết toàn bộ diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau chưa được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, bà V mà đất chuyển nhượng vẫn đứng tên của ông Lê Văn Đ và ông Nguyễn Văn H.

Theo đơn khởi kiện, ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông Phạm Tr, bà Nguyễn Thị Tuyết V trả số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), bồi thường số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và tiền ông T mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông T yêu cầu ông Tr, bà V thanh toán là 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm, ba mươi triệu đồng).

Ngày 12/3/2021 ông T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông T yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V trả cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và bồi thường tiền ông T đã mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông T yêu cầu ông Tr và bà V thanh toán là 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm, ba mươi triệu đồng).

Tại phiên tòa hôm nay ông T xác định rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V bồi thường số tiền ông T đã mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), theo đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Ông T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V trả cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tổng số tiền ông T yêu cầu ông Tr và bà V thanh toán là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Đồng thời, ông T xác định sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông T sẽ tự nguyện tháo dỡ và di dời các cọc bê tông trồng trên đất của ông Tr, bà V.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng) tại phiên tòa ông T có ý kiến không yêu cầu ông Tr và bà V thanh toán lại số tiền trên cho ông. Ông T tự nguyện chịu số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.000.000đ (năm triệu đồng). Ngoài ra, ông T không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo bản giải trình ngày 20/9/2019, các lời khai tiếp theo cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V (do ông Lại Thế Ch là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Năm 1998 vợ chồng ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V có nhận chuyển nhượng từ ông Lã Văn Đ thửa đất 122 tờ bản đồ số 15 diện tích 14.720 m² đất tại xã G, huyện Thống Nhất và ông Phạm Như H thửa đất 310 tờ bản đồ 15 (nay là thửa 300a tờ bản đồ số 20) diện tích 2800 m² đất. Hai thửa đất trên vợ chồng chưa đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng hai diện tích đất trên từ đó đến nay. Đầu năm 2019 ông Phạm Đức T có nhu cầu đến hỏi mua đất nhưng vợ chồng ông bà không có ý định bán. Ngày 16/3/2019 trong lúc ông Tr không có ở nhà, ông T đến hỏi mua đất, sau khi nghe lời chào mua đất của ông T, mặc dù chưa hỏi ý kiến của ông Tr nhưng bà V đã ký nhận tiền cọc bán hai thửa đất và nhận của ông T số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V trả cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), tổng số tiền ông T yêu cầu ông Tr và bà V thanh toán là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) thì ông bà không đồng ý. Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông Ch xác định ông Tr và bà V đồng ý trả cho ông T số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), không đồng ý phạt cọc.

Ngày 10/7/2020 ông Tr có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông T có nghĩa vụ san lấp các hố đã đào cắm cọc, tháo dỡ các cọc bê tông, dây kẽm gai trả lại hiện trường ban đầu của lô đất. Trường hợp, ông T không chịu tháo dỡ trả lại hiện trạng cũ thì ông T có nghĩa vụ trả số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) để ông Tr, bà V thực hiện việc tháo dỡ. Buộc ông T di chuyển khối đá đã đổ trước cổng vườn nhà ông Tr, bà V đi chỗ khác. Trường hợp, ông T không chịu di chuyển thì ông T có nghĩa vụ trả cho ông Tr, bà V số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền di dời các khối đá trên.

Ngày 23/4/2021 cũng như tại phiên tòa ông Ch xác định ông Tr xin rút toàn bộ đối với yêu cầu phản tố trên.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

Về tố tụng: căn cứ Điều 26, 35, 39, 68, 77, 91, 98, 99 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án, người tiến hành tố tụng và các đương sự đã chấp hành nghiêm về quan hệ tố tụng, đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng khi giải quyết vụ án. Việc xác định quan hệ pháp luật đối với vụ án được thực hiện đúng quy định, việc gửi các văn bản tố tụng và hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo luật định. Về thời hạn xét xử chưa đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông Phạm Tr, bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ thanh toán số tiền nhận cọc và phạt cọc tổng cộng 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) là có căn cứ. Ông T đã cung cấp được giấy nhận cọc đề ngày 16/3/2019 có chữ ký của bà V, mặc dù ông Tr không ký tên trong giấy nhận cọc trên nhưng thời điểm ông T giao tiền cọc thì ông Tr có biết do ông H nói lại và ông Tr đồng ý để ông T giao tiền cọc cho bà V nhận. Mặt khác, sau khi nhận cọc thì ông Tr là người chỉ ranh giới để ông T cắm cọc bê tông xác định ranh đất. Hai thửa đất chưa được sang tên cho ông Tr và bà V nhưng ông bà vẫn thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng đất cho ông T, vì theo ông bà cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định hai thửa đất trên đủ điều kiện để chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm thỏa thuận nhận cọc thì ông T hoàn toàn không biết về tính pháp lý của thửa đất, sau khi trồng cọc bê tông xong thì ông Tr, bà V không đồng ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích hai thửa đất trên

cho ông T với lý do nếu chuyển nhượng hết hai thửa đất thì ông bà không có đất để canh tác, đây là lỗi hoàn toàn của ông Tr và bà V. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu trên của ông T. Đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và bị đơn ông Tr rút toàn bộ yêu cầu phản tố là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn và ông Tr.

Về án phí: áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí các bên đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật. Về quyền kháng cáo các bên đương sự được thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về yêu cầu khởi kiện:

[1.1] Ngày 01/8/2019, ngày 12/3/2021 ông Phạm Đức T có đơn khởi kiện và đơn xin thay đổi yêu cầu giải quyết về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V trả cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và bồi thường tiền ông T mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) (BL 01, 139). Tổng số tiền ông T yêu cầu ông Tr và bà V thanh toán là 2.030.000.000đ (hai tỷ không trăm ba mươi triệu đồng). Tại phiên tòa, ông T xác định xin rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc ông Tr, bà V bồi thường số tiền ông T mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu buộc ông Tr, bà V bồi thường số tiền ông T mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự xét định chỉ giải quyết đối với yêu cầu trên của ông T.

[1.2] Ngày 10/7/2020 ông Phạm Tr có yêu cầu phản tố, yêu cầu ông T có nghĩa vụ san lấp các hố đã đào cắm cọc, tháo dỡ các cọc bê tông, dây kẽm gai trả lại hiện trường ban đầu của lô đất. Trường hợp, ông T không chịu tháo dỡ trả lại hiện trạng cũ thì ông T có nghĩa vụ trả số tiền 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) để ông Tr, bà V thực hiện việc tháo dỡ và yêu cầu ông T di chuyển khối đá đã đổ trước cổng vườn nhà ông Tr, bà V đi chỗ khác. Trường hợp, ông T không chịu di chuyển thì ông T có nghĩa vụ trả cho ông Tr, bà V số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng) tiền di dời các khối đá trên (BL 55). Ngày 23/4/2021 cũng như tại phiên tòa ông Ch xác định ông Tr xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố trên, xét việc rút yêu cầu phản tố của ông Tr là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Căn cứ điểm c, khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự xét định chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố trên của ông Tr.

[2] Về việc đại diện của các đương sự: Ngày 03/10/2019 ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V có văn bản ủy quyền cho bà Vy Thị N (BL 23, 24). Ngày 01/6/2020 ông Tr và bà V có văn bản thông báo chấm dứt việc ủy quyền cho bà Vy Thị N (BL 45, 46) và ngày 15/6/2020 ông Tr, bà V có văn bản ủy quyền cho ông Lại Thế Ch (BL 48, 49). Tại phiên tòa, ông Ch xác định tiếp tục nhận ủy quyền của ông Tr và bà V, xét việc ủy quyền của các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện và được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp pháp.

[3] Về quan hệ pháp luật: Theo yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức T và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Tr thì quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu tháo dỡ cọc bê tông, di dời đất đá” được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V có nơi cư trú tại số 133/6 ấp T, xã G, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nên theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất có thẩm quyền giải quyết.

[5] Về xác định tư cách của các đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định ông Phạm Đức T là nguyên đơn; ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V là bị đơn. Căn cứ Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định anh Đinh Quốc H, ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị L là người làm chứng trong vụ án.

[6] Về điều luật áp dụng: Căn cứ vào thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, án phí, quyền kháng cáo thì áp dụng các Điều 26, 35, 39, 68, 77, 91, 147, 184, 200, 217, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 116, 117, 328, 385, 388 và 584 Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Về đường lối giải quyết vụ án:

[7.1] Xét yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc của ông Phạm Đức T đối với ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V thì thấy, giữa ông T và ông Tr, bà V có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 122, tờ bản đồ số 15, các thửa 896, 895 cùng tờ bản đồ số 17 có tổng diện tích 16.516 m² đất và thửa 310, tờ bản đồ số 15 có diện tích 2.800 m² đất cùng tại xã G, huyện Thống Nhất với giá 168.000.000đ/01 sào. Ngày 16/3/2019 ông T đặt cọc cho ông Tr, bà V số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) để đảm bảo việc giao kết thực hiện hợp đồng trên. Ông T đã cung cấp giấy nhận cọc có chữ ký của ông T và bà V (BL 154a), quá trình giải quyết vụ án ông Tr và bà V đã thừa nhận chữ ký trong giấy nhận cọc do ông T cung cấp là của bà V (BL 26, 27).

[7.2] Theo giấy nhận cọc ngày 16/3/2019 thể hiện, sau khi nhận cọc các bên sẽ tiến hành đo đạc đất, thực hiện các thủ tục sang tên và sẽ nhận đủ số tiền còn lại, do đó ông T cùng ông Tr, bà V đã thực hiện việc xác định ranh đối với hai thửa đất trên. Ông T đã thuê người trồng các cọc bê tông để xác định diện tích đất theo ranh giới do ông Tr chỉ (BL 22, 21), sự việc trên đã được ông Tr, bà V và ông Đinh Quốc H là người làm chứng xác nhận (BL 68, 69, 70). Ông T, ông Tr và bà V cùng xác nhận tại thời điểm đặt cọc thì ông T hoàn toàn không biết về tính pháp lý của hai thửa đất trên (BL 70). Tại phiên tòa, ông H cũng xác nhận quá trình thỏa thuận đặt cọc thì ông T không biết hai thửa đất trên chưa được sang tên cho ông Tr, bà V. Sau khi trồng cọc xong khoản 03 ngày thì ông Tr đưa sổ đỏ đất cho ông H để ông đưa cho ông T thì lúc đó ông H và ông T mới biết đất ông Tr, bà V bán cho ông T chưa được sang tên ông Tr và bà V. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015, ông T đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình trong giao dịch về hợp đồng đặt cọc (giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 16/3/2019) đối với ông Tr, bà V để chuyển nhượng thửa đất 122, tờ bản đồ số 15, thửa 895, 896 cùng tờ bản đồ số 17 và thửa đất 310, tờ bản đồ số 15. Đồng thời, theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, ông T đã thực hiện nghĩa vụ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp.

[7.3] Xét yêu cầu của ông Tr và bà V thì thấy, theo ông Tr, bà V và người đại diện theo ủy quyền của ông bà cho rằng: Việc bà V nhận tiền cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) của ông T và bà V ký nhận tiền cọc thì trong giấy nhận tiền cọc không có ông Tr ký tên, ông Tr cũng không biết sự

việc trên là hoàn toàn không có căn cứ. Bởi lẽ, người làm chứng ông H xác nhận ngày 16/3/2019 ông H đang ăn sáng với ông Tr, khi ông T đến giao tiền cọc thì ông Tr không có ở nhà nên ông T có gọi điện cho ông H báo cho ông Tr về nhận tiền cọc nhưng ông Tr nói giao tiền cho bà V là được (BL 68). Mặt khác, sau khi nhận cọc của ông T để xác định ranh giới với hai thửa đất trên, ông Tr thường xuyên có mặt và là người chỉ ranh giới để ông T cùng người làm thuê của ông T trồng cọc bê tông trên đất hai bên thỏa thuận mua bán như đã phân tích ở trên (BL 70). Từ đó, có cơ sở xác định việc ông T và bà V giao nhận tiền cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) thì ông Tr hoàn toàn biết và đồng ý. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả lại số tiền nhận cọc cho ông T là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là phù với nhận định trên nên cần ghi nhận.

[7.4] Sau khi biết hai thửa đất trên chưa được sang tên cho ông Tr và bà V theo quy định thì ông T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên, yêu cầu ông Tr, bà V tiến hành đo đạc, làm các thủ tục sang tên và nhận đất nhưng ông Tr, bà V thay đổi ý định chỉ đồng ý chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T vì nguyên nhân nếu chuyển nhượng hết đất thì không còn đất để canh tác nhưng không được ông T đồng ý nên ông Tr, bà V không thực hiện thủ tục sang tên cho ông T theo như thỏa thuận (BL 69, 154a). Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ch cũng xác định việc sang tên hai thửa đất trên chỉ là thủ tục hành chính từ ông Đ, ông H cho ông Tr, bà V giữa các bên có thể thực hiện được. Vì ông Đ và ông H đã thực hiện đầy đủ thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Tr và bà V. Ông Tr và bà V đã trực tiếp quản lý, sử dụng hai thửa đất trên từ thời điểm chuyển nhượng đến nay, giữa các bên không có tranh chấp gì. Việc ông Tr, bà V không tiếp tục thực hiện các thủ tục theo thỏa thuận ghi trong giấy nhận cọc ngày 16/3/2019 là do nếu chuyển nhượng hết đất thì ông Tr, bà V không còn đất để canh tác. Điều này cho thấy ông Tr và bà V có lỗi hoàn toàn trong giao dịch dân sự và hợp đồng đặt cọc (giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 16/3/2019).

[8] Từ những nhận định trên, có cơ sở xác định giấy nhận cọc ngày 16/3/2019 là giao dịch nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Tr và bà V. Giấy nhận cọc ngày 16/3/2019 đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 116, 117, 328, 385, 388 Bộ luật Dân sự 2015. Ông Tr và bà V đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận trong giao dịch dân sự và hợp đồng đặt cọc (giấy nhận tiền cọc bán đất ngày 16/3/2019). Xét yêu cầu của ông T buộc vợ chồng ông Tr và bà V phải trả cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và phạt cọc 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là có căn cứ nên chấp nhận.

[9] Xét ý kiến của ông Ch là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý bị phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) là không có căn cứ, trái với nhận định trên nên không được chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa, ông T xác định sau khi án có hiệu lực pháp luật ông T sẽ tự nguyện san lấp các hố đã đào cắm cọc, tháo dỡ di dời các cọc bê tông, dây kẽm gai trả lại hiện trường ban đầu của lô đất cho ông Tr và bà V. Xét ý kiến trên của ông T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận.

[11] Quá trình thỏa thuận đặt cọc thì ông Tr có giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 586068 đứng tên ông Lã Văn Đ cấp ngày 30/11/1993 cho ông T. Nay ông Tr, bà V có yêu cầu ông T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà (BL 143). Xét yêu cầu trên là có căn cứ nên cần buộc ông T trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 586068 đứng tên ông Lã Văn Đ cấp ngày 30/11/1993 cho ông Tr và bà V.

[12] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần ghi nhận.

[13] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.000.000đ (năm triệu đồng) (BL 88). Ông T tự nguyện chịu số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 5.000.000đ không yêu cầu ông Tr và bà V phải thanh toán lại nên cần ghi nhận.

[14] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận nên ông Tr, bà V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Tr, bà V nộp đối với yêu cầu phản tố đã được đình chỉ. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông T theo quy định của pháp luật.

[15] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 68, 77, 91; khoản 4, Điều 147; Điều 200, điểm c, khoản 1 Điều 217, Điều 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 116, 117, 328, 385, 388, 584 Bộ luật Dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí.

[2] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản và yêu cầu tháo dỡ cọc bê tông, di dời đất đá” với ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V.

[2.2] Buộc ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Đức T số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), phạt cọc là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Tổng số tiền ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phạm Đức T là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng).

[2.3] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đức T về việc yêu cầu buộc ông Tr, bà V bồi thường số tiền ông T mua cọc bê tông, thuê nhân công trồng cọc trên đất chuyển nhượng là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng).

[2.4] Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Phạm Tr về việc yêu cầu ông T có nghĩa vụ san lấp các hố đã đào cắm cọc, tháo dỡ các cọc bê tông, dây kẽm gai trả lại hiện trường ban đầu của lô đất và di chuyển khối đá đã đổ trước công vườn nhà ông Tr, bà V đi chỗ khác.

[2.5] Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.6] Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Đức T có nghĩa vụ san lấp các hố đã đào cấm cọc bê tông, tháo dỡ các cọc bê tông và dây kẽm gai trả lại hiện trường ban đầu của các thửa đất 122, tờ bản đồ số 15, thửa 895, 896 cùng tờ bản đồ 17 và thửa 310, tờ bản đồ số 15 (mới thuộc thửa 300a, tờ bản đồ số 20) tại xã G, huyện Thống Nhất cho ông Tr và bà V.

[2.7] Ông Phạm Đức T có nghĩa vụ trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 586068 đứng tên ông Lã Văn Đ cấp ngày 30/11/1993 cho ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V.

[3]. Về án phí:

[3.1] Ông Phạm Tr và bà Nguyễn Thị Tuyết V phải chịu 72.000.000đ (bảy mươi hai triệu đồng) $\{36.000.000đ + (3\% \times 1.200.000.000đ)\}$ án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Phạm Tr đã nộp là 875.000đ (tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006156 ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Ông Tr và bà V còn phải chịu là 71.125.000đ (bảy mươi một triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn đồng)

[3.2] Hoàn trả cho ông Phạm Đức T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.300.000đ (ba mươi sáu triệu, ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007586 và 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007585 cùng ngày 23 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[4] Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[5] Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND h. Thống Nhất;
- CCTHADS h. Thống Nhất;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Mạnh Cường

