

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÔNG
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày 27 - 02 - 2023
V/v “T/c Hợp đồng đặt cọc”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÔNG, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Văn Hồi.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Nga; Ông Nguyễn Ngọc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tấn Duy – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Bông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa:
Ông Lê Thanh Niêm – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Bông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự số 152/2021/DSST ngày 16 tháng 12 năm 2021, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Mai Quý Q, sinh năm 1976

Địa chỉ: TDP N, thị trấn K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Nguyễn Vĩnh H, sinh năm 1940; Bà Nguyễn Thị X.

Địa chỉ: TDP M, thị trấn K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969

Địa chỉ: Thôn N, xã S, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

(Nguyên đơn – có mặt; Bị đơn - đều vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị L, sinh năm 1942

Địa chỉ: TDP M, thị trấn K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk *(vắng mặt – đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người làm chứng: Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1986

Địa chỉ: TDP M, thị trấn K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/12/2021, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Mai Quý Q, trình bày:

Vào ngày 12/10/2021 tôi có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Nguyễn Vĩnh H một lô đất có diện tích 800m², trong đó: có 120m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 08, do sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp cho ông Nguyễn Vĩnh H vào ngày 14/9/2021, đất tại TDP M, thị trấn K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Vào ngày 12/10/2021 tôi đã tiến hành đặt cọc với số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) người nhận tiền là ông Nguyễn Vĩnh H.

Vào ngày 10/11/2021 tôi tiếp tục giao thêm số tiền là 470.000.000 đồng (bốn trăm bảy mươi triệu đồng) người nhận tiền là bà Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị X (con gái của ông Nguyễn Vĩnh H), việc giao nhận tiền có ông Nguyễn Văn T làm chứng.

Ngày 10/11/2021 ông Nguyễn Vĩnh H có làm giấy Ủy quyền cho tôi được thay mặt ông H để tiến hành làm thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục chuyển nhượng không thực hiện được do phần đất chuyển nhượng chưa có đường giao thông nên không tách thửa được.

Sau đó tôi có yêu cầu ông H và các con của ông H trả lại tiền cọc và tiền đã nhận trước nhưng ông H và các con của ông H không chịu trả lại.

Do không tiếp tục thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng nên tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa tôi với ông Nguyễn Vĩnh H vào ngày 12/10/2021.

- Yêu cầu ông Nguyễn Vĩnh H phải có trách nhiệm trả cho tôi số tiền 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X phải có trách nhiệm trả lại cho tôi số tiền đã nhận là 470.000.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*).

Bị đơn: bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X, đều trình bày: Bỏ tôi là ông Nguyễn Vĩnh H có một thửa đất số 237 tờ bản đồ số 08 tại tổ dân phố M, thị trấn K, huyện Krông B. Vào ngày 12/10/2021 bỏ tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Mai Quý Q một phần thửa đất số 237 có diện tích 800m², với giá tiền là

540.000.000 đồng. Ngày 10/11/2021 ông Q giao tiền cho gia đình tôi số tiền 520 triệu đồng, do bố tôi đã 81 tuổi nên có ủy quyền cho ông Q làm thủ tục cắt đất tách thửa nhưng không làm thủ tục được. Nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu gia đình tôi trả lại 520 triệu đồng, tôi không đồng ý vì hai bên đã thỏa thuận mua bán xong và tiền gia đình chúng tôi đã sử dụng hết, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết cho gia đình chúng tôi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trần Thị L, trình bày: Hiện nay tôi đã lớn tuổi nên mọi vấn đề giao cho các con tôi và chồng tôi bán một lô đất có diện tích 800m² thuộc thửa đất số 237, chúng tôi thỏa thuận làm bì mới do ông Q chịu trách nhiệm thực hiện. Thỏa thuận giá bán là 540 triệu đồng. Gia đình tôi đã nhận của ông Q là 520 triệu đồng. Sau đó không biết lý do gì mà ông Q khởi kiện gia đình chúng tôi và yêu cầu gia đình tôi trả lại tiền nhưng gia đình tôi đã sử dụng hết số tiền đó. Hiện nay tôi đã lớn tuổi nên tôi đồng ý với mọi quyết định của các con tôi là Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị X. Do tôi đã lớn tuổi nên đề nghị Tòa án cho tôi vắng mặt tại các phiên làm việc, hòa giải và phiên tòa xét xử.

Người làm chứng: ông Nguyễn Vĩnh T, trình bày: Tôi là con của ông Nguyễn Vĩnh H, cha mẹ tôi hiện nay đã tuổi cao sức yếu, trước khi mất muốn chia cho con một số đất để sau này khỏi phải ảnh hưởng đến pháp luật nên có bán cho ông Q một mảnh đất rộng 20m dài 40m với giá 27.000.000đ/mét x 20m = 540.000.000 đồng, giao cho ông Q làm giấy tờ, trong khi chờ làm thủ tục thì hai bên xảy ra cãi nhau. Mong pháp luật xem xét để 02 bên tự giải quyết.

- Ngày 08/7/2022 ông Mai Quý Q cung cấp tài liệu là Công văn số 799/CV-CNKBO ngày 08/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B. **Kính gửi:** ông Nguyễn Vĩnh H (*ông Mai Quý Q người được ủy quyền theo giấy ủy quyền số 804 ngày 10/11/2021 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Mai P*) địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn K, huyện Krông B. Nội dung:

Ngày 09/5/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B có tiếp nhận hồ sơ dịch vụ chỉnh lý nội nghiệp số: 22001236-BNDVĐC của ông Nguyễn Vĩnh H. Địa chỉ: tổ dân phố M, thị trấn K, huyện Krông B.

Căn cứ vào điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, nguyên tắc xác định ranh giới thửa đất, lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất:

Căn cứ Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy định hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân; việc rà soát, công bố công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 23/5/2022, chi nhánh văn phòng đã trả kết quả chỉnh lý thửa đất cho người dân theo kết quả đo chỉnh lý thửa đất số 922-2022 ngày 23/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 08. Diện tích: 4313,7m² (200m² đất ở + 4113,7m² đất trồng cây lâu năm), tại 02 trích lục số 2333 và 2334 thuộc hai thửa đất sau:

+ Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 08. Diện tích: 847,4m² (200m² đất ở + 647,4m² đất trồng cây lâu năm)

+ Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 08. Diện tích: 3466,3m² đất trồng cây lâu năm.

Sau khi đo nhận kết quả ông yêu cầu để lại 80m² đất ở tại thửa đất số 263, tờ bản đồ số 08. Tuy nhiên tại điều 08, điều 09 Chương II Quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất tại quyết định số: 07/2022/QĐ-UBND ngày 21/01/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk. **Thì thửa đất trên không đủ điều kiện để tách 80m² đất ở vào thửa đất 263, tờ bản đồ số 08 (tại điều 09 diện tích, kích thước tách thửa đối với đất ở như sau; thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đáp ứng các điều kiện sau: Diện tích không nhỏ hơn 40m²; kích thước: cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 03 mét và chiều sâu không nhỏ hơn 08 mét).**

Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông Bông có văn bản gửi cho ông Nguyễn Vĩnh H được biết./.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/9/2022.

Một phần thửa đất 237, tờ bản đồ số 08 (cũ 6) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 029461 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 14/9/2021 cho ông Nguyễn Vĩnh H với diện tích 4313,7m² và tài sản gắn liền với đất. Đất tại TDP M, thị trấn K, huyện Krông B, tỉnh Đắk Lắk.

Số liệu thửa đất thẩm định, đo đạc bằng thước dây, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp phần đất còn lại thửa đất số 237 của ông Nguyễn Vĩnh H, cạnh dài 40m

+ Phía Tây giáp đất bà Phạm Thị N, cạnh dài 40m

+ Phía Nam giáp đất bà Phạm Thị N, cạnh dài 20m.

+ Phía Bắc giáp phần đất còn lại thửa đất số 237 của ông Nguyễn Vĩnh H, cạnh dài 20m.

Tổng diện tích thửa đất có diện tích 800m². Không có tài sản gì trên đất.

- Tại biên bản định giá tài sản ngày 08/9/2022 thể hiện:

Căn cứ theo Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 03/7/2020 của UBND tỉnh Đắk Lắk về Ban hành bảng giá và quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn các huyện, thị xã, thành phố của tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2020-2024 thì vị trí đất đề nghị định giá tài sản có liên quan trong vụ việc: “Tranh chấp HĐ đặt cọc”, tại vị trí đất chuyển nhượng, với khung giá đất được quy định đối với đất ở 200.000 đ/m² (Hai trăm nghìn đồng trên một mét vuông); đối với đất trồng cây lâu năm 45.000 đ/m² (Bốn mươi lăm nghìn đồng trên một mét vuông).

Tổng số diện tích đất chuyển nhượng là 800m². Trong đó có 120m² đất ở và 680m² đất trồng cây lâu năm. Giá đất theo giá thị trường và theo giá UBND tỉnh Đắk Lắk như sau:

+ Theo giá đất do UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành giá các loại đất trên địa bàn tỉnh đối với đất ở khu vực thị trấn K vị trí chuyển nhượng: 200.000 đồng/m² x 120m² = 24.000.000 đồng; Đất trồng cây lâu năm có giá 45.000 đồng/m² x 680m² = 30.600.000 đồng. Tổng giá trị: 54.600.000 đồng (Năm mươi tư triệu sáu trăm nghìn đồng).

+ Đất tính theo giá thị trường 01 mét chiều ngang là 20.000.000 đồng/mét: 20m x 20.000.000 đồng = 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Vĩnh H đã được triệu tập nhưng không đến Tòa án để làm việc, cán bộ Tòa án đã nhiều lần phối hợp với ban tự quản trực tiếp đến nhà ông H làm việc. Tuy nhiên, tại gia đình ông H có con trai ông H là Nguyễn Vĩnh T trao đổi và cho biết hiện ông H đã tuổi cao, bị ốm nằm một chỗ không đủ sức khỏe và mình miễn để làm việc được, mọi công việc cứ thông qua các con rồi bàn bạc quyết định. Cán bộ Tòa án không thể tiếp cận để giao các văn bản tố tụng tiến hành lấy lời khai của ông H được nên đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng theo quy định.

Bị đơn Nguyễn Thị T và Nguyễn Thị X không hợp tác nên không tiến hành được phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án cũng đã niêm yết công khai Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ. Tuy nhiên, ông H, bà T và bà X đều vắng mặt không có lý do, bà L đề nghị giải quyết vắng mặt nên không thể tiến hành hòa giải được. Quyết định đưa vụ án ra xét xử đã được niêm yết công khai theo đúng quy định.

Tại phiên tòa ngày hôm nay ông Mai Quý Q trình bày: Vào ngày 12/10/2021 tôi thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Vĩnh H với diện tích chuyển nhượng là 800m², có 120m² đất ở và 680m² đất trồng cây lâu năm, giá trị là 540

triệu đồng, tôi đã trả được 520 triệu, còn nợ lại 20 triệu khi nào xong thủ tục chuyển nhượng thì tôi sẽ trả đủ. tôi mong muốn hoàn thành được thủ tục tách thửa lô đất để hoàn thành thủ tục mua bán vì đã trả tiền cho bên bán phần lớn giá trị hợp đồng, thỏa thuận phần diện tích đất ở chuyển nhượng cho tôi là 120m² và phần diện tích đất ở còn lại của bên bán là 80m². Tuy nhiên, sau khi được ông H ủy quyền cho tôi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đề nghị tách thửa đất số 237 thành hai thửa đều có đất ở thì cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chối việc tách thửa, do thửa đất 237 chỉ có một phần đất tiếp giáp với đường giao thông, nếu tách làm hai thửa thì chỉ có một thửa có đất ở và thửa còn lại là đất trồng cây lâu năm, để chuyển nhượng được thì phần đất tách thửa của tôi phải có đất ở và phần đất còn lại của ông H không có đất ở nên giữa tôi với gia đình ông H không thống nhất được cách giải quyết, tôi có yêu cầu gia đình ông H cùng bàn bạc hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại toàn bộ tiền đã nhận nhưng gia đình ông H cho rằng đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng và sử dụng hết số tiền đó nên không có tiền để trả lại, theo tôi được biết là ông H bán đất lấy tiền phần lớn chia cho các con, ông H chỉ sử dụng một phần nhỏ, còn những ai là người được sử dụng tiền thì tôi không rõ, tôi chỉ biết những người ký nhận tiền. Quá trình đặt cọc và giao tiền thì có ông Nguyễn Vĩnh H ký nhận 50 triệu tiền đặt cọc, có bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X là con của ông H ký nhận tiền trả trước là 470.000.000 đồng. Hai bên đều mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không thực hiện được việc tách thửa là ngoài ý muốn của hai bên. Do vậy, tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình, yêu cầu HĐXX xem xét tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi với ông Nguyễn Vĩnh H ký kết ngày 12/10/2021. Buộc ông Nguyễn Vĩnh H phải có trách nhiệm trả cho tôi số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng, buộc bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho tôi số tiền đã nhận là 470.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ tiền tôi sẽ hoàn trả lại cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 029461.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Bông tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án theo đúng thẩm quyền, xác định mối quan hệ tranh chấp, những người tham gia tố tụng đúng, đủ; tiến hành thu thập chứng cứ, hòa giải, tổng đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu Thẩm phán đã chấp hành đúng với quy định tại Điều 48 BLTTDS và tiến hành các hoạt động tố tụng khác khi giải quyết vụ án theo đúng quy định của BLTTDS; Đối với thành phần HĐXX không có thành viên nào thuộc

trường hợp phải thay đổi, việc hỏi tại phiên tòa, thời hạn xét xử cũng như thủ tục tổng đạt được đảm bảo đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Vĩnh H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X vắng mặt lần thứ hai không có lý do, quyết định hoãn phiên tòa đã được tổng đạt niêm yết, do vậy Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định.

Về nội dung: Nguyên đơn thực hiện quyền khởi kiện, cung cấp đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình; bị đơn cố tình vắng mặt không hợp tác làm việc.

Qua chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do đương sự cung cấp và tòa án thu thập được công khai và kiểm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận tại phiên tòa thì có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 119; 328; 423; 427 BLDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Quý Q với ông Nguyễn Vĩnh H ký kết ngày 12/10/2021. Buộc ông Nguyễn Vĩnh H phải có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng, yêu cầu bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên đới trả cho ông Q số tiền đã nhận là 470.000.000 đồng. Sau khi ông H, bà T và bà X trả đủ tiền thì ông Q có trách nhiệm trả lại cho ông H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 029461.

Ông Nguyễn Vĩnh H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày và xác nhận của đương sự trước phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Mai Quý Q với ông Nguyễn Vĩnh H, bà Nguyễn Thị X và bà Nguyễn Thị T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Bông theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, do đó Tòa án thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền.

Bị đơn đã được giao giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến phiên tòa để tham gia tố tụng. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và quyết định hoãn phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. HĐXX vẫn tiến hành xét xử

vụ án là phù hợp với điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung:* quá trình giải quyết vụ án, cả nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận ngày 12/10/2022 ông Mai Quý Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Vĩnh H một lô đất có diện tích 800m², có 120m² đất ở và 680m² đất trồng cây lâu năm tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 029461, thửa đất số 237, tờ bản đồ số 08. Giá tiền là 540.000.000 đồng, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Q đã trả được 520.000.000 đồng và được ông H ủy quyền để thực hiện việc tách thửa và ông H đã giao bì đỏ cho ông Q để làm thủ tục.

Sau khi được ủy quyền, ông Q có liên hệ trực tiếp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B tách thửa để hoàn tất chuyển nhượng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B từ chối với lý do thửa đất số 237 không đủ diện tích để tách làm 02 thửa đều có đất ở, điều kiện tách thửa được chỉ có một thửa có đất ở và một thửa phải là đất trồng cây lâu năm nên xảy ra tranh chấp. Quá trình khởi kiện tại Tòa án ông Q không cung cấp được văn bản từ chối của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai. Ngày 08/7/2022 ông Q mới cung cấp được tài liệu là Công văn số 799/CV-CNKBO ngày 08/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B về việc từ chối yêu cầu tách thửa của ông Nguyễn Vĩnh H. Nay ông Q đề nghị hủy hợp đồng và yêu cầu gia đình ông H hoàn trả lại toàn bộ số tiền 520 triệu đồng, gia đình ông H cho rằng đã ký giấy đặt cọc để sang nhượng đất và đã chia nhau sử dụng hết tiền, không có tiền để trả lại nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Q.

[3] *Về hình thức của hợp đồng:* Việc giao kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông H là có thực. Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật dân sự. Tài liệu ông Q cung cấp là “*giấy đặt cọc tiền đất*” lập vào ngày 12/10/2021 được ông Mai Quý Q với ông Nguyễn Vĩnh H ký kết, mặc dù chỉ là giấy đặt cọc nhưng nội dung là hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên xác định đây là “Hợp đồng đặt cọc”, hợp đồng này được ông Mai Quý Q và ông Nguyễn Vĩnh H xác lập trên tinh thần tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và hoặc trái đạo đức xã hội, được các bên thừa nhận trong giấy đặt cọc, ông Q đã trả được 520/540 triệu đồng, các bên chuyển nhượng đều mong muốn hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được hợp đồng là do các thỏa thuận chưa phù hợp với quy định của pháp luật về điều kiện tách thửa đất có đất ở. Việc xảy ra tranh chấp là do các bên thỏa thuận sau khi tách thửa phần đất của bên mua và phần đất còn lại của

bên bán đều có đất ở. Tuy nhiên, theo công văn số 799/CV-CNKBO ngày 08/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Krông B thì thửa đất 237 tờ bản đồ số 08 nếu tách làm 02 thửa thì chỉ có một thửa có đất ở và một thửa phải là đất trồng cây lâu năm (đất màu) do 01 thửa không có cạnh tiếp giáp với đường giao thông nên cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ chối tách thửa theo thỏa thuận của các bên chuyển nhượng là 01 thửa có 120m² đất ở và 01 thửa có 80m² đất ở. Các bên có thể thỏa thuận lại việc tách thửa một bên có đất ở và một chỉ có đất trồng cây lâu năm để hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nhưng các bên không thỏa thuận được nên không thể hoàn thành được thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông Q muốn thỏa thuận với gia đình ông H để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông H bà T và bà X trả lại toàn bộ tiền nhưng gia đình ông H cho rằng đã sử dụng hết tiền, không còn để trả lại nên xảy ra tranh chấp. Do đó, ông Q đề nghị Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và yêu cầu ông H phải trả lại 50 triệu đồng tiền đặt cọc, yêu cầu bà T và bà X phải liên đới trả lại 470 triệu đồng. Gia đình ông H có bà T và bà X có bản tự khai trình bày cho rằng bên bán đã ký giấy uỷ quyền cho ông Q đi làm thủ tục tách thửa và đã sử dụng hết số tiền ông Q giao nên không có tiền để trả lại, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q. Ý kiến trình bày phản đối của bà T và bà X không có căn cứ để chấp nhận.

Hội đồng xét xử xét thấy, Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Q với ông H là tự nguyện, không vi phạm đạo đức và điều cấm của luật nhưng thỏa thuận chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên cơ quan có thẩm quyền từ chối giải quyết và các bên chuyển nhượng có quyền thỏa thuận lại nhưng không có thỏa thuận khác nên hợp đồng này không thể thực hiện được nên ông Q đề nghị tuyên hủy, do đó xét yêu cầu khởi kiện của ông Q là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Mai Quý Q với ông Nguyễn Vĩnh H ký kết ngày 12/10/2021. Do hợp đồng đặt cọc đã bị tuyên hủy nên cần buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Ông Nguyễn Vĩnh H là người ký nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc nên buộc ông H phải có trách nhiệm trả cho ông Q số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng. Số tiền thanh toán trước cho hợp đồng là 470.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X ký nhận nên cần buộc bà T và bà X có trách nhiệm liên đới trả cho ông Q số tiền đã nhận là 470.000.000 đồng. Ông Q đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nên buộc ông Mai Quý Q phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Vĩnh H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 029461 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp ngày 14/9/2021, tên người sử dụng ông Nguyễn Vĩnh H.

Xét hợp đồng không thực hiện được là nguyên nhân chủ quan, các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên không đặt ra để xem xét giải quyết.

Đối với bà Trần Thị L là vợ của ông H, bà L không có ký hợp đồng đặt cọc và không ký nhận tiền, ông Q không yêu cầu bà L cùng liên đới trả tiền nên không đặt ra để xem xét.

[4] *Về chi phí tố tụng*: Chi phí cho Hội đồng để thẩm định, định giá tài sản là 1.600.000 đồng, ông Q đã nộp tạm ứng số tiền trên. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, căn cứ theo Điều 157 và Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí, buộc ông H, bà T và bà X phải chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Q số tiền 1.600.000 đồng.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Vĩnh H phải chịu 300.000đ tiền án phí tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Vĩnh H phải chịu (50.000.000đ x 5%) 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X phải liên đới chịu (20.000.000đ + (70.000.000đ x 4%)) 22.800.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 48; Điều 220; điểm b khoản 2 Điều 227; 228; 266; 271; 273; 278; 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 119; 329; 423; 427 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Mai Quý Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Hủy Hợp đồng đặt cọc (*giấy đặt cọc tiền đất*) đã ký kết giữa ông Mai Quý Q với ông Nguyễn Vĩnh H, lập ngày 12 tháng 10 năm 2021.

1.2. Buộc ông Nguyễn Vĩnh H phải có trách nhiệm trả cho ông Mai Quý Q số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*). Buộc bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Mai Quý Q số tiền đã nhận là 470.000.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi triệu đồng*).

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *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 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 hai bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm; nếu không có thỏa thuận thì theo mức lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Theo quy định tại điều 357 và 468 Bộ luật dân sự.

1.3. Sau khi nhận đủ tiền, ông Mai Quý Q phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Vĩnh H một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DB 029461 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk ký cấp ngày 14/9/2021, tên người sử dụng đất ông Nguyễn Vĩnh H.

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Vĩnh H, bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X phải liên đới hoàn trả cho ông Mai Quý Q 1.600.000 đồng (*Một triệu sáu trăm nghìn đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà ông Q nộp tạm ứng (đã chi phí xong).

3. Về án phí:

3.1. Buộc ông Nguyễn Vĩnh H phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

3.2. Buộc ông Nguyễn Vĩnh H phải nộp 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Buộc bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị X phải liên đới nộp 22.800.000 đồng (*Hai mươi hai triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông.

3.3. Trả lại cho ông Mai Quý Q số tiền 12.700.000 đồng (*Mười hai triệu bảy trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Bông theo biên lai số 0004961 ngày 14/12/2021.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND H Krông Bông;
- THADS H Krông Bông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

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

Chu Văn Hồi