

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỒNG PHÚ
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **11/2024/DS-ST**

Ngày: 22/4/2024

Tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỒNG PHÚ- TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Lê Văn Trung**
- *Các Hội thẩm nhân dân:* **Ông Phạm Văn Giới**
Ông Vũ Trung Thành

Thư ký phiên tòa: **Bà Đào Thị Quỳnh Nga** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Đoàn Lương Hoàng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22/4/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2023/TLST-DS ngày 13/11/2023 về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXXST-DS ngày 22/3/2024 và Thông báo hoãn phiên tòa số 02/TB-TA ngày 10/4/2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ông Hoàng T**, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Tổ 16, ấp Minh Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước;

Đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp 6, xã Tiến Hưng, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

* Bị đơn: **Ông Nguyễn Văn H**, sinh năm 1971,

Bà Lê Thị N, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

Đại diện hợp pháp của bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H:

- **Anh Cao Văn Đ**, sinh năm 1994; Địa chỉ: B715, KĐT Thịnh Gia, phường Tân Định, TX Bến Cát, tỉnh Bình Dương

- **Chị Nguyễn Ngọc C**, sinh năm 1999; Địa chỉ: ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Bà Bùi Thị Ph**, sinh năm 1970
Địa chỉ: Tổ 16, ấp Minh Hòa, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước
Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Phú Bình Phước
Địa chỉ: Kp Tân An, TT Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 13/10/2023, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng T trình bày:*

Vào ngày 04/9/2020 ông Hoàng T có lập hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn H để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng CNQSD đất) đối với phần đất có chiều ngang mặt đường là 70m x chiều sâu 35m, và tách 300m² đất thổ cư, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSD đất) đứng tên ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N. Hai bên thỏa thuận một mét ngang là 38.000.000 đồng, tổng giá trị là 2.546.000.000 đồng. Ông Hoàng T đã trả được 1.660.000.000 đồng, còn lại 886.000.000 đồng hẹn đến ngày 04/5/2021 hai bên sẽ trả tiền và giao đất.

Đến ngày 04/5/2021, hai bên có mặt tại vị trí đất chuyển nhượng, ông Hoàng T giao tiền nhưng bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H giao đất không đúng như thỏa thuận trong hợp đồng ngày 04/9/2020, không trừ hành lang bảo vệ đường bộ nên ông Hoàng T không đồng ý nhận đất và yêu cầu phải trừ hành lang bảo vệ đường bộ nhưng phía bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H không đồng ý, do đó ông Hoàng T đã khởi kiện buộc bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H phải thực hiện giao đất có trừ hành lang bảo vệ đường bộ theo đúng hợp đồng thỏa thuận và công nhận hiệu lực hợp đồng ngày 04/9/2020, công nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Hoàng T 70m chiều ngang mặt đường x 35m chiều sâu.

Nay ông Hoàng T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020 có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m thể hiện trong 02 Giấy CNQSD đất số CX 818625, số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số CX 818624, số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N. Yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N liên đới trả lại cho ông Hoàng T số tiền là 1.660.000.000 đồng và phạt cọc một lần với số tiền 1.660.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Ph thống nhất với lời trình bày của chồng là ông Hoàng T; thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T, đề nghị Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m thể hiện trong 02 Giấy CNQSD đất số CX 818625, số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số CX 818624, số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N; yêu cầu ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N liên đới trả lại cho ông Hoàng T số tiền là 1.660.000.000 đồng và phạt cọc một lần với số tiền 1.660.000.000 đồng.

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn*

Văn H, bà Lê Thị N trình bày:

Bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H thừa nhận vào các ngày 28/7/2020 và 04/9/2020 có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích theo thỏa thuận 70m chiều ngang mặt đường x 35m chiều sâu có Giấy CNQSD đất đứng tên bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H, thỏa thuận một mét ngang là 38.000.000 đồng, tổng giá trị hợp đồng là 2.546.000.000 đồng, đã nhận 1.660.000.000 đồng và ông Hoàng T còn nợ lại 886.000.000 đồng hẹn đến ngày 04/5/2021 sẽ giao đất và trả tiền. Khi đến hẹn, bà Lê Thị N, ông Nguyễn Văn H giao đất nhưng ông Hoàng T không đồng ý nhận đất và yêu cầu phải trừ hành lang bảo vệ đường bộ đường bộ.

Trước đó vào ngày 28/7/2020 hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhưng đến ngày 04/9/2020 hai bên thống nhất lại giá cả nên lập hợp đồng ngày 04/9/2020 và đã trừ hành lang bảo vệ đường bộ 114.000.000 đồng, do đó không đồng ý trừ hành lang bảo vệ đường bộ nữa và yêu cầu Tòa án hủy cả 02 hợp đồng đặt cọc do ông Hoàng T không nhận đất và do đã hết thời hạn theo thỏa thuận.

Nay ông Hoàng T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m thể hiện trong 02 Giấy CNQSD đất số CX 818625, số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số CX 818624, số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N; yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N liên đới trả lại cho ông Hoàng T số tiền là 1.660.000.000 đồng và phạt cọc một lần với số tiền 1.660.000.000 đồng thì ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020; đồng ý liên đới trả lại cho ông Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 1.660.000.000 đồng; không đồng ý trả tiền phạt cọc do việc không ký kết và thực hiện được hợp đồng không phải do lỗi của ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N.

** Tại Công văn số 02/NHHo-KH&KD ngày 05/3/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam) - Chi nhánh huyện Đồng Phú trình bày:*

Ngày 14/06/2022 bà: Lê Thị N và ông Nguyễn Văn H đã vay tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Phú Bình Phước số tiền: 1.200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 5602LAV202201832.

Tài sản thế chấp gồm: Giấy CNQSD đất số: CX 818625 số vào sổ: (CS) 04656/ Tân Tiến, diện tích đất: 1.138,4 m², thửa đất số 119; tờ số 34 và Giấy CNQSD đất số: CX 818624 số vào sổ: (CS) 04655/Tân Tiến, diện tích đất 1.788,8 m², thửa đất số 118; tờ số 34. Giấy CNQSD đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/12/2020. Các thửa đất trên tọa lạc tại ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Hiện nay bà Lê Thị N và ông Nguyễn Văn H đã trả nợ vay ngân hàng không còn thế chấp 02 Giấy CNQSD đất nói trên. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Phú Bình Phước không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp

luật. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - Chi nhánh Đồng Phú xin được phép vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (Viện KSND) huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, tài liệu, chứng cứ được kiểm tra tại phiên tòa, đối chiếu với quy định của pháp luật nêu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã cơ bản tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, có vi phạm về thời hạn chuyển hồ sơ cho Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước để nghiên cứu, vi phạm về thiếu chữ ký của người tiến hành tố tụng trong các văn bản, tài liệu tố tụng cần kiến nghị khắc phục.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/8/2020 và ngày 04/9/2020 để ký kết Hợp đồng CNQSD đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m thể hiện trong 02 Giấy CNQSD đất số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N liên đới trả lại cho ông Hoàng T số tiền là 1.660.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi buộc phạt cọc một lần với số tiền 1.660.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đối với Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (Chi nhánh huyện Đồng Phú):

Quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (Chi nhánh huyện Đồng Phú) có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết về Hợp đồng tín dụng được ký giữa Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (Chi nhánh huyện Đồng Phú) đối với số tiền vay là 1.200.000.000 đồng và giải quyết tài sản thế chấp là 02 thửa đất có tranh chấp trong vụ án. Tòa án chưa thụ lý yêu cầu này của Ngân hàng; trước khi mở phiên tòa, do ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N đã trả hết số tiền 1.200.000.000 đã vay cho Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam (Chi nhánh huyện Đồng Phú), Ngân hàng không có yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đã ký kết, có đơn xin rút yêu cầu. **Do đó, Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam không còn liên quan trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết đối với các yêu cầu của Ngân hàng trong quá trình tham gia tố tụng.**

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng T yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo thỏa thuận 70m chiều ngang mặt đường x chiều sâu là 35m, đất tọa lạc tại tổ 26, ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước; yêu cầu ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N liên đới trả lại cho ông Hoàng T số tiền là 1.660.000.000 đồng và phạt cọc một lần với số tiền 1.660.000.000 đồng.

Yêu cầu này được ông Hoàng T chứng minh bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2020 và ngày 04/9/2020, có chữ ký của các bên, có dấu lấn tay của bên bị đơn; các giấy tờ chứng cứ có tại hồ sơ, cũng như lời trình bày tại phiên tòa.

Quá trình làm việc và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận vào các ngày 28/7/2020, 04/9/2020 các bên có ký Hợp đồng đặt cọc để ký kết Hợp đồng CNQSD đất đối với thửa đất có diện tích theo thỏa thuận 70m chiều ngang mặt đường x chiều sâu 35m, đất tọa lạc tại tổ 26, ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và được thể hiện trong Giấy CNQSD đất số CX 818625, số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số CX 818624, số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N. Giá sang nhượng là 2.546.000.000 đồng, ông Hoàng T đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N số tiền 1.660.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận đến ngày 04/5/2021 ông Hoàng T sẽ giao đủ cho ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N. Ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N có trách nhiệm đổi GCNQSDĐ, các chi phí liên quan đến việc tách GCNQSDĐ và công chứng do ông Hoàng T chịu.

Các nội dung trên được các đương sự thừa nhận tại phiên tòa, phù hợp tài liệu, chứng cứ đã thu thập được, thuộc trường hợp không phải chứng minh quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, được sử dụng là chứng cứ khi giải quyết vụ án.

Trước đây và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2020 và ngày 04/9/2020 để ký kết Hợp đồng CNQSD đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m như đã nêu trên, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N đồng ý trả lại cho ông Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 1.660.000.000 đồng.

Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N đồng ý trả lại cho ông Hoàng T số tiền 1.660.000.000 đồng tiền cọc đất đã nhận trong thời hạn 03 đến 06 tháng kể từ ngày xét xử sơ thẩm là thiếu thiện chí và cố tình dây dưa trong việc trả tiền nên không được chấp nhận toàn bộ mà cần căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N phải trả lại cho ông Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 1.660.000.000 đồng.

[3] Xét lỗi của các bên dẫn đến Hợp đồng CNQSD đất không được ký kết:

Xét thấy, ngày 28/7/2020, ông Hoàng T, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để ký kết Hợp đồng CNQSD đất. Theo thỏa thuận, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N chuyển nhượng cho ông Hoàng T phần đất chiều ngang 70 m mặt đường, chiều sâu là 35 m. Ngày 04/9/2020, các bên ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N thỏa thuận giảm trừ giá tiền chuyển nhượng cho ông Hoàng T số tiền 114.000.000 đồng do chiều sâu thửa đất không đủ 35 m, còn lại các bên giữ nguyên thỏa thuận về chiều ngang mặt đường (70m), giá chuyển nhượng 38.000.000 đồng/m ngang mặt đường, gia hạn thời hạn ký kết Hợp đồng CNQSD đất đến ngày 04/5/2021...).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng việc giảm trừ số tiền 114.000.000 đồng là do chiều sâu thửa đất không đủ 35m, chiều ngang mặt đường vẫn là 70m

theo thỏa thuận. Lời trình bày này của nguyên đơn là phù hợp với các Hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/7/2020 và 04/9/2020.

Phía bị đơn cho rằng số tiền 114.000.000 đồng các bên thỏa thuận giảm trừ là do chiều ngang và chiều sâu không đủ 70 m x 35m như thỏa thuận vì đã trừ đi “hành lang bảo vệ đường bộ”; trường hợp chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng T, chuyển nhượng cho ông Hoàng T chiều ngang 70m sau khi đã trừ đi “hành lang bảo vệ đường bộ” sẽ không đủ chiều ngang mặt giao cho ông Hoàng T; Hợp đồng đặt cọc do bà Bùi Thị Ph (vợ ông Hoàng T) viết không rõ ràng nên cần áp dụng Điều 404 Bộ luật dân sự 2015 để giải thích hợp đồng theo hướng có lợi cho ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N (cụ thể chiều ngang mặt đường thửa đất chuyển nhượng là 70m bao gồm cả “hành lang bảo vệ đường bộ”), đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phạt cọc theo đơn khởi kiện của ông Hoàng T. Ngoài lời trình bày của mình, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh các bên thỏa thuận phần đất chuyển nhượng có chiều ngang mặt đường là 70 m bao gồm cả “hành lang bảo vệ đường bộ”. Mặt khác, cả hai bản giấy viết tay Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2020 và ngày 04/9/2020 mặc dù do bà Bùi Thị Ph viết nhưng ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N thể hiện ý chí của mình là chuyển nhượng 70 m chiều ngang mặt đường; sau khi bà Bùi Thị Ph viết giấy, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N được đọc lại, ký tên điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc. Đất do ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N trực tiếp quản lý, sử dụng đất nên biết được hiện trạng đất nhưng không nói rõ ràng hiện trạng đất cho ông Hoàng T biết trong suốt quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng.

Mặt khác, trong quá trình thỏa thuận để ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông Hoàng T, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N đều xác định thửa đất ông Nguyễn Văn H bà Lê Thị N hứa chuyển nhượng cho ông Hoàng T là 70 m chiều ngang mặt đường, không chuyển nhượng hết đất theo Giấy CNQSD đất. Thời hạn ký Hợp đồng CNQSD đất là 08 tháng (hạn cuối ngày 04/5/2021). Khi đến thời hạn thực hiện việc ký kết Hợp đồng CNQSD đất ngày 04/5/2021 ông Hoàng T mang tiền đến nhà ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N để thanh toán tiền và ký kết hợp đồng nhưng ông Nguyễn Văn H bà Lê Thị N không giao đất, không ký kết Hợp đồng CNQSD đất theo thỏa thuận (có lập biên bản ngày 04/5/2021 được UBND xã Tân Tiến xác nhận).

Theo sơ đồ đo đạc số 002 lập ngày 02/6/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước thì thửa đất ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N hứa chuyển nhượng cho ông Hoàng T có chiều ngang tính từ “hành lang bảo vệ đường bộ” đủ 70m;

Như vậy, trên thực tế, phần đất ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N hứa chuyển nhượng cho ông Hoàng T đủ 70m theo chiều ngang mặt đường (không bao gồm hành lang bảo vệ đường bộ). Khi đến thời hạn ký kết Hợp đồng CNQSD đất ngày 04/5/2021, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N có đủ đất để giao theo thỏa thuận nhưng không thực hiện việc ký kết hợp đồng, từ chối nhận tiền và không giao đất cho ông Hoàng T. Điều này thể hiện ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N không trung thực trong quá trình thỏa thuận ký kết hợp đồng, thiếu thiện chí khi ký kết hợp đồng, có cơ sở xác định lỗi dẫn đến Hợp đồng CNQSD đất không được ký kết thuộc về ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T về việc đòi buộc ông Nguyễn

Văn H, bà Lê Thị N trả số tiền phạt cọc tương ứng là 1.660.000.000 đồng là có căn cứ, được chấp nhận.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T, khi hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2020 và 04/9/2020, cần buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N liên đới trả cho ông Hoàng T số tiền đặt cọc đã nhận là 1.660.000.000 đồng và đồng thời phải bồi thường số tiền phạt cọc là 1.660.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện KSND huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trình bày tại phiên tòa là phù hợp một phần, được chấp nhận một phần; đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T về việc đòi buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N liên đới trả cho ông Hoàng T số tiền phạt cọc là 1.660.000.000 đồng là không được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và các Điều 09, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 09, 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng T.

1.1 Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Hoàng T, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N (thông qua người đại diện theo ủy quyền) và bà Bùi Thị Ph tại phiên tòa về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/7/2020 và ngày 04/9/2020 được ký giữa ông Hoàng T và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N đối với thửa đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m, tọa lạc tại tổ 26, ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và được thể hiện trong 02 Giấy CNQSD đất số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Lê Thị N.

1.2 Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N phải liên đới trả cho ông Hoàng T số tiền cọc đã nhận là 1.660.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 1.660.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm sáu mươi triệu đồng) phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 04/9/2020 giữa ông Hoàng T và ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N đối với thửa đất diện tích theo thỏa thuận 70m ngang x 35m, tọa lạc tại tổ 26, ấp Chợ, xã Tân Tiến, huyện

Đồng Phú, tỉnh Bình Phước và được thể hiện trong 02 Giấy CNQSD đất có số CNQSDĐ số vào sổ 04656/Tân Tiến, diện tích 1.788,8m² và Giấy CNQSD đất số vào sổ 4655/Tân Tiến, diện tích 1.138,4m² cấp ngày 25/12/2020 đứng tên ông Nguyễn Văn H. bà Lê Thị N.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị N phải liên đới phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 98.640.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Hoàng T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 25.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0018533 ngày 03/11/2021 và Biên lai thu tiền số 0005588 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Ông Hoàng T, bà Bùi Thị Ph, ông Nguyễn Văn H, bà Lê Thị N có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước
- VKSND huyện Đồng Phú;
- THADS huyện Đồng Phú;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Lê Văn Trung