TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN LÂM HÀ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 78/2023/DS-ST

Ngày: 21-7-2023

V/v: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị H.

Các hội thẩm nhân dân: bà Pang Ting S;

bà Trần Thị Thanh V.

- ***Thư ký phiên tòa:*** ông Phan Khắc D là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị H – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2023/TLST-DS ngày 01/02/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2023/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1994.

Địa chỉ: tổ 4, ấp 5, xã T, huyện T, tỉnh Đ

Người đại diện theo ủy quyền: chị Phạm Huyền T, sinh năm 2000.

Địa chỉ: thôn H, xã N, huyện L, tỉnh L. Tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền lập ngày 16/01/2023. Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: vợ chồng ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1966. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L. Có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, sinh năm 1966. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976.

Địa chỉ: thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

+ anh Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1994.

Địa chỉ: thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L. Vắng mặt và có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - chị Phạm Huyền T thì:

Xuất phát từ việc vợ chồng ông Q, bà T muốn chuyển nhượng đất nên tháng 12 /2021 sau khi tìm hiểu ông H đã đồng ý nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Q, bà T diện tích 6499m^2 thuộc thửa đất số 147, 201 tờ bản đồ số 40 đất tọa lạc tại xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng với giá là: 2.990.000.000đ (hai tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng). Ngày 09/12/2021, ông H cùng vợ chồng ông Q, bà T đã lập hợp đồng đặt cọc với nhau có chữ ký của hai bên và người làm chứng là bà Nguyễn Thị Thanh Hòa, địa chỉ: xã Trà Cổ, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai. Vào ngày lập hợp đồng đặt cọc, ông H đã cọc trước cho vợ chồng ông Q, bà T số tiền là 1.000.000.000đ, số tiền còn lại là 1.990.000.000đ. Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất trên chưa đứng tên ông Q, bà T mà diện tích đất trên do ông Q, bà T nhận chuyển nhượng từ người khác đang trong thời gian thực hiện các thủ tục sang tên ông Q, bà T trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận sẽ đợi thực hiện xong các thủ tục sang tên ông Q, bà T thì sẽ đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán nốt số tiền còn lại và thực hiện các thủ tục sang tên ông H trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông H có thỏa thuận với ông Q, bà T là ông H chỉ có khả năng nhận chuyển nhượng diện tích đất dưới 6500m^2. Ngày 09/5/2022, để hai bên còn thỏa thuận thêm khi nào có sổ thì ông Q, bà T có trách nhiệm báo cho ông H trước 60 ngày để ông H có thời gian chuẩn bị do ông H ở xa.

Tuy nhiên, khi ra sổ thì ông Q, bà T yêu cầu ông H phải mua diện tích khoảng 6820m^2 thì mới đồng ý bán thì ông H không có khả năng và ông H không đồng ý, vợ chồng ông Q, bà T cũng không đồng ý chuyển nhượng cho ông H diện tích đất như trước đây hai bên đã thỏa thuận. Ông H cũng đã thương lượng với ông Q, bà T nếu không đồng ý chuyển nhượng như hai bên thỏa thuận trước đây thì trả lại tiền cọc cho ông H nhưng ông Q, bà T không đồng ý.

Đến nay các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp nữa vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình ông H đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông H và vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T lập ngày 09/12/2021 đối với diện tích đất 6499m^2 thuộc thửa đất số 147, 201 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- Đồng thời, ông H yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T trả lại cho ông H số tiền ông H đã đặt cọc là 1.000.000.000đ.

Bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T trình bày thì: Ngày 09/12/2021, vợ chồng ông, bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 6.500 m^2, thửa 147 (nay là thửa 410) và thửa 201 tờ bản đồ số 40 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà với ông Nguyễn Minh H. Giá thỏa thuận là 2.990.000.000đ, sau khi hai bên

thống nhất diện tích và giá chuyển nhượng thì tiến hành làm hợp đồng đặt cọc, ông H đã đặt cọc cho vợ chồng ông, bà số tiền là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), số tiền còn lại là 1.990.000.000đ sau khi vợ chồng ông, bà và ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng thì giao đủ. Tại thời điểm hai bên thỏa thuận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đứng tên vợ chồng ông, bà. Ngày 09/5/2022, vợ chồng ông, bà và ông H đã thỏa thuận khi nào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh mang tên vợ chồng ông, bà thì vợ chồng ông, bà có trách nhiệm thông báo với ông H trước 60 ngày để ông H chuẩn bị lên làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất trên theo quy định của pháp luật. Trong thời gian chờ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông, bà thì có sự thay đổi quy định về việc tách thửa đất nên diện tích đất 400m^2 đất thổ cư thuộc thửa 147 (nay là thửa 410) không thể tách ra 150 m^2 thổ cư theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, mà phải chuyển toàn bộ diện tích đất 400 m^2 đất thổ cư sang thửa 410. Vậy nên diện tích đất chuyển nhượng có tăng lên. Thời điểm này vợ chồng ông, bà có liên hệ với ông H thông qua số điện thoại của ông H trong hợp đồng đặt cọc để thông báo với ông H về phần diện tích đất tăng lên. Sau đó, hai bên thỏa thuận thêm qua điện thoại là phần diện tích đất tăng thêm sẽ chuyển nhượng với giá 400.000.000đ/1.000 m^2.

Đến ngày 09/11/2022, vợ chồng ông, bà được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lâm Hà điều chỉnh trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng ông, bà. Đến ngày 11/11/2022, vợ chồng ông, bà thông báo với ông H để ông H biết và sắp xếp thời gian lên để hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích thửa 147 (nay là thửa 410); thửa 201, tờ bản đồ số 40 xã Liên Hà theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 giữa vợ chồng ông, bà với ông H. Hết thời hạn 60 ngày trong hợp đồng ông H không có mặt để tiến hành chuyển nhượng như thỏa thuận là ông H đã vi phạm hợp đồng. Quá hẹn 02 ngày (tức ngày 13/01/2023) ông H mới có mặt để tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng. Lúc này, ông H nại ra lý do, muốn vợ chồng ông, bà chuyển nhượng mà không giao đủ tiền, vì vậy vợ chồng ông, bà không đồng ý. Sau đó, ông H yêu cầu chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất là 6.500 m^2, còn diện tích đất nhiều hơn 6.500 m^2 ông H không có khả năng nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông, bà đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 6.500 m^2 nhưng ông H vẫn không đủ tiền để nhận chuyển nhượng. Như vậy, ông H nại ra lý do diện tích đất tăng lên để yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 là không đúng. Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/12/2021 giữa vợ chồng ông, bà và ông H diện tích đất thuộc thửa 147 (nay là thửa 410); thửa 201 tờ bản đồ số 40 xã Liên Hà và yêu cầu vợ chồng ông, bà trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đ thì vợ chồng ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Xuân Đ trình bày thì: Anh là con trai của ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị L. Ngày 24/8/2022, anh được bố mẹ tặng cho diện tích đất 6320 m^2 thuộc thửa 410, tờ bản đồ số 40 xã Liên Hà, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Việc tặng cho được lập thành hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Võ Thanh Tùng ngày 24/8/2022. Đến ngày 18/10/2022, anh được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DT 273 906. Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất trên cho ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T là do bố mẹ anh là người trực tiếp quyết định, khi nào bố mẹ anh yêu cầu về ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q, bà T thì anh về để ký các giấy tờ liên quan. Bố mẹ anh tặng cho anh diện tích đất trên chỉ là để anh đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh không trực tiếp sử dụng đất. Sau khi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T hoàn tất thì anh có được bố mẹ cho một phần tiền trong tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T. Số tiền cụ thể như thế nào thì anh không nhớ và anh đã sử dụng để mua đất tại thị trấn Nam Ban. Việc thỏa thuận đặt cọc và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q, bà T là do bố mẹ anh toàn quyền quyết định, anh không tham gia, ý kiến gì. Chỉ khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng thì anh mới về ký hợp đồng, số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu anh không nhớ. Nay ông H khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Q, bà T thì anh không có liên quan gì. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị L trình bày thì:

Vợ chồng ông, bà có diện tích đất thuộc thửa 147, tờ bản đồ số 40, xã Liên Hà, huyện Lâm Hà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, quá trình sử dụng không tranh chấp với ai. Đến năm 2022, vợ chồng ông, bà tiến hành tách thửa đất trên thành 02 thửa là: thửa 411, tờ bản đồ số 40 đứng tên vợ chồng ông, bà và thửa 410, tờ bản đồ số 40 vợ chồng ông, bà tặng cho con trai là Nguyễn Xuân Đ. Khi làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất thuộc thửa 410 cho vợ chồng ông Q, bà T là vợ chồng ông, bà toàn quyền thỏa thuận và quyết định, anh Đình chỉ ký thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Năm 2011, vợ chồng ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 201 tờ bản đồ số 40, xã Liên Hà. Đến ngày 09/01/2021, vợ chồng ông, bà có thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 147, 201 tờ bản đồ số 40 cho ông Q, bà T. Đến ngày 28/10/2022, vợ chồng ông, bà và anh Đình có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q, bà T tại Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Ánh. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, sang tên sổ cho ông Q và bà T; vợ chồng ông, bà đã nhận đủ tiền theo thỏa thuận và đã giao đất cho ông Q, bà T sử dụng. Vợ chồng ông, bà có biết ông H ở Đồng Nai có đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất mà vợ chồng ông Q, bà T đã đặt cọc của vợ chồng ông, bà; nội dung cụ thể ông, bà không rõ. Tại thời điểm đó diện tích đất thửa 147, 201 tờ bản đồ số 40 vẫn đang đứng tên vợ chồng ông, bà và đang làm thủ tục đo đạc tách thửa. Nay anh H khởi kiện ông Q, bà T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến, yêu cầu gì.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp hòa giải nhưng vợ chồng ông Q, bà T vắng mặt nên không tiến hành hoà giải được.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000đ do cả hai bên cùng có lỗi nên ông H phải mất một nửa số tiền đặt cọc là 500.000.000đ, do vậy không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H, hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/12/2021 giữa ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Minh H đối với diện tích 6499 m^2 đất thuộc thửa đất 147, 201 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L; buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ. Về án phí, buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền nên áp dụng khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:*

Ông Nguyễn Minh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/12/2021 giữa ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Minh H đối với có diện tích 6499 m^2 thuộc thửa đất 147, 201 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L; ông H yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa nguyên đơn ông Nguyễn Minh H với bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[3] *Về nội dung vụ án*:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/12/2021 giữa ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Minh H đối với diện tích 6499 m^2 đất thuộc thửa đất 147, 201, tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là 6499m^2 thuộc thửa đất số 147, 201, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh Nguyễn Xuân Đ và vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị L. Mặc dù trước đó, vào ngày 09/01/2021, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với nhau. Tuy nhiên, do vợ chồng ông Khoa, bà Lại đang làm thủ tục tách thửa đất nên giữa vợ chồng ông Q, bà T và vợ chồng ông Khoa, bà Lại chưa xác lập

được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa thực hiện được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đến ngày 09/11/2022, vợ chồng ông Q, bà T mới thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Trong khi đó, ngày 09/12/2021, vợ chồng ông Q, bà T đã xác lập hợp đồng đặt cọc với ông H đối với hai thửa đất này. Như vậy, theo quy định tại Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc với ông H thì vợ chồng ông Q, bà T không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 147, 201, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L cho ông H. Do đó, giao dịch dân sự nêu trên vô hiệu theo Điều 116, 117, 123 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/12/2021 giữa ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Minh H đối với diện tích 6499 m^2 đất thuộc thửa đất 147, 201 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L. Bị đơn vợ chồng ông Q, bà T đồng ý hủy đồng đặt cọc nêu trên theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 116, 117, 123 và Điều 328 của Bộ luật dân sự: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/12/2021 giữa ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Minh H đối với diện tích 6499 m^2 đất thuộc thửa đất 147, 201 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L là phù hợp.

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông H về việc yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T phải trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Việc ông H thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 6499m^2 thuộc thửa đất số 147, 201 tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L của ông Q, bà T thì ông H biết quyền sử dụng đất này chưa được đăng ký quyền sử dụng hợp pháp cho vợ chồng ông Q, bà T nhưng vẫn thỏa thuận đặt cọc. Còn vợ chồng ông Q, bà T tiến hành thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H khi vợ chồng ông Q, bà T chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất từ anh Nguyễn Xuân Đ, vợ chồng ông Nguyễn Đăng K, bà Nguyễn Thị L sang cho mình. Như vậy, cả ông H và vợ chồng ông Q, bà T đều có lỗi trong việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Từ những phân tích, nhận định ở trên, căn cứ Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, buộc vợ chồng ông Q, bà T phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ là phù hợp.

Đối với ý kiến của vợ chồng ông Q, bà T chỉ đồng ý trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ với lý do cả hai bên đều có lỗi nên ông H phải mất một nửa số tiền cọc là 500.000.000đ là không phù hợp với quy định của pháp luật, do vậy không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với quan điểm về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông Q, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được chấp nhận là 300.000đ và tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho ông H là 1.000.000.000đ theo quy định của pháp luật, được tính như sau: 36.000.000đ + 3% x 200.000.000đ = 42.000.000đ. Tổng cộng, buộc vợ chồng ông Q, bà T phải chịu 42.300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 147; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 266 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, 117, 123 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, Qn lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp đơn khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" với bị đơn vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 09/12/2021 giữa ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Minh H đối với diện tích 6499 m^2 đất thuộc thửa đất 147, 201 tờ bản đồ số 40 tọa lạc tại thôn L, xã L, huyện L, tỉnh L.

Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Minh H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Hoàng Văn Q, bà Nguyễn Thị T phải chịu 42.300.000đ *(bốn mươi hai triệu ba trăm ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh H số tiền 21.300.000đ *(hai mươi mốt triệu ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012305 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (21/7/2023); đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo

trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng (02);
- VKSND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, BP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Nguyễn Thị H