

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH A
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 40/2021/DS-ST

Ngày: 02 – 12 – 2021.

*V/v Tranh chấp Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và hợp đồng đặt
cọc.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH A, TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Phước Trung

2. Ông Võ Văn Thành

- Thư ký Tòa án: Ông Huỳnh Hoàng Tuấn – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Ông Lê Thanh Tường – Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 12 năm 2021, tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 32/2021/TLST-DS, ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2021/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Th; Địa chỉ cư trú: ấp Thạnh Ph, xã Tân Phú Th, huyện Châu Th, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Th: Bà Huỳnh Kim Ph (Tr); Địa chỉ cư trú: ấp Tân A, thị trấn Cái T, huyện Châu Th, tỉnh H. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc H – Văn phòng luật sư Á Ch thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Th. Có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hồng D (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Diệu H (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: ấp Thạnh M, xã Tân Phú Th, huyện Châu Th, tỉnh H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Kim H (vợ ông The); Địa chỉ cư trú: ấp Thạnh Ph, xã Tân Phú Th, huyện Châu Th, tỉnh H.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Hương: Bà Huỳnh Kim Ph (Tr); Địa chỉ cư trú: ấp Tân A, thị trấn Cái T, huyện Châu Th, tỉnh H. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Huỳnh Văn T trình bày: Nguyên vào ngày 31/8/2019, vợ chồng tôi và vợ chồng ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H có thỏa thuận hợp đồng mua bán đất và có lập “Hợp đồng bán đất nền” viết tay vào ngày 31/8/2019, chưa thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định của nhà nước và chưa có công chứng chứng thực và chưa sang tên, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có tổng diện tích là 161m² (có chiều ngang 7 mét, dài 23 mét), với giá là 1.500.000đồng/1 m² đất thổ cư. Số tiền mua bán ông D nói sau khi địa chính đo đạc diện tích đất là bao nhiêu thì lấy số diện tích đo thực tế nhân với 1.500.000đồng, phần đất bán cho ông tọa lạc tại ấp Thanh Mỹ A, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang. Tại thời điểm lập hợp đồng ông đã giao cho ông D hai lần, lần đầu ngày 31/8/2019 đưa trực tiếp cho ông D số tiền là 80.000.000đồng; lần hai ngày 13/10/2019, ông D có kêu tôi đưa thêm 50.000.000đồng thì ký chuyển nhượng sang tên tôi nhưng lúc đó tôi chỉ có 20.000.000đồng nên đưa ông D thêm 20.000.000đồng. Tổng số tiền tôi đã đưa ông D là 100.000.000đồng. Còn 30.000.000đồng tôi hẹn ông D tới ngày 23/10/2019 sẽ đưa tiếp nhưng do ông D không thực hiện đúng hợp đồng nên tôi không đưa thêm nữa. Tổng số tiền nhận chuyển nhượng đất là 161m² x 1.500.000đồng/m² = 241.500.000đồng là số tiền thỏa thuận tôi phải trả cho ông Dũng, tiền thuế, phía bên ông D chịu hết. Bên tôi đã đưa 100.000.000đồng. Tôi xác định đã giao đủ 100.000.000đồng tiền đặt cọc, xác định tiền đã đưa cho ông D là tiền đặt cọc mua đất. Sau khi bỏ cọc tiền đất, vợ chồng ông D không có giao đất, sau một tháng tôi đến trồng cây Mít lúc đó ông D kêu trồng đại đi, khi nào nhà nước làm giấy thì ký chuyển nhượng, sau khi trồng được một thời gian thì ông D yêu cầu trả đủ tiền thì mới giao đất. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tọa lạc tại ấp Thanh Mỹ A, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, lúc đầu thỏa thuận mua chiều ngang 7 mét, nhưng nay ông D kêu cắt chiều ngang 5 mét, chạy dài hết đất, tổng diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu, tôi cũng đồng ý theo kết quả đo đạc và nhận chuyển nhượng với chiều ngang 5 mét, dài hết đất và yêu cầu được nhận đất, không đồng ý nhận tiền. Nếu trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi và ông Dũng, bà H bị vô hiệu, thì ông Dũng, bà H phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc đã nhận và tiền phạt cọc, cây trồng và vật kiến trúc trên đất tổng số tiền là 203.940.000đồng cho ông.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng D trình bày: Ông thừa nhận lời trình bày của ông T là đúng, giữa vợ chồng tôi có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất chiều ngang 7m, dài 23m, tổng diện tích là 1.500.000đồng/ m², với giá 1.500.000đồng/m² đất thổ cư, hai bên có làm biên nhận mua bán viết tay, chưa làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu quy định của nhà nước và chưa công chứng chứng thực. Sau khi thỏa thuận, vợ chồng tôi có nhận tiền đặt cọc mua đất của vợ chồng ông T hai lần là 100.000.000đồng, lần đầu nhận 80.000.000đồng và lần hai là 20.000.000đồng. Nay vợ chồng tôi có đi làm

chuyển mục đích lên thổ cư nhưng chưa được nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông The, bà Hương. Nay ông đồng ý trả lại tiền ông T đã đặt cọc là 100.000.000đồng và trả tiền lãi suất là 50.000.000đồng và tiền cây trồng ông T đã trồng trên đất tranh chấp.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu Hiền: Thống nhất lời trình bày của chồng là ông Nguyễn Hồng Dũng, đồng ý trả lại tiền ông T đã đặt cọc là 100.000.000đồng và trả tiền lãi suất là 50.000.000đồng và tiền cây trồng ông T đã trồng trên đất tranh chấp, không có ý kiến bổ sung.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim Hương, có bà Huỳnh Kim Phương trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Huỳnh Văn The, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tọa lạc tại ấp Thạnh Mỹ A, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, lúc đầu thỏa thuận mua chiều ngang 7 mét, nhưng nay ông D kê cắt chiều ngang 5 mét, chạy dài hết đất, tổng diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu, tôi cũng đồng ý theo kết quả đo đạc và nhận chuyển nhượng với chiều ngang 5 mét, dài hết đất và yêu cầu được nhận đất, không đồng ý nhận tiền. Nếu trường hợp hợp đồng bị vô hiệu, thì ông Dũng, bà H phải trả lại cho ông The, bà Hương số tiền đã nhận và tiền bồi thường thiệt hại cho ông The, bà Hương theo quy định của pháp luật. Không đồng ý với phương án của ông Dũng, bà H là chỉ trả lại tiền đã đặt cọc là 100.000.000đồng và trả tiền lãi suất là 50.000.000đồng. Nếu trả lại tiền đặt cọc thì một đền một, tức ông Dũng, bà H phải trả lại 100.000.000đồng và bồi thường tiền cọc là 100.000.000đồng. Ngoài ra, không bổ sung ý kiến gì thêm.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Văn The, bà Huỳnh Kim Phương vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu H vắng mặt nên không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: đại diện theo ủy quyền của Bà Lê Thị Kim Hương có bà Huỳnh Kim Phương vẫn giữ nguyên lời trình bày như trước, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc Hoa trình bày: Vào ngày 31/8/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng phần đất của bị đơn có diện tích 161m², giá 1.500.000đồng/m² đất thổ cư, tổng số tiền là 243.000.000đồng, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Mỹ A, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, nguyên đơn đã đặt cọc hai lần tổng số tiền là 100.000.000đồng, và hẹn sau một tháng sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện như thỏa thuận dù đã được nguyên đơn nhiều lần liên hệ. Tại phiên tòa hôm nay;

Xin rút lại yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Mặc dù hợp đồng được thể hiện dưới hình thức hợp đồng bán nền viết tay nhưng trong nội dung vẫn có thể hiện việc đặt cọc giữa hai bên. Nay lỗi dẫn đến việc hai bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do bị đơn vi phạm hợp đồng, đất bị đơn cũng đã chuyển

nhượng cho người khác nên đối tượng chuyển nhượng đã không còn nên nay chỉ yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H trả lại tiền nguyên đơn đã đặt cọc 100.000.000đồng và bồi thường tiền phạt cọc do bị đơn vi phạm hợp đồng 100.000.000đồng, đồng thời bồi thường giá trị cây trồng theo giá đã được cơ quan chuyên môn định giá, tiền trụ đá và nhân công cắm trụ tổng cộng là: 3.940.000đồng. Tổng cộng bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 203.940.000đồng.

*** Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng pháp luật; các đương sự chấp hành tốt nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; bị đơn Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn The. Hủy Hợp đồng bán nền lập ngày 31/8/2019 giữa ông Huỳnh Văn T và bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu Hiền. Buộc ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị Kim Hương tổng số tiền 203.940.000đồng (trong đó: 100.000.000đồng tiền đặt cọc, 100.000.000đồng tiền phạt cọc và 3.940.000đồng tiền cây trồng và vật kiến trúc). Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu trả tiền đặt cọc 100.000.000đồng và bồi thường tiền cọc 100.000.000đồng, tiền cây trồng trên đất và vật kiến trúc trên đất do nguyên đơn đã bỏ tiền ra xây dựng. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng: bị đơn ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Dũng, bà Hiền.

[3] Về nội dung vụ án: Vào ngày 31/9/2019, giữa nguyên đơn ông T và bị đơn ông Dũng, bà H có thỏa thuận chuyển nhượng một phần đất có chiều ngang 7 mét, chiều dài 23 mét, giá 1.500.000đồng/m², loại đất thổ cư, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Mỹ A, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc trước 100.000.000đồng, thỏa thuận sau một tháng sang tên sẽ chuyển đủ số tiền còn lại, hai bên có lập Hợp đồng mua bán nền viết tay ngày 31/8/2019.

[3.1] Xét yêu khởi kiện của nguyên đơn ông T về việc yêu cầu bị đơn ông Dũng, bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn xin rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Dũng, bà Hiền. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đình chỉ giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc, phạt cọc, tiền cây trồng trên đất, tiền trụ đá và tiền nhân công cắm trụ đá tổng số tiền là: 203.940.000đồng.

- Về hình thức hợp đồng: mặc dù về tên của hợp đồng lập là hợp đồng mua bán nền được lập ngày 31/8/2019, tuy nhiên trong nội dung cũng có xác định đặt cọc trước với số tiền là 80.000.000đồng. Quá trình tố tụng phía bị đơn cũng xác định số tiền đã nhận hai lần là 100.000.000đồng là tiền đặt cọc, không phải tiền chuyển nhượng đưa trước, hợp đồng không ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Xét về nội dung đặt cọc: Việc các bên đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 161m², đất tọa lạc tại ấp Thạnh Phú, xã Tân Phú Thạnh, huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV340054 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26/02/2020 cho Nguyễn Hồng Dũng, Nguyễn Thị Diệu H đứng tên. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

Xét về lỗi: nội dung hợp đồng không nêu rõ vị trí đất, thửa đất nào, tọa lạc tại đâu, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số mấy, do ai đứng tên; nội dung hợp đồng thỏa thuận 01 tháng kể từ ngày đặt cọc 31/8/2019 sẽ sang tên

cho nguyên đơn nhưng đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện. Mặt khác, tại công văn số 1300/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 05 tháng 7 năm 2021 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cho biết ông Dũng, bà H đã lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Chim Phúc Thiện thường trú tại số 144/4, khu vực 1, phường An Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ được chỉ nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành A xác nhận thay đổi ký ngày 22/3/2021 do đó đối tượng chuyển nhượng không còn, bên bán chưa giao đất, bên mua chỉ mới giao được một phần tiền trong tổng giá trị chuyển nhượng, quá trình tố tụng tại tòa án bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà đồng ý trả lại số tiền đã đặt cọc 100.000.000đồng và tiền phạt cọc 50.000.000đồng và đồng ý bồi thường tiền cây trồng trên đất. Do đó xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể tiếp tục thực hiện được là hoàn toàn thuộc về bị đơn ông Dũng, bà Hiền.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự “*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc*”. Do ông Dũng, bà H là người đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và tiền phạt cọc là có cơ sở chấp nhận. Buộc ông Dũng, bà H có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 100.000.000đồng và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000đồng, tổng là 200.000.000đồng.

[3.3] Xét yêu cầu trả tiền cây trồng trên đất là: 2.520.000đồng và tiền trụ đá và chi phí thuê nhân công cắm trụ đá là: 1.420.000đồng. Bị đơn ông Dũng, bà H đồng ý trả tiền cây trồng và vật kiến trúc trên đất do nguyên đơn trồng và nguyên đơn cũng cung cấp được chứng từ chứng minh cho yêu cầu của mình do đó yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Buộc ông Dũng, bà H trả cho nguyên đơn tổng số tiền là 3.940.000đồng.

Từ các phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Hủy Hợp đồng bán nền viết tay lập ngày 31/9/2019 giữa ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu H với ông Huỳnh Văn The; Buộc bị đơn ông Dũng, bà H có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T tổng số tiền là 203.940.000đồng, trong đó tiền cọc và phạt cọc là 200.000.000đồng; tiền cây trồng và vật kiến trúc trên đất là: 3.940.000đồng.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành A là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Dũng, bà H phải chịu: 4.935.000đồng, ông D đã nộp 1.000.000đồng, ông D còn phải nộp 3.935.000đồng để trả lại cho ông Huỳnh Văn The.

[7] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 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.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng là 300.000đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc và cây trồng, vật kiến trúc là: 100.000.000đồng + 3.940.000đồng x 5% = 5.197.000đồng.

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; khoản 1 Điều 147; Điều 217, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26, Điều 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.

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn The.

3. Hủy Hợp đồng bán nền lập ngày 31/8/2019 giữa ông Huỳnh Văn T và bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu Hiền.

4. Buộc ông Nguyễn Hồng D và bà Nguyễn Thị Diệu H có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Văn T và bà Lê Thị Kim Hương tổng số tiền 203.940.000đồng (trong đó: 100.000.000đồng tiền đặt cọc, 100.000.000đồng tiền phạt cọc và 3.940.000đồng tiền cây trồng và vật kiến trúc).

5. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

6. Kể từ ngày người được thi hành án yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền cho người được thi hành án thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tương ứng với thời gian và số tiền thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015).

7. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Dũng, bà H phải chịu: 4.935.000đồng, ông D đã nộp 1.000.000đồng, ông D còn phải nộp 3.935.000đồng để trả lại cho ông Huỳnh Văn The.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

8.1. Bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí không giá ngạch đối với hợp đồng là 300.000đồng.

8.2. Bị đơn ông Nguyễn Hồng Dũng, bà Nguyễn Thị Diệu H phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc và cây trồng, vật kiến trúc là: 5.197.000đồng.

8.3 Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0007487 ngày 17/3/2021 và nhận lại 5.078.000đồng theo biên lai thu số 0009703 ngày 08/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang.

9. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm 02/12/2021. Đương sự vắng mặt được quyền làm đơn kháng cáo trong thời 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 pháp luật.

10. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung năm 2014, 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 Điều 6, 7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- CQ THA DS h.Châu Thành A;
- VKSND h.Châu Thành A;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thúy Hương