TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BẾN CẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2022/DS-ST
Ngày: 30-9-2022.
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẾN CẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vui.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Phúc;

2. Bà Trần Thị Bích Liên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Tươi – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Đình Lưỡng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 67/2021/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số 06/TB-TA, ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Anh Nguyễn Đ. K, sinh năm: 1979. Vắng mặt.

2. Chị Lê Th.T, sinh năm 1984. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Đ - Công ty Luật TNHH MTV RISK FREE thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hồ Văn D, sinh năm: 1959. Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

2. Anh Hồ Dũng T, sinh năm: 1991. Vắng mặt.

Địa chỉ: Số 1022, khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1978. Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố B, thị trấn C, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Chị Võ Thị K. N, sinh năm: 1976. Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T trình bày:*

Anh K chị Th.T yêu cầu ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất đối với phần đất có diện tích 500 m^2 (đất ở 150 m^2, đất vườn 350 m^2), thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 08-7-2021 ông D và anh T đồng ý chuyển nhượng cho anh chị phần đất nêu trên với giá 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng, anh chị đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm chục triệu) đồng, thỏa thuận 20 ngày sau kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc anh chị đưa thêm 02 tỷ cho ông D để trả tiền Ngân hàng nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho anh chị tách thửa và thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên. Đồng thời thỏa thuận chuyển nhượng 02 căn ki ốt trên đất, ngoài ra còn thỏa thuận nếu bên bán không bán thì trả vốn và thêm 04 lần đặt cọc, nếu bên mua không mua thì mất cọc, việc thỏa thuận giao kết trên hai bên có lập hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021 có ông D và con ông D là anh T cùng ký tên.

Đi vào thực hiện hợp đồng, anh chị đã giao tiền đặt cọc cho ông D 150.000.000 (một trăm năm chục triệu) đồng, tuy nhiên sau đó vì ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid-19 phải thực hiện Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ về giãn cách xã hội để thực hiện phòng, chống dịch bệnh, anh chị phải ở nhà không được đi lại nên không thể giao thêm số tiền 02 tỷ cho ông D theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên khi vừa hết thời gian thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ, anh chị gọi điện thoại cho ông D hẹn ngày hôm sau (là thứ hai) để giao tiền 02 tỷ đồng thì ông D không đồng ý và cho rằng đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Thực tế anh chị rất mong muốn được nhận chuyển nhượng phần đất trên, do đó trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì anh chị yêu cầu ông D trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021.

Anh chị xin rút lại yêu cầu khởi kiện: Anh chị chỉ yêu cầu một mình ông D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần

đất nêu trên mà không yêu cầu anh T, vì anh T không liên quan. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, do ông D có hành vi chuyển dịch quyền sử dụng đất đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác nên anh K, chị Th.T có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" đối với phần đất đang tranh chấp, không yêu cầu tài sản trên đất; Ngày 10-01-2022 Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT theo quy định tại Điều 121 BLTTDS sau khi anh K nộp 01 Sổ tiết kiệm có kỳ hạn với số tiền 900.000.000 đồng.

Anh chị không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông D, vì anh chị không vi phạm hợp đồng vì từ lúc bắt đầu thỏa thuận nhận chuyển nhượng cũng như đến thời điểm này anh chị đều mong muốn nhận chuyển nhượng phần đất trên, nhưng vì phải thực hiện giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh là sự kiện bất khả kháng nên trong vụ việc này anh chị không có lỗi.

Do bận công việc nên anh K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn ông Hồ Văn D trình bày:* Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh K và chị Th.T.

Ông thừa nhận toàn bộ nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021 mà hai bên ký kết là đúng. Tuy nhiên anh K và chị Th.T đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021, vì đã hết thời hạn 20 ngày giao thêm 02 tỷ đồng mà anh K và chị Th.T không giao cho ông, thậm chí ông tạo điều kiện kéo dài thêm lần thứ nhất 03 ngày và lần thứ hai 10 ngày nữa mà anh K và chị Th.T cũng không giao tiền cho ông, cũng trong thời gian đó ông có gặp trực tiếp bà Tiếp (người môi giới) 02 lần để trao đổi việc anh K và chị Th.T vi phạm hợp đồng thì bà Tiếp trả lời "*tùy ý anh*", trong khi ông nợ Ngân hàng phải trả tiền lãi hàng tháng, mục đích ông chuyển nhượng là để có tiền trả cho Ngân hàng mà anh K và chị Th.T không giao tiền chính vì vậy ông không có tiền trả cho Ngân hàng nên mới chuyển nhượng lại cho chị H vào ngày 01-11-2021. Trong khoảng thời gian tháng 9-2021 ông có liên lạc chị Th.T 02 lần qua điện thoại và chị Th.T cho rằng để báo lại anh K nhưng cuối cùng cũng không thấy anh K, chị Th.T ý kiến phản hồi, việc gọi điện thoại ông vẫn còn lưu trong điện thoại, ông có yêu cầu cung cấp nhưng nhà mạng không cung cấp. Việc gặp chị Tiếp 02 lần thì không có chứng cứ gì chứng minh cũng không ai chứng kiến, tuy nhiên theo ông được biết Tòa án đã tiến hành xác minh chị Tiếp nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Do anh K và Th.T đã vi phạm thỏa thuận theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021 nên phải chịu mất tiền cọc. Việc anh K chị Th.T không thực hiện đúng thỏa thuận và đã yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông, dẫn đến ông không chuyển nhượng

QSD đất đối với phần đất nêu trên được, không có tiền trả nợ trong khi ông phải trả tiền lãi hàng tháng trung bình 115.000.000 (một trăm mười lăm triệu) đồng trên 2,5 tỷ đồng tiền nợ gốc nên ông yêu cầu anh K, chị Th.T phải bồi thường thiệt cho ông từ tháng 7-2021 đến ngày xét xử, tiền thiệt hại tạm tính từ tháng 7-2021 đến tháng 5-2022 là 515.000.000 đồng.

- *Bị đơn anh Hồ Dũng T trình bày:* Ông D là cha ruột của anh, phần đất đang tranh chấp do cha anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sử dụng của cha anh và cha anh có quyền quyết định đối với phần đất trên anh không liên quan. Lý do anh cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc vì anh ở chung nhà với cha anh, hơn nữa anh chỉ ký tên với tư cách là người làm chứng. Tuy nhiên anh cũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh K, chị Th.T. Ngoài ra anh không yêu cầu gì khác.

Do bận công việc nên anh T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu H trình bày*: Vào ngày 01-11-2021 chị và ông D có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang mặt tiền đường nhựa và mặt hậu là 8,5 mét, chiều dài hết thửa đất (tính từ phía giáp thửa đất số 11) và 02 căn ki ốt trên đất, thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 3.200.000.000 (ba tỷ hai trăm triệu) đồng, đặt cọc 2.250.000.000 (hai tỷ hai trăm năm chục triệu) đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa công chứng hợp đồng chuyển nhượng xong. Chị đã giao tiền đặt cọc cho ông D xong, nhưng sau đó không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng vì phần đất chuyển nhượng đã bị anh K, chị Th.T khởi kiện tranh chấp. Chị không yêu cầu giải quyết việc chuyển nhượng giữa chị và ông D trong vụ án này mà chị và ông D tự thỏa thuận với nhau. Hiện tại chị đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D và chị cam kết sẽ không thực hiện bất kỳ giao dịch gì với ai đối với phần đất đang tranh chấp. Ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Do bận công việc nên chị H có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị K. N trình bày:* Chị là người thuê căn nhà trên phần đất đang tranh chấp, chị Thuê của ông D vào khoảng tháng 8-2021 đến năm 2023 hết hạn hợp đồng, tiền thuê mỗi tháng 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng. Trường hợp không tiếp tục được hợp đồng thuê nhà thì chị với ông D tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

Do bận công việc nên chị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc 08-7-2021 giữa ông D và anh K, chị Th.T là có thật. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đã xảy ra sự kiện bất khả kháng là áp

dụng Chỉ thị số 16 để phòng chống dịch bệnh Covid-19, nhưng ông D không khấu trừ thời gian phòng chống dịch từ ngày 15-7-2021 đến hết ngày 12-9-2021 là không đúng theo quy định tại Điều 156 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, do ông D và anh K, chị Th.T chỉ thỏa thuận hợp đồng đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng trên số tiền của hợp đồng là 4.500.000.000 đồng, nên chưa thỏa mãn điều kiện tiếp tục lưu thông hợp đồng theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự nên cần giải quyết vụ án về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Đối với yêu cầu phản tố của ông D thấy rằng, các căn cứ và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của ông D là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328, 156, 351, 129, 584 và 585 của Bộ luật dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật đất đai:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T đối với ông Hồ Văn D.

Buộc ông Hồ Văn D trả lại cho anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

+ Không chấp nhận yêu cầu "Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng" của ông D đối với anh K, chị Th.T với số tiền 515.000.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 156, 274, 275, 328, 584, 589 Bộ luật dân sự; các Điều 112, 113, 147, 165, 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Luật Người cao tuổi:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đ. K, chị Lê Th.T đối với ông Hồ Văn D về trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 600.000.000 đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đ. K, chị Lê Th.T đối với anh Hồ Dũng T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Hồ Văn D đối với anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T. Buộc anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại cho ông D theo mức 20%/ năm đối với số tiền ông D đã vay của ông Chuông 400.000.000 đồng và ông Dương 1.200.000.000 đồng tính từ ngày 10-01-2022 đến ngày xét xử.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2022 là "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản

đối với tài sản đang tranh chấp" đối với phần đất có diện tích 500 m^2 thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23 tại khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên.

5. Về án phí và chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T phải chịu án phí không giá nghạch và án phí đối với phần buộc bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông D do được chấp nhận.

Ông Hồ Văn D phải chịu án phí đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại do không được chấp nhận. Tuy nhiên ông D là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí.

Anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh K và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị H và chị N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt là phù hợp quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 08-7-2021 anh K, chị Th.T và ông D có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ông D chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho K, chị Th.T phần đất có diện tích 500 m^2 (đất ở 150 m^2, đất vườn 350 m^2), thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng. Anh K, chị Th.T đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm chục triệu) đồng, 20 ngày sau kể từ ngày 08-7-2021 giao thêm 02 tỷ đồng, số tiền còn lại anh K chị Th.T trả đủ trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 08-7-2021. Hai bên còn thỏa thuận nếu không nhận chuyển nhượng thì mất tiền đặt cọc và ngược lại phải bồi thường "*01 phần vốn bốn lời 01 vốn và thêm lần đặt cọc, nếu không mua thì mất cọc*". Ngoài ra ông D còn bán 02 căn ki ốt trên đất cho anh K, chị Th.T. Sau khi anh K chị Th.T đặt cọc 150.000.000 đồng cho ông D xong. Do phải thực hiện giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh Covid-19 theo Chỉ thị số 16/CT-TTg nên anh K chị Th.T không giao thêm 02 tỷ đồng cho ông D theo đúng thời hạn và ông D cho rằng anh K chị Th.T vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất trên cho chị H và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của anh K, chị Th.T.

[3] Qua kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Phần đất tranh chấp có diện tích 500 m^2, thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ở khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 797241 cấp ngày 18-3-2021.

Tài sản trên đất:

- 01 kiot lợp tole, nền gạch men vách xây tường gạch có diện tích ngang 4,6m x dài 5,4 m = 24,84 m^2.

- 01 kiot lợp tole, nền gạch men vách xây tường gạch có diện tích ngang 4,4m x dài 5,4 m = 23,76 m^2.

- 01 phần căn nhà cấp 4, nền gạch men vách xây tường gạch có diện tích ngang 01m x dài 9,2 m = 9,2 m^2.

- 01 căn nhà tạm lợp tole, tường gạch chưa tô, cột gạch ngang 2,7m x dài 14m = 37,8 m^2 (một phần nhà tạm).

- 01 căn nhà tạm lợp tole, gỗ tạp, không vách diện tích ngang 5,2 x dài 7m = 36,4 m^2 (một phần nhà tạm).

- 01 căn nhà tạm lợp tole, gỗ tạp, không vách diện tích ngang 5,2m x dài 13m = 67,6 m^2.

Các đương sự xác định trên đất không còn tài sản hay công trình gì khác.

Kết quả định giá: Phần đất tranh chấp có giá trị là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, riêng tài sản trên đất các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không tiến hành định giá.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy: Nguyên đơn cung cấp chứng cứ là hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận giữa các bên thể hiện là hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh K và chị Th.T giao cho ông D tài sản đặt cọc là số tiền 150.000.000 đồng và thỏa thuận các nội dung khác (giao thêm tiền, thời hạn, phạt vi phạm) để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất có diện tích 500 m^2, thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ở khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thực tế các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Điều 500, 501 và 502 của Bộ luật dân sự, hơn nữa số tiền đặt cọc quá nhỏ so với giá chuyển nhượng và bên chuyển nhượng chưa thực hiện việc giao đất cho bên nhận chuyển nhượng nên yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh K, chị Th.T là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc thì thấy rằng:

[5.1] Lời trình bày của nguyên đơn cho rằng không vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 08-7-2021 vì phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg để phòng chống dịch bệnh Covid-19 "*thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng không được tính thời hiệu theo hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc được tính từ ngày 08-7-2021 đến ngày 17-7-2021 và trừ thời gian áp dụng Chỉ thị 16 (ngày 15-7-2021 đến 12-9-2021) thì 20 ngày tiếp theo hợp đồng đặt cọc được tính để thực hiện nghĩa vụ trả trước 2.000.000.000 đồng là ngày 24-9-2021, vợ chồng chúng tôi liên hệ ông D để trả trước 2.000.000.000 đồng thì ông D không nhận*". Xét thấy, trong khoảng thời gian thỏa thuận giao thêm 02 tỷ

đồng thì tại địa phương nơi anh K, chị Th.T cư trú phải thực hiện việc giãn cách xã hội để phòng chống dịch bệnh Covid 19 theo tinh thần Chỉ thị số 16 của Thủ tướng Chính phủ và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh, Ủy ban nhân dân huyện Bến Cầu. Đây là sự kiện trở ngại khách quan theo quy định tại Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015:*"Trở ngại khách quan là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động làm cho người có quyền, nghĩa vụ dân sự không thể biết về việc quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm hoặc không thể thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình".* Chính vì vậy khi có trở ngại khách quan anh K, chị Th.T không thực hiện được quyền, nghĩa vụ dân sự của mình nên không được tính vào thời hạn thỏa thuận giao thêm 02 tỷ đồng. Tuy nhiên xét thời gian thực hiện giãn cách xã hội tại địa bàn huyện Bến Cầu thì thấy: Thời gian thực hiện giãn cách xã hội có hai khoảng thời gian (lần 1 từ ngày 15-7-2021 đến hết ngày 29-7-2021) và (lần 2 từ ngày 02-8-2021 đến hết ngày 12-9-2021). Như vậy, từ ngày lập "Hợp đồng đặt cọc" ngày 08-7-2021 thì đến hết ngày 28-7-2021 là ngày cuối cùng hết thời hạn giao thêm 02 tỷ nhưng lại rơi vào thời gian giãn cách xã hội nên thời gian này được xem là trở ngại khách quan. Do đó, 20 ngày tiếp theo để anh K, chị Th.T thực hiện nghĩa vụ giao thêm 02 tỷ theo thỏa thuận là được tính bắt đầu từ ngày 09-7-2021 đến 14-7-2022 (06 ngày) và từ ngày 13-9-2021 đến hết ngày 26-9-2021 (14 ngày) và trong 02 khoảng thời gian trên anh K, chị Th.T không thực hiện giãn cách xã hội cũng không bị cách ly do bị bệnh Covid-19 nhưng anh K, chị Th.T không thực hiện nghĩa vụ giao thêm số tiền 2.000.000.000 đồng cho ông D. Hơn nữa, sau ngày 26-9-2021 cho đến ngày ông D lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng phần đất trên cho chị Nguyễn Thị Thu H (ngày 01-11-2021) là 35 ngày mà anh K, chị Th.T vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao thêm 02 tỷ đồng.

[5.2] Chị Th.T cho rằng "*khi vừa hết thời gian giãn cách thực hiện Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ tôi không nhớ ngày tháng năm nhưng ngày đó là rơi vào ngày thứ bảy thì tôi gọi điện thoại cho anh D hẹn sang ngày thứ hai giao tiền hai tỷ đồng tại Ngân hàng để lấy giấy đỏ ra thì anh D đồng ý. Nhưng đến ngày hẹn tôi chờ tại Ngân hàng mà không thấy anh D đến tôi có gọi cho anh D thì anh trả lời đã bán đất cho người khác rồi" (BL 79-80)* nhưng tại phiên tòa chị Th.T trình bày *"khi vừa hết thời gian giãn cách xã hội chị có liên lạc với bà Tiếp kêu bà Tiếp liên lạc với ông D để chị giao tiền hai tỷ đồng",* ngược lại ông D không thừa nhận nhưng anh K, chị Th.T không có chứng cứ gì để chứng minh đã gọi điện thoại cho ông D hoặc trực tiếp liên hệ ông D hoặc liên hệ thông qua bà Tiếp để giao thêm 2 tỷ đồng như cam kết. Trong trường hợp này lẽ ra anh K, chị Th.T phải gặp trực tiếp hoặc điện thoại cho ông D để hai bên bàn bạc thỏa thuận nhưng anh K, chị Th.T không thực hiện.

[5.3] Ông D cho rằng sau khi hết thực hiện giãn cách xã hội ông D sử dụng số điện thoại 0931.220.576 liên lạc với chị Th.T, anh K thông qua số điện thoại 0964.192.339 để nhắc nhở đã đến hạn giao thêm 02 tỷ đồng và cung cấp

ảnh chụp màn hình chi tiết các cuộc gọi. Chị Th.T thừa nhận có sử dụng số điện thoại 0964.192.339 nhưng cho rằng ông D không có gọi cuộc gọi nào cho chị. Xét thấy, tại Công văn số 1677/MOBIFONE8-CSKH ngày 13-9-2022 của Công ty dịch vụ Mobifone khu vực 8 thể hiện có 03 cuộc gọi đi từ số điện thoại 0931.220.576 đến số điện thoại 0964.192.339 trong khoảng thời gian từ 16 giờ đến 19 giờ ngày 09-10-2021. Tuy nhiên tên thuê bao 0931.220.576 là Lê Thị Thủy không phải tên Hồ Văn D và ông D không có chứng cứ gì chứng minh tại thời điểm ngày 09-10-2021 chính ông là người sử dụng số điện thoại 0931.220.576 để gọi đến số điện thoại 0964.192.339 và nội dung cuộc gọi trao đổi về việc vi phạm thời hạn giao tiền. Trong trường hợp anh K, chị Th.T vi phạm theo thỏa thuận lẽ ra ông D phải gặp trực tiếp anh K, chị Th.T để bàn bạc thỏa thuận nếu không được thì có quyền khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc để chấm dứt việc giao kết giữa ông với anh K, chị Th.T nhưng ông D không thực hiện mà lại tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc với chị H trong khi hợp đồng đặt cọc giữa ông với anh K, chị Th.T vẫn còn tồn tại.

[5.4] Căn cứ vào đoạn cuối của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết thể hiện: *"Trong quá trình thực hiện nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận trên tinh thần tôn trọng quyền lẫn nhau. nếu không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án giải quyết theo pháp luật"*. Trong trường hợp này, khi có trở ngại khách quan hoặc khi có vi phạm thỏa thuận lẽ ra các bên phải gặp nhau cùng nhau bàn bạc thỏa thuận nhưng các bên không thực hiện và trong quá trình giải quyết anh K, chị Th.T vẫn có nguyện vọng được nhận chuyển nhượng phần đất nhưng ông D không đồng ý vì đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H theo hợp đồng đặt cọc ngày 01-11-2021.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy cả hai bên đều có lỗi nên yêu cầu phạt cọc của anh K, chị Th.T là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, cần buộc ông D có nghĩa vụ trả lại cho anh K, chị Th.T tiền đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm chục triệu) đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với yêu cầu bồi thường của ông D: Ông D cho rằng do anh K, chị Th.T yêu cầu nên Tòa án ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là phần đất có diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa đất số 181; tờ bản đồ số: 23 tại khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên là không đúng pháp luật. Từ đó dẫn đến việc chuyển nhượng giữa ông với bà H không thực hiện được, hậu quả làm cho ông D không có tiền trả cho khoản vay từ Ngân hàng, ông Chuông, ông Dương và phải chịu lãi phát sinh, gây thiệt hại cho ông D nên anh K, chị Th.T phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông D. Xét thấy, như đã phân tích nêu trên thể hiện cả anh K, chị

Th.T và ông D đều có lỗi nên yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông D là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Chị H và chị N không yêu cầu nên không xem xét giải quyết. Anh K và chị Th.T rút yêu cầu, không yêu cầu anh Hồ Dũng T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần đình chỉ giải quyết theo quy định tại Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2022 "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là phần đất có diện tích 500 m^2 thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ở khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên. Xét thấy, căn cứ của việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời không còn nên Hội đồng xét xử hủy bỏ là phù hợp theo quy định tại Điều 138 của Bộ luật dân sự.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát: Như đã phân tích nêu trên là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Riêng đề nghị hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2022 và đình chỉ giải quyết đối với anh T là có căn cứ nên chấp nhận.

Về kiến nghị vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử của đại diện Viện kiểm sát, nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Đại diện Viện kiểm sát tính 03 ngày (ngày 30, 31-7-2021 và 01-8-2021) để tính vào thời hạn 20 ngày anh K, chị Th.T giao thêm 02 tỷ là không phù hợp. Vì mặc dù trong 03 ngày nêu trên không áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng chính phủ nhưng thực tế tại thời điểm đó tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến rất phức tạp, không ai dám đi ra ngoài vì sợ nhiễm bệnh, lây lan dịch bệnh và đang trong trạng thái chờ quyết định của cơ quan có thẩm quyền ra thông báo mới về việc tiếp tục áp dụng Chỉ thị 16 và thực tế tiếp theo đó đã thực hiện Chỉ thị 16 liên tục từ ngày 02-8-2021 đến hết ngày 12-9-2021.

[9] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Như đã phân tích nêu trên thì đối với phạt cọc là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh K, chị Th.T nên anh K, chị Th.T phải chịu án phí; chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá. Ông D phải chịu án theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu không được chấp nhận. Tuy nhiên ông D là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 156, 274, 275, 328, 351, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào các Điều 167 và 188 Luật Đất đai;

Căn cứ vào các Điều 112, 138, 147, 165, 217 Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T đối với ông Hồ Văn D về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất có diện tích 500 m^2, thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ở khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 797241 cấp ngày 18-3-2021.

Buộc ông Hồ Văn D có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T số tiền đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm chục triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả tiền lãi cho người được thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T đối với anh Hồ Dũng T.

3. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông Hồ Văn D đối với anh Nguyễn Đ. K và chị Lê Th.T.

4. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 10-01-2022 "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" là phần đất có diện tích 500 m^2, thuộc một phần thửa đất số 181; tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Bến Cầu, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh do ông Hồ Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 797241 cấp ngày 18-3-2021.

Anh Nguyễn Đ. K được nhận lại Sổ tiết kiệm có kỳ hạn số AD 000178172 ngày 07-01-2022 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh, tên khách hàng Nguyễn Đ. K, số tiền giao dịch 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

Buộc anh K và chị Th.T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí mà anh chị đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0022506 ngày 26-10-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Cầu. Ghi nhận anh K và chị Th.T đã nộp đủ tiền án phí.

Buộc anh K và chị Th.T phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận anh chị đã nộp và chi phí xong.

Ông D không phải chịu án phí.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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 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 Tây Ninh;
- Phòng KTNV&THA.TAND tỉnh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Bến Cầu;
- Chi cục THADS huyện Bến Cầu;
- Các đương sự;
- Lưu bộ phận;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vui