

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK R'LẤP
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 21/2023/DS-ST

Ngày 14-7-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK R'LẤP TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Văn Tuân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Nguyễn S và bà Phan Thị Huệ

- Thư ký phiên tòa: bà Đoàn Thị Vân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc R'lấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc R'lấp tham gia phiên tòa:
ông Lê Minh Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắc Nông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2022/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2023/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 4 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 03/2023/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Phạm Văn S, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông – có mặt (phiên tòa ngày 16/6/2023 vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: bà Bùi Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ dân phố 6, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2022) – có mặt.

Bị đơn: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1985 và bà Trần Thị Ngọc Th, sinh năm 1988; cùng địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắc Nông. Ông L vắng mặt, bà Th có mặt (ông L có mặt tại phiên tòa ngày 16/6/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Đinh Thị Bích Ng, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ dân phố 3, phường N, thành phố G, tỉnh Đắc Nông – vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người làm chứng:

- Ông Lê Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt
- Ông Bùi Anh T, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt
- Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – có mặt
- Anh Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1981; địa chỉ: 28 đường ĐX031, KP 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương – vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31/8/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn (ông Phạm Văn S), người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (bà Bùi Thị D) trình bày:

Thông qua giới thiệu của ông Lê Văn H và ông Bùi Anh T, ngày 01/3/2022 ông S đến nhà ông L xem đất và thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông L các thửa đất số 143 và 242, tờ bản đồ số 64 với giá 1.700.000.000 đồng. Ông S đặt cọc cho ông L 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ông L làm thủ tục chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên. Ngày 01/3/2022 tại nhà ông L hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc với sự chứng kiến của người làm chứng là ông H, ông T và ông V (bố ông L), đại diện bên bán là ông L, bà Th và bên mua là ông S; thời điểm ký kết hợp đồng bà Th không có mặt nhưng đã được ông L gọi điện thoại trao đổi và sau đó đã ký hợp đồng đặt cọc phần bên bán. Trong các thửa đất có thửa 242 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AD 085752 ngày 28/7/2021, thửa số 143 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; ông L có đưa cho ông S xem giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 242, tờ bản đồ số 46 ghi nhận diện tích là 4.772,6m² và trích lục thửa 14 ghi nhận diện tích là 1.662,2m² nhưng ông L và ông V khẳng định là sau khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ và gộp chung thì diện tích sẽ khoảng 8.400m² nên ông S đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất. Theo hợp đồng đặt cọc bên bán có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 143 và nhập hai thửa 242 và 143 tờ bản đồ 64 thành một thửa và thực hiện thủ tục sang tên cho ông S; thời hạn đặt cọc đến 01/9/2022 để ông L có đủ thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Trước ngày 01/9/2022, ông S có nhờ địa Chnh đo đất thì được cho biết diện tích đất chỉ hơn 6.000m²; ngày 01/9/2022 khi hai bên có mặt tại phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông L, bà Th đưa 02 giấy

chứng nhận QSDĐ có diện tích của cả 02 thửa là 6.403,6m² nên xảy ra tranh cãi; ông S vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên nhưng yêu cầu ông L, bà Th trừ tiền thanh toán tương ứng với diện tích còn thiếu so với hợp đồng đặt cọc nhưng ông L, bà Th không đồng ý và cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng theo miếng đất, không chuyển nhượng theo diện tích và không đồng ý trừ tiền nên hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 giữa ông S và ông L, bà Th, buộc ông L, bà Th trả lại tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Đối với các cọc bê tông của ông đã cho ông L nên không yêu cầu được nhận lại.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ngày 16/6/2023 bị đơn là ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Ngọc Th trình bày:

Đầu năm 2022, anh Lê Văn H là người quen biết được ông bà cho xem giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 242, tờ bản đồ số 46, diện tích 4.772,6m² và trích lục thửa đất 143, tờ bản đồ số 46 (thời điểm này thửa 143 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ); vợ chồng ông bà báo giá 02 thửa đất là 1.700.000.000 đồng và dẫn ông H đi xem ranh giới và vị trí thửa đất. Sau đó ông H không nhận chuyển nhượng nên dẫn ông Phạm Văn S vào để nhận chuyển nhượng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng, ông L đưa giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 242 và trích lục thửa đất số 143, tờ bản đồ số 46 cho ông S xem. Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 46 chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhưng đã sử dụng từ năm 1989 nên có thỏa thuận sau khi đặt cọc ông bà sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 143. Ông S được ông H dẫn đi xem đất và có gọi người vào đo đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 được ký kết tại nhà ông L tại thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; người viết thông tin trong hợp đồng là ông H, sau khi nghe ông H đọc hợp đồng thì vợ chồng ông ký tên vì tin tưởng ông H. Diện tích ghi 8.400m² đất là ông H tự ghi, vợ chồng ông thấy ghi chữ “khoảng” nên vẫn đồng ý ký. Ngày 10/8/2022 vợ chồng ông H thành xong thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa số 143, diện tích cả 02 thửa là 6.403,6m². Ngày 30/8/2022, ông S gọi vợ chồng ông đến phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông S không ký hợp đồng với lý do không đủ diện tích đất. Ông S yêu cầu trừ 2.000m² bằng tiền khoảng 500.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông không đồng ý. Vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S vì ông bà đã đưa giấy chứng nhận QSDĐ, trích lục thửa đất cho ông H và ông S xem, ông S đã đồng ý nhận chuyển nhượng nên mới đặt cọc.

Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan là bà Đinh Thị Bích Ng trình bày: Bà Ngọc là vợ ông Phạm Văn S, số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là tài sản chung vợ chồng, bà không ký kết hợp đồng đặt cọc và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S; quá trình giải quyết vụ án bà Ngọc đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn V trình bày: Ông V không có quan hệ thân thích với ông Phạm Văn S và là bố đẻ ông Nguyễn Văn L, bố chồng bà Trần Thị Ngọc Th. Thửa đất số 242, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 143, tờ bản đồ số 46 tại Thôn 6, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắc Nông trước đây thuộc quyền sử dụng của ông trong tổng diện tích hơn 01 ha. Khoảng năm 2021-2022 ông V tặng cho ông L, bà Th một phần. Khi ông V sử dụng thì không rõ diện tích đất Chnh xác, sau này ông L, bà Th được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì mới thể hiện rõ diện tích. Ngày 01/3/2022 khi ông S và 2 đến 3 người thanh niên đến nhà L để ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông V có mặt, trước đó họ đã đi xem đất nhiều lần. Trước khi ký kết hợp đồng, ông S có hỏi ông V diện tích tổng thửa đất có ý định nhận chuyển nhượng, được ông V trả lời khoảng 7-8 sào, còn diện tích cụ thể phải theo giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi thỏa thuận, ông S đặt cọc 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng. Khi ông L, bà Th làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ và ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì tranh cãi thể nào ông không rõ nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Người làm chứng ông Bùi Anh T trình bày: Ông T không có quan hệ thân thích với ông Phạm Văn S, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Văn L. Khi biết ông L, bà Th có ý định chuyển nhượng đất nên ông T và ông H, ông S có đến xem đất. Ngày 01/3/2022, ông S và ông H rủ ông đến nhà ông Nguyễn Văn L để ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H là người ghi thông tin trong hợp đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông L có đưa cho ông S và những người có mặt xem 01 giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 242, tờ bản đồ số 46 có diện tích là 4.772,6m² và trích lục thửa đất số 143, tờ bản đồ số 46. Ông L, ông V hứa sẽ làm giấy chứng nhận QSDĐ đối với cả hai thửa là hơn 8 sào (hơn 8000m²) nên ông L, ông S, ông V đều thống nhất viết diện tích 02 thửa đất đặt cọc để ông S nhận chuyển nhượng là khoảng 8.400m². Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bà Th không có mặt nhưng ông L và ông T có gọi điện thoại cho bà Th báo giá không bớt là 1.700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, khi nào nhập xong giấy chứng nhận QSDĐ, đủ diện tích khoảng 8.400m² hoặc 8.000m² đất thì ông S trả đủ tiền. Ông L, ông V và ông S tự cộng diện tích trên trích lục rồi nói ông H ghi diện tích khoảng 8.400m² và có nói sau khi làm sổ có thể ít hơn cũng được, khoảng 08 sào cũng không sao. Bà Th mặc dù không có mặt, nhưng

đã được tôi và ông L gọi điện thoại thông báo toàn bộ nội dung.

Người làm chứng ông Lê Văn H trình bày: Ông H không có quan hệ thân thích với Phạm Văn S, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Văn L. Ông H có thửa đất gần với đất của ông L, bà Th chuyển nhượng cho ông S nên ông S có nhờ ông đi xem đất. Ông S đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông L có đưa cho ông S 01 giấy chứng nhận QSDĐ và 01 trích lục của 02 thửa đất. Tất cả mọi người đều được xem giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 46, có thấy diện tích thửa đất là 4.772,6m². Khi xem trích lục thửa đất số 143, tờ bản đồ số 46 thì có thấy diện tích là 1.662,2m². Ông Nguyễn Văn V, ông L cho biết đất hơn 08 sào. Ông L, ông V và ông S tự cộng diện tích trên trích lục rồi nói ông H ghi diện tích khoảng 8.400m² và nói sau khi làm sổ có thể ít hơn cũng được, khoảng 08 sào cũng không sao. Sau khi ông L, bà Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cộng cả 02 thửa diện tích đất chưa đủ 08 sào nên ông S không nhận chuyển nhượng nữa. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc có ông S, anh Lê Văn H, ông L, anh Nguyễn Văn Trí, ông V, anh Bùi Ông T. Bà Th không có mặt nên sau này mới ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn Ch trình bày: Ông Ch không có quan hệ thân thích với Phạm Văn S, bà Trần Thị Ngọc Th và ông Nguyễn Văn L. Ngày 01/3/2022, ông Ch được ông H, ông S rủ đến nhà ông L để xem đất và ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông L và ông V có đưa 01 giấy chứng nhận QSDĐ và 01 tờ trích lục và nói chuyển nhượng cho ông S 02 thửa đất diện tích hơn 08 sào, giá 1.700.000.000 đồng. Ông L và ông V đều khẳng định có thể làm được giấy chứng nhận QSDĐ của cả 02 thửa tổng diện tích là hơn 8 sào. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc có mặt ông S, ông H, ông V, ông T, ông L và ông Ch. Ông Ch không ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhưng toàn bộ diễn biến của quá trình thỏa thuận, ký kết hợp đồng ông Ch đều chứng kiến và biết. Hợp đồng đặt cọc do anh Lê Văn H một mình viết, ông S cộng diện tích xong đưa cho ông L, ông V thống nhất và nói ông H ghi diện tích, ký xong hợp đồng ông S chuyển tiền cho ông L. Bà Th không có ở nhà nên ông L, ông V gọi điện thoại cho bà Th để thống nhất nhận đặt cọc bán đất diện tích hơn 08 sào, giá 1.700.000.000 đồng và bà Th đồng ý khi nào về sẽ ký vào hợp đồng đặt cọc. Ông H là người đọc to hợp đồng đặt cọc cho tất cả mọi người nghe và ký tên. Ông Nguyễn Văn L hứa sẽ gộp thửa đất 242 và thửa 143 thành một giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích khoảng 8,4 sào. Các bên cũng thỏa thuận nếu thiếu vài trăm mét vuông cũng đồng ý. Các bên biết giấy chứng nhận QSDĐ thửa 242, tờ bản đồ số 46, diện tích 4.772,6m² và trên trích lục, thửa đất 143, tờ bản đồ 46 diện tích 1.662,2m²,

cộng lại không đủ 8.400m². Tuy nhiên, do ông L hứa sẽ làm được giấy chứng nhận QSDĐ gộp chung 02 thửa sẽ được khoảng 8.400m² nên ông S mới đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng. Sau này khi làm xong giấy chứng nhận QSDĐ thấy diện tích thiếu quá nhiều so với thỏa thuận nên không thực hiện thủ tục chuyển nhượng được.

Kiểm sát quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về giải quyết yêu cầu của đương sự: Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn với giá tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng; bị đơn đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng; hợp đồng đặt cọc ghi nhận các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất 242, 143 tờ bản đồ số 46 tại thôn 6, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'lấp, tỉnh Đắk Nông với diện tích khoảng 8.400m². Tổng diện tích các thửa số 242 và 143 tờ bản đồ 46 là 6.403,6m². Diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ ít hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 2000m². Vì vậy, thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích khoảng 8.400m² là chưa rõ ràng và không thực hiện được nên bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 1 Điều 423, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 giữa ông S và ông L, bà Th và buộc bị đơn trả lại cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 328, Điều 423, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên đề nghị chấp nhận. Nguyên đơn là chủ sở hữu đối với 11 cọc bê tông và cho rằng đã cho bị đơn nhưng bị đơn không đồng ý nhận nên ông S có quyền nhận lại các cọc bê tông này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền nhận cọc nên quan hệ tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là một loại tranh chấp về hợp đồng dân sự; bị đơn cư trú tại thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắc R'lấp theo quy định tại khoản 3 Điều

26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xem xét hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn thấy:

[2.1]. Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản dưới dạng hợp đồng mẫu được đánh máy, có phần trống để điền thêm thông tin về nhân thân và thỏa thuận của các bên. Trong đó bên bán (Bên A) là ông Nguyễn Văn L, bên mua (Bên B) là ông Phạm Văn S, bên làm chứng (Bên C) là ông Lê Văn H. Cuối hợp đồng phần ký đại diện bên A gồm ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Ngọc Th; đại diện bên C gồm ông Bùi Anh T, ông Nguyễn Văn V, ông Lê Viết H; đại diện bên B là ông Phạm Văn S. Các đương sự và người làm chứng trong vụ án đều xác nhận người điền thông tin trên hợp đồng đã được đánh máy là ông Lê Viết H và được ký kết tại nhà ông Nguyễn Văn L; tại thời điểm ký kết hợp đồng bà Th không có mặt nên thực hiện ký và ghi họ tên sau ngày 01/3/2022. Các nội dung trên các bên đều thừa nhận nên là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên không vi phạm về hình thức.

[2.2]. Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn với giá tiền chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng; bị đơn đã nhận đặt cọc 200.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng nhận tiền mặt trực tiếp tại thời điểm ký hợp đồng ngày 01/3/2022 và 100.000.000 đồng nhận chuyển khoản; thời hạn đặt cọc từ 01/3/2022 đến ngày 01/9/2022; bị đơn chịu chi phí cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chi phí nhập giấy chứng nhận QSDĐ; nguyên đơn có nghĩa vụ ra công chứng và trả tiền đúng thời hạn; đặt cọc xong nguyên đơn được quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; trường hợp nguyên đơn không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc và bị đơn không chuyển nhượng thì bồi thường gấp 03 lần cho nguyên đơn, tổng số tiền phải trả và bồi thường là 600.000.000 đồng. Các thỏa thuận nêu trên nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên không cần phải chứng minh.

Về tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ghi nhận các bên thỏa thuận chuyển nhượng là thửa đất 242, 143 tờ bản đồ số 46 tại thôn 6, xã Đắc Wer, huyện Đắc R'láp, tỉnh Đắk Nông với diện tích khoảng 8.400m². Các tài liệu chứng cứ thể hiện thửa đất số 242 tờ bản đồ 46 có diện tích là 4.772,6m² được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DA 085752 cấp ngày 28/7/2021 đứng tên

ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Ngọc Th; thửa đất số 143 tờ bản đồ số 46 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số DE 376443 cấp ngày 10/8/2022 đứng tên ông Nguyễn Văn L. Tổng diện tích các thửa số 242 và 143 tờ bản đồ 46 là 6.403,6m². Như vậy, diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc và trong giấy chứng nhận QSDĐ là mâu thuẫn với nhau; diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ ít hơn diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 1.996,4m² (gần bằng ¼ diện tích thỏa thuận chuyển nhượng). Vì vậy, thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đối với diện tích khoảng 8.400m² là chưa rõ ràng và không thực hiện được nên bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 1 Điều 423, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy: Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc với lý do diện tích đất thực tế và theo giấy chứng nhận không đủ theo diện tích khoảng 8.400m² thỏa thuận trong đặt cọc; nguyên đơn vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất với giá tiền tương ứng với diện tích đất thực tế nhưng bị đơn không đồng ý. Do các bên không thỏa thuận được với nhau về diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng và không thực hiện được theo nội dung thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc nên hợp đồng không thực hiện được như đã phân tích tại mục [2.2]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận trước khi thỏa thuận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc phía bị đơn đã đưa cho phía nguyên đơn xem giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 242 tờ bản đồ 46 và sơ đồ thể hiện thông tin các thửa đất số 242 và 143 tờ bản đồ số 46; theo sơ đồ thửa 242 có diện tích là 6.789m², thửa 143 có diện tích là 1.662,2m², tổng hai thửa là 8.451,2m² (tương ứng với khoảng 8.400m²) như ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được đọc lại cho những người có mặt ký tên trong cùng nghe nhưng không ai yêu cầu sửa đổi, điều chỉnh lại thông tin nên các nội dung trong hợp đồng đặt cọc là căn cứ xác lập quyền và nghĩa vụ của các bên. Tuy nhiên, sau khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất số 143 tờ bản đồ số 46 thì tổng diện tích của hai thửa đất chỉ có 6.435,7m² nên không có khả năng thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2023 giữa ông S và ông L, bà Th và buộc bị đơn trả lại cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 328, Điều 423, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Hợp đồng bị hủy bỏ nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc. Đối với diện tích

đất chuyển nhượng thực tế các bên chỉ ranh theo sơ đồ đo đạc ngày 13/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Lắk là 6.459,3m²; nguyên đơn xác nhận chưa nhận đất, phía bị đơn xác nhận từ khi tranh chấp cho đến nay bị đơn đang là người quản lý và sử dụng đất nên nguyên đơn không phải trả lại đất. Nguyên đơn đã bỏ chi phí tạo lập trên đất 11 cọc bê tông và trình bày đã cho bị đơn các cọc bê tông trên nhưng bị đơn không đồng ý nhận, bị đơn yêu cầu ông S phải tháo dỡ, di dời các cọc bê tông này nên ông S có quyền và nghĩa vụ nhận lại các cọc bê tông này.

[4]. Xét quan điểm của bị đơn thấy: bị đơn cho rằng diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là theo thửa, không phải theo diện tích và số liệu khoảng 8.400m² là do người làm chứng là ông Lê Văn H tự ghi nên không đồng ý giảm tiền chuyển nhượng. Hợp đồng đặt cọc ghi diện tích chuyển nhượng khoảng 8.400m², bị đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác về việc các bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng theo thửa đất nên không có căn cứ để chấp nhận quan điểm này.

[5]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng, chi phí đo đạc là 2.075.000 đồng, tổng cộng là 3.475.000 đồng; yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu các chi phí trên và hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Ngọc Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 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, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 328, Điều 423, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S đối với ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Ngọc Th.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 01/3/2022 giữa ông Phạm Văn S và ông Nguyễn Văn L, bà Trần Thị Ngọc Th. Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Ngọc Th trả cho ông Phạm Văn S số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Ông Phạm Văn S có quyền và nghĩa vụ tháo dỡ, di dời để nhận lại 11 cọc bê tông vuông 10cm x 10cm, cao 2m (chôn dưới đất sâu 0,5m).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Ngọc Th hoàn trả cho ông Phạm Văn S 3.475.000 (*ba triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn L và bà Trần Thị Ngọc Th phải nộp 10.000.000 (*mười triệu*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. H trả cho ông Phạm Văn S 5.000.000 (*năm triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004940 ngày 03 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do Chnh đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b, và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk R'lấp;
- Chi cục THA.DS huyện Đắk R'lấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*đã ký tên và đóng dấu*)

Vũ Văn Tuấn