TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN XUÂN LỘC** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **05**/2023/DS-ST
Ngày: 18/4/2023.
V/v: " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ***Bà Huỳnh Thị Kim Phượng.***
Hội thẩm nhân dân: ***1. Bà Đỗ Thị Thu Hà.***
2. Bà Linh Thị Ngọc Thạch.
- Thư ký phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Kim Hương*** *- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.*
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc tham gia phiên tòa: ***Bà Nguyễn Thị Kim Huệ*** *- Kiểm sát viên.*

Vào các ngày 29 tháng 3 năm 2023 và ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại Toà án nhân dân huyện Xuân Lộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: **80**/2022/TLST-DS ngày 20/4/2022 về việc:***" Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*** theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: **04**/2023/QĐXXST-DSST ngày 01 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 91/2023 ngày 29 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ông Hoàng Tuấn H**, sinh năm 1990 (Có mặt)
* Đồng bị đơn: **Bà Đỗ Thị Hg**, sinh năm 1964 (Có mặt)
Ông Nông Tiến B, sinh năm 1961.
* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nông Duy Đ, sinh năm 1988.
2. Ông Nông Duy K, sinh năm 1985(Có mặt)
3. Ông Nông Duy Tuấn A, sinh năm 1998.
4. Ông Nông Duy C, sinh năm 1983.
5. Ông Nông Duy Thành A1, sinh năm 1993.
6. Bà Trần Thị T, sinh năm 1983.
7. Bà Đỗ Thị Kim Th, sinh năm 1989 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Gia Lào, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Có ông Lê Bá Đ1, sinh năm 1988. Địa chỉ: 188/1, ấp Trung Hưng, xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H (Có mặt).

Có bà Đỗ Thị Hg đại theo ủy quyền của cho ông Thành A1 và ông Tuấn A.

Có bà Đoàn Thị D sinh năm 1975. Địa chỉ: khu 8, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B (Có mặt)

*** Người làm chứng:**

1. Ông Trần M, sinh năm 1965 (Có mặt).

Địa chỉ: 42/30 E2, Tôn Thất Thiệp, phường Bến Nghé, quận 1, tp Hồ Chí Minh.

2. Bà Ngô Thanh H1, sinh năm 1973 (Có mặt).

Địa chỉ: tổ 3, khu 3, thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3.Bà Nguyễn Thị Ánh Hg, sinh năm 1966.(Vắng mặt)

Địa chỉ: tổ 4, ấp Gia Lào, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

4.Ông Hoàng V, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp Gia Lào, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Ông Đ1, ông Tuấn A, ông C, ông A và bà Th có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 18/01/2022 và quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Tuấn H là nguyên đơn do ông Lê Bá Đ1 trình bày :***

Chính thức ngày 02/4/2021 do là người sống cùng địa phương nên ông có gặp vợ chồng bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B sang lại diện tích đất 2.541m^2, tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244780 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/9/2017 cho Hộ ông Nông Tiến B Với giá 3.900.000.000đồng *(Ba tỷ, chín trăm triệu)*. Các bên thỏa thuận như sau:

- Đợt 1: ngày 02/4/2021 ông đặt cọc cho bà Hg, ông B số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu)*.

- Đợt 2: ngày 12/4/2021 ông giao cọc cho bà Hg, ông B số tiền 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu)*.

- Đợt 3: ngày 12/6/2021 sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông phải thanh toán hết số tiền còn lại. Bà Hg, ông B sẽ hỗ trợ cho ông việc tách thửa quyền sử dụng đất.

Ông H cũng thừa nhận thửa đất ông chuyển nhượng của bà Hg, ông B là thửa 250 chứ không phải thửa đất 205 như trong giấy nhận cọc ông đã ghi vào ngày 02/4/2021, giấy cọc ông ghi tại nhà bà Hg có ông B, bà Hg trực tiếp nhận tiền cọc, có ông Hoàng V làm chứng, bà Hg sau khi nhận đủ số tiền cọc đợt 1 ông giao là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu)* và ký tên trước mặt ông và người làm chứng. Ông B chồng bà Hg có chứng kiến nhưng không ký tên vào giấy nhận cọc.

Đợt 2 ngày 12/4/2021 ông giao cho bà Hg tiền cọc 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu)*. Đến ngày 21/4/2021 ông giao tiếp cho bà Hg 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu)*. Như vậy số tiền cọc bà Hg, ông B đã nhận của ông là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.

Ngày 12/6/2021 các bên hẹn đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ký được vì thửa đất 250 ông sang nhượng bà Hg, ông B đang tranh chấp với ông Trần Th tại Tòa án huyện Xuân Lộc. Nên ngày ký hợp đồng được dời lại ngày 03/12/2021, do bản vẽ bị chậm nên ông, bà Hg và ông B đã thống nhất chuyển sang ngày 20/12/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và ông tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà Hg, ông B 100.000.000

đồng *(Một trăm triệu)*. Đến ngày 20/12/2021 ông yêu cầu bà Hg, ông B đến phòng công chứng để ký hợp đồng thì bà Hg không đồng ý và yêu cầu nâng giá đất lên 200.000.000 đồng/m ngang ông không đồng ý nên đến ngày 13/01/2022 ông, bà Hg và ông B được ban ấp Gia Lào do ông Lê Văn Tiên trưởng ấp mời ra hòa giải ông H đồng ý trả thêm cho bà Hg, ông B 10.000.000 đồng/ 1 mét ngang nhưng bà Hg chỉ đồng ý bán theo giá thị trường là 200.000.000 đồng/ 1m ngang nên các bên không thỏa thuận được. Đến ngày 18/01/2022 ông đã gửi đơn kiện bà Hg, ông B đến Tòa án huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà Hg tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 2.541m^2, tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244780 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/9/2017 cho Hộ ông Nông Tiến B.

Đến ngày 12/9/2022 bà Đỗ Thị Hg có đơn phản tố và yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đã được ký kết ngày 02/4/2021. Vì thấy bà Hg yêu cầu chấm dứt hợp đồng nên ngày 28/10/2022 ông có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và ông yêu cầu ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg phải bồi thường tiền cọc do vi phạm trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu đồng)*, tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2021 và 12/4/2021 do lỗi ông B, bà Hg vi phạm hợp đồng.

**** Đồng bị đơn ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg do bà Đoàn Thị D đại diện trình bày trình bày:***

Ngày 02/4/2021 bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hoàng Tuấn H thửa số 250, tờ bản đồ số 105, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, diện tích 2.541m^2. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244780 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/9/2017 cho Hộ ông Nông Tiến B

Theo thỏa thuận; ngày 02/4/2021, ông H đặt cọc 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu)*. Hẹn đến 12/4/2021 đặt cọc tiếp 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu)*. Số tiền còn lại ông H hẹn trong vòng 60 ngày kể từ ngày 12/4/2021 đến 12/6/2021 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng và ông H thanh toán hết số tiền còn lại.

Đến ngày 12/4/2021, ông H chỉ đăt cọc thêm 500.000.000 đồng *(Năm trăm triệu)* không đủ 600.000.000 đồng như đã thỏa thuận; đến ngày 21/4/2021 ông H tiếp tục đặt cọc thêm 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu)*.

Ông B, bà Hg cũng xác nhận thửa đất ông bà chuyển nhượng cho ông H là thửa 250 còn thửa 205 ghi trong giấy nhận cọc là do ông H ghi nhầm và số tiền cọc ông B, bà Hg đã nhận của ông H là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.

Đến hẹn thanh toán tiền lần 3, chúng tôi đề nghị ông H thực hiện thỏa thuận nhưng ông H cố tình tránh né, trong khi chúng tôi đã xóa đăng ký thế chấp vào ngày 14/4/2021 để chuẩn bị cho việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Đến ngày 05/11/2021 ông H xin gia hạn thêm 30 ngày, đến ngày 05/12/2021 sẽ giao đủ tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 250, tờ

bản đồ số 105, xã Suối Cao; ông H cam kết hết thời hạn trên mà không thanh toán hết số tiền còn lại thì chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Đến hẹn 05/12/2021 ông H vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận, không thanh toán tiền để công chứng hợp đồng như ông H đã hứa vào ngày 05/11/2021.

Sau đó, ông H tiếp tục xin gia hạn đến 20/12/2021; vào ngày 20/12/2021 ông H vào đến nhà tôi khoảng thời gian từ 18 giờ đến 19 giờ; ông H đề nghị thanh toán tiền. Lúc đó do nghĩ tình làng nghĩa xóm, vợ chồng bà Hg, ông B thông cảm, cho ông H thanh toán tiền để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng do gia đình hoàn cảnh neo đơn, nơi ở đêm tối vắng người nên ông B, bà Hg đề nghị ông H ra Văn phòng công chứng vào ban ngày để thực hiện việc thanh toán tiền và công chứng hợp đồng nhưng ông H không chấp nhận.

Đến ngày 12/9/2022 bà Hg có đơn phản tố và yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đã được ký kết ngày 02/4/2021. Ông H yêu cầu nếu bà chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên thì buộc vợ chồng bà bồi thường tiền đặt cọc gấp đôi cho ông H bà không đồng ý. Lý do do ông H vi phạm hợp đồng nên ông bà không đồng ý giao trả số tiền đặt cọc ông H đã giao là 700.000,000 đồng *(Bảy trăm triệu).*

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

- Bà Đỗ Thị Kim Th là vợ của ông Hoàng Tấn H cho rằng việc tiền có để ông H sang nhượng thửa đất 250 của bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B là tiền riêng của ông H, nên bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

- Ông Nông Duy Kh thống nhất theo ý kiến của bà Đỗ Thị Hg và không bổ sung gì thêm.

- Ông Nông Duy Đ, Ông Nông Duy Tuấn A, Ông Nông Duy C, Ông Nông Duy Thành A1, Bà Trần Thị Th có đơn xin vắng mặt và thống nhất theo ý kiến bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B.

**** Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân nhân dân huyện Xuân Lộc*:**

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và sự chấp hành pháp luật của các đương sự cơ bản đúng pháp luật. Về việc giải quyết vụ án:

Áp dụng các Điều 274, 275, 280, 328, và 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H về việc buộc bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B trả tiền cọc và phạt cọc. Buộc Bị đơn bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B phải trả cho ông Hoàng Tuấn H số tiền 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu đồng)* trong đó tiền cọc là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)* và tiền phạt cọc là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Hg về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2021.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ông Hoàng Tuấn H có văn bản ủy quyền cho ông Lê Bá Đ1 đại diện.

Ông Nông Tiến B và bà Đỗ Thị Hg có văn bản ủy quyền cho bà Đoàn Thị D đại diện.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nông Duy Đ, ông Nông Duy C, bà Trần Thị Th có đơn xin vắng mặt.

Ông Nông Duy Tuấn A1, ông Nông Duy Thành A có văn bản ủy quyền cho bà Đỗ Thị Hg. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà có tên trên là phù hợp với quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết:

Ông Hoàng Tuấn H có đơn khởi kiện đối với ông Nông Tiến B và bà Đỗ Thị Hg có hộ khẩu thường trú tại ấp Gia Lào, xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai. Theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Còn thời hiệu.

[4] Về thu thập chứng cứ: Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ ngày 23/02/2023, đã công bố công khai toàn bộ những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã được tiếp cận và cung cấp đầy đủ toàn bộ tài liệu, chứng cứ và những quyền tố tụng khác. Như vậy, quyền tiếp cận chứng cứ của các đương sự đã được đảm bảo đúng quy định tại Điều 96 và 97 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về quan hệ pháp luật:

Ngày 18/01/2022 ông Hoàng Tuấn H khởi kiện yêu cầu ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 02/4/2021, đối với diện tích đất 2541m^2, tại thửa đất 250, tờ bản đồ số 105, tọa lạc xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Đến ngày 12/9/2022 bà Đỗ Thị Hg có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H. Bà yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 02/4/2021 và không đồng ý hoàn trả cho ông H tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.

Đến ngày 28/10/2022 nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg. Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg phải trả lại số tiền cọc cho ông là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)* đồng thời buộc ông B, bà Hg phải bồi thường số tiền cọc do vi phạm hợp đồng là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*. Tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu)* .

Nên xác định quan hệ pháp luật là:***"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*** thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Xuân Lộc.

[6] Về nội dung khởi kiện:

Tại phiên toà ông Hoàng Tuấn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện bị đơn ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

Về nguồn gốc đất các bên chuyển nhượng là của Hộ ông Nông Tiến B tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 040611 do Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai cấp 02/12/1999 gồm các thửa đất 40, 63 và 75, tại tờ

bản đồ số 105, tổng diện tích đất 2652m^2. Nay đo đạc chỉnh lý biến động hợp lại thành thửa 250, tờ bản đồ số 105, diện tích 2541,0 m^2, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 244780 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/9/2017 cho Hộ ông Nông Tiến Bảo. Nên xác định tài sản ông H, ông B và bà H giao dịch là hợp pháp.

Xét về hình thức hợp đồng đặt cọc: Các bên lập hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Tuấn H, bà Đỗ Thị Hg, ông Nông Tiến B và có người làm chứng ông Hoàng V được viết tay vào ngày 02/4/2021, có sự chứng kiến của các bên và tự nguyện ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2021, không ra công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên loại hợp đồng này không thuộc trường hợp 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, các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Trong hợp đồng đặt cọc không có ông Bảo ký nhận nhưng ông Bảo có chứng kiến việc ông H giao tiền cho bà Hg nhận và không có ý kiến gì. Do đó hình thức của hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Xét về nội dung hợp đồng đặt cọc: Việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.541m^2, tại thửa đất số 250, tờ bản đồ số 105, đất tọa lạc tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng nêu rõ giá trị chuyển nhượng là 3.900.000.000đồng *(Ba tỷ, chín trăm triệu)*, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Như vậy nội dung của hợp đồng đặt cọc do ông Hoàng Tuấn H, bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B được ký kết ngày 02/4/2021 là hợp pháp, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[7] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Tuấn H nhận thấy:

Ông yêu cầu Tòa án buộc ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg phải trả lại số tiền cọc cho ông là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)* đồng thời buộc ông B, bà Hng phải bồi thường số tiền cọc do vi phạm hợp đồng là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.Tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu)*, Hội đồng xét xử nhận định:

* Xét lỗi của các bên đương sự sau khi ký kết hợp đồng:

Theo các bên thỏa thuận trong giấy giao nhận cọc ngày 02/4/2021 thì đến ngày 12/6/2021 sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì ông Hoàng Tuấn H phải thanh toán hết số tiền còn lại. Bà Đỗ Thị Hg, ông Nông Tiến B sẽ hỗ trợ cho ông việc tách thửa quyền sử dụng đất.

Đến ngày 12/6/2021 các bên hẹn đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ký được vì thửa đất 250 ông H sang nhượng của bà Hg và ông B đang tranh chấp với ông Trần Th tại Tòa án huyện Xuân Lộc. Nên các bên không ký hợp đồng được do đất chuyển nhượng có tranh chấp. Nhưng ông H không yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mà tạo điều kiện cho bà Hg, ông B giải quyết xong tranh chấp với ông Th rồi các bên sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đến ngày 30/9/2021 tại Quyết định số: 60/2021 Tòa án huyện Xuân Lộc

mới đình chỉ vụ kiện giữa nguyên đơn ông Trần Th và bị đơn ông Nông Tiến B (Bl số 07) và đến ngày 10/10/2021 bà Hg mới nhận Quyết định đình chỉ trên. Đến ngày 05/11/2021 ông H, bà Hg, ông B có thỏa thuận đến ngày 05/12/2021 thời hạn chót ông H phải thanh toán số tiền còn lại cho ông B, bà Hg (Bl 29 do bà Hg cung cấp). Đến ngày 29/11/2021 ông Nông Tiến B và bà Đỗ Thị Hg mới có đơn đề nghị tách thửa đất và sơ đồ dự kiến tách thửa đất (Bl 118 và 119). Đến ngày 31/12/2021 tại công văn số 4779/UBND- TNMT của Ủy ban nhân dân huyện Xuân Lộc cho phép thửa đất 250, tờ bản đồ số 105 được tách làm 03 thửa (Bl số 120)

Đến ngày 20/12/2021(vào các giờ 13 giờ 30 phút; 16 giờ) ông Hoàng Tuấn H có đến nhà bà Hg, ông B yêu cầu ông bà ra phòng công chứng ký hợp đồng và giao số tiền còn lại, nhưng bà Hg không có nhà và đến 18 giờ cùng ngày ông H đến nhà bà Hg, ông B lần thứ 3 thì anh A con bà Hg, ông B yêu cầu ông H tăng giá chuyển nhượng lên 150.000.000 đồng/ mét (cao hơn giá thỏa thuận 30.000.000 đồng/ mét) nếu ông H không chịu thì hủy việc mua bán (Ông H có cung cấp USB và bản trình bày nội dung trong USB cung cấp Tòa án). Bl số 138.

Tại (Bl số 62) lời khai bà Hg thừa nhận ông H có đến nhà bà 20/12/2021 lúc 18 giờ giao tiền cho bà nhưng bà không nhận tiền ông H giao do nhà ở rẫy bà không thể nhận số tiền lớn như vậy.

Tại (Bl số 139 và 141) lời khai người làm chứng bà Ngô Thanh H, ông Hoàng V và ông Trần M đều xác nhận có cùng ông Huy đến phòng công chứng Vũ Trung Thành chờ bà Hg, ông B ra ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Hg, ông B không đến. Ông M, ông V và H cũng cùng ông H đến nhà bà Hg, ông B nói chuyện nhưng bà Hg đổi ý nói con bà không đồng ý cho bán nữa.

Do bà Hg, ông B đổi ý không chuyển nhượng thửa đất 250 cho ông H nữa nên ông đã có đơn gửi đến ban ấp Gia Lào nhờ can thiệp, tại biên bản hòa giải không thành ngày 13/01/2022 ở nhà văn hòa ấp Gia Lào thể hiện: "ông H vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, chấp nhận trả thêm cho ông B, bà Hg 10.000.000 đồng/m ngang theo hợp đồng đặt cọc nhưng bên bà Hg không chấp nhận mà chỉ chấp nhận theo giá thị trường hiện nay là 200.000.000 đồng".

Trong quá trình giải quyết ông H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 250, tờ bản đồ số 105 nhưng đến ngày 12/9/2022 bà Đỗ Thị Hg có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H. Bà yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 02/4/2021 và không đồng ý hoàn trả cho ông H tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*. Bà Hg cho rằng ông H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà Hg cung cấp 03 clip ghi hình, 02 ghi âm, 04 bản giải trình clip, ghi âm giữa các buổi nói chuyện của gia đình bị đơn và nguyên đơn về nội dung nguyên đơn đến nhà bị đơn nhiều lần nhằm gia hạn thêm thời gian để nguyên đơn tìm được người sang đất. Tuy nhiên, việc gia hạn của ông H cũng được bà Hg, ông B chấp nhận và đồng ý dời lại vào ngày 20/12/2021 hai bên sẽ ra công chứng và thanh toán phần còn lại.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy bà Đỗ Thị Hg, ông Nông Tiến B đã vi phạm thời gian giao kết mà các bên đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2021, thửa đất số 250 đang có tranh chấp với ông Trần Th đang được Tòa án

giải quyết mà ông B, bà Hg vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H là vi phạm pháp luật. Đồng thời bà Hg, ông B đổi ý đưa giá chuyển nhượng lên cao so với giá thỏa thuận ban đầu chênh lệch 30.000.000 đồng/ mét ông H không đồng ý thì hủy cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự *" Nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và 01 khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc"*. Do ông Nông Tiến B và bà Đỗ Thị Hg vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 02/4/2021 và yêu cầu Tòa án buộc ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg phải trả lại số tiền cọc cho ông là: 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)* đồng thời buộc ông B, bà Hg phải bồi thường số tiền cọc do vi phạm hợp đồng là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*. Tổng số tiền là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu)* như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc là có cơ sở.

Vì vậy, Hội đồng xét xử tuyên buộc ông Nông Tiến B, bà Đỗ Thị Hg và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nông Duy Kh, ông Nông Duy Đ, ông Nông Duy Tuấn A, ông Nông Duy C, ông Nông Duy Thành A1 và bà Trần Thị Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Tuấn H số tiền cọc do vi phạm hợp đồng là: 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu).*

[8] Xét yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Hg nhận thấy:

Bà Đỗ Thị Hg yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký kết ngày 02/4/2021 và không đồng ý hoàn trả cho ông H tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.

Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H được chấp nhận nên yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Hg Hội đồng xét xử chấp nhận một phần là chấm dứt hợp đồng đặt cọc được các bên đã ký kết ngày 02/4/2021. Bác yêu cầu của bà Hg về việc không đồng ý hoàn trả cho ông H tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (*Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

[9] *Về án phí:*

Bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền cọc phải giao trả cho ông Hoàng Tấn H là 54.000.000 đồng*(Năm mươi bốn triệu)*.

[36.000.000 đồng + 3% x (1.400.000.000 – 800.000.000)

= (36.000.000 đồng + 3%) x 600.000.000 = 36.000.000 đồng + 18.000.000 đồng = 54.000.000 đồng *(Năm mươi bốn triệu).*

Hoàn trả bà Đỗ Thị Hg số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* tạm ứng án phí yêu cầu phản tố đã nộp tại biên lai số 0006748 ngày 14/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc chuyển sang án phí. Như vậy số tiền án phí buôc bà Hg và ông B phải nộp là: 53.700.000 đồng *(Năm mươi ba triệu, bảy trăm ngàn).*

Hoàn trả ông Hoàng Tuấn H số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0006389 ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

[8] Đối với lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp chứng cứ đã thu thập, quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

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, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 418 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1.Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Tuấn H.

Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 02/4/2021 giữa ông Hoàng Tuấn H, bà Đỗ Thị Hg, ông Nông Tiến B. Buộc bà Đỗ Thị Hg, ông Nông Tiến B và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nông Duy Kh, ông Nông Duy Đ, ông Nông Duy Tuấn A, ông Nông Duy C, ông Nông Duy Thành A1 và bà Trần Thị Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Hoàng Tuấn Hy số tiền đã nhận cọc đã nhận là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)* và số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng *(Bảy trăm triệu)*. Tổng là 1.400.000.000 đồng *(Một tỷ, bốn trăm triệu)*.

2. Chấp một phần yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Hg về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/2021.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (*Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật*) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

3. Về án phí:

Bà Đỗ Thị Hg và ông Nông Tiến B phải liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 54.000.000 đồng *(Năm mươi bốn triệu)*. Hoàn trả bà Đỗ Thị Hg số tiền 300.000 đồng*(Ba trăm ngàn)* tạm ứng án phí yêu cầu phản tố đã nộp tại biên lai số 0006748 ngày 14/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc chuyển sang án phí. Như vậy số tiền án phí bà Hg và ông B phải nộp là: 53.700.000 đồng *(Năm mươi ba triệu, bảy trăm ngàn)*.

Hoàn trả ông Hoàng Tuấn H số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn)* tiền tạm ứng án phí tại biên lai số 0006389 ngày 12/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tròn kể từ ngày tuyên án. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày tròn tính từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

Trường hợp Bản án 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 Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Xuân Lộc;
- Chi cục THADS huyện Xuân Lộc;
- UBND xã Suối Cao;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Kim Phượng