TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HỚN QUẢN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày 30 – 01 - 2024
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HỚN QUẢN, TỈNH BÌNH PHƯỚC

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*:** Ông Đỗ Đình Thuyên
***Các Hội thẩm nhân dân*:**1. Ông Phạm Quốc Vượng
2. Ông Trần Trọng Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Nguyễn Khải Hoàn – Thư ký Tòa án

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Dương Văn Sáu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 172/2023/TLST- DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông D, sinh năm 1990

Địa chỉ: Tổ 04, ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông N, sinh năm 1987

Bà T G, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

(Nguyên đơn ông D có mặt, bị đơn bà G, ông N vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa Nguyên đơn ông D trình bày*:**

Ông D có quen biết ông N, bà G do là họ hàng bà con xa và là hàng xóm ở gần nhà. Ngày 03/03/2022 ông D có thỏa thuận với ông N, bà G việc ông D nhận chuyển nhượng từ ôngN, bà G 01 phần diện tích đất 1.700m^2 trong tổng số diện tích đất 9430,1 m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Thửa đất số 637, tờ bản đồ 05 số sổ phát hành DC 368299, số vào

sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà G. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất này với giá 2.550.000.000đ *(Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng)*. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc, ký tên điểm chỉ và ông D có đặt cọc cho bên bán số tiền 100.000.000đ. Ngày 09/3/2022 ông D đặt cọc thêm số tiền 1.100.000.000đ *(Một tỷ một trăm triệu đồng)* và bà G là người nhận tiền. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày từ ngày 03/3/2022 đến ngày 03/6/2022 sau đó ra công chứng sẽ hoàn trả nốt số tiền còn lại. Bên bán cam kết đất không tranh chấp và thuộc quyền sở hữu của bên bán. Tổng cộng bà G, ông N đã nhận số tiền cọc là 1.200.000.000đ

Ngày 23/05/2022 khi chưa hết thời hạn đặt cọc thửa đất trên ông D tiếp tục thỏa thuận với ông N, bà G việc ông D nhận chuyển nhượng từ ôngN, bà G 01 phần diện tích đất 1.000m^2 thuộc một phần diện tích đất 9430,1 m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Thửa đất số 637, tờ bản đồ 05 số sổ phát hành DC 368299, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà G. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất này với giá 1.600.000.000đ *(Một tỷ sáu trăm triệu đồng)*. Các bên có làm hợp đồng đặt cọc, ký tên điểm chỉ và ông D có đặt cọc cho bên bán số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngày 24/6/2022 ông D đặt cọc thêm số tiền 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng)* và ông Điểu Du là cha bà bà G là người nhận tiền thay. Ngày 07/9/2022 do nhà bà G có người đi bệnh viện nên ông D đặt cọc thêm số tiền 50.000.000đ qua hình thức chuyển khoản ngân hàng. Thời hạn đặt cọc là 120 ngày từ ngày 23/5/2022 đến ngày 23/9/2022 sau đó ra công chứng sẽ hoàn trả nốt số tiền còn lại. Bên bán cam kết đất không tranh chấp, không dính quy hoạch. Tổng cộng bà G, ông N đã nhận số tiền cọc là 650.000.000đ

Khi đặt cọc 2 phần diện tích đất trên còn thỏa thuận bên mua hỗ trợ bên bán làm thủ tục tách thửa. Bên ôngD và bà G, ông N thỏa thuận sẽ đo cả hai phần diện tích đất này và sẽ ra công chứng cả 2 phần diện tích đất vào ngày 23/9/2022.

Sau đó các bên có thỏa thuận trả lại phần chuyển nhượng 1.700m^2 . Sau khi cấn trừ số tiền cọc 2 lần thì ôngN, bà G sẽ trả lại cho ôngD số tiền 250.000.000đ nhưng ôngN, bà G không đồng ý và các bên đã hủy bỏ thỏa thuận này và thực hiện theo 02 hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Tuy nhiên sau khi bà G thuê Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hớn Quản kiểm tra đo đạc, cắm mốc trên thực địa để làm thủ tục trích lục, tách thửa thì đất có biến động ranh phần phía tây thửa đất giáp đường đất mà bên kia đường là đất của ông Điểu Dơ và chủ đất ông Điểu Dơ không thống nhất nên không đăng ký biến động được. Ngày 21/9/2022 chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản có hướng dẫn bà G liên hệ UBND xã Tân Hưng nơi có đất để thực hiện các thủ tục đăng ký biến động theo quy định. Vì vậy tới ngày công chứng 23/9/2022 các bên không ra phòng công chứng để làm thủ tục

chuyển nhượng theo thỏa thuận. Hiện tại thửa đất này ôngN, bà G đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho người khác.

Nay ôngD yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 03/3/2022 và ngày 23/5/2022 đối với thửa đất 637, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà G; buộc ông N, bà G trả lại cho ông D tiền đặt cọc 1.850.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc. Ngoài ra ông D không có yêu cầu nào khác.

Tại bản tự khai, quá trình làm việc và tại phiên tòa Bị đơn Ông N, bà G, thống nhất trình bày:

Ông N và bà G là vợ chồng, ông Đ P (D) là ba ruột bà G. Ông D là cháu bên vợ ôngD gọi ông Đ D là chú.

Ngày 03/3/2022 vợ chồng N, G có thỏa thuận mua bán diện tích đất 1.700m m^2 thuộc một phần thửa đất số 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 368299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà Thi G. Hộ bà G tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các thành viên gồm N, G và 4 người con của vợ chồng gồm: Thị Trang, sinh năm 2010, Thị Yến Nhi, sinh năm 2015, D, sinh năm 2017; Thị Ngọc Mai, sinh năm 2020 đang sống cùng vợ chồng ôngN, bà G.

ÔngN, bà G và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng phần diện tích đất này là 2.550.000.000đ (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 03/3/2022 Vợ chồng ôngN, bà G và ôngD đã viết giấy đặt cọc, ôngN, bà G và ôngD có ký tên và điểm chỉ vào giấy đặt cọc và ôngN, bà G đã nhận số tiền đặt cọc để chuyển nhượng từ ông D 100.000.000đ. Ngày 09/3/2022 ôngD đặt cọc thêm số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng), các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 90 ngày và ngày 03/6/2022 sẽ ra công chứng và trả hết tiền còn lại.

Ngoài ra ngày 23/5/2022 vợ chồng N, G có thỏa thuận mua bán diện tích đất 1.000 m^2 thuộc một phần thửa đất số 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 368299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà G.

ÔngN, bà G và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng phần diện tích đất này là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Việc đặt cọc chuyển nhượng 2 diện tích đất này do 2 vợ chồng ÔngN, bà G đứng ra thỏa thuận, thực hiện với ông D, không liên quan đến ông Điểu Du (Điểu Phương), không liên quan đến các con ôngN, bà G.

Ngày 23/5/2022 vợ chồng ôngN, bà G và ôngD đã viết giấy đặt cọc, ôngN, bà G và ôngD có ký tên và điểm chỉ vào giấy đặt cọc và vợ chồng ôngN, bà G đã nhận số tiền đặt cọc để chuyển nhượng từ ông D 500.000.000đ. Ngày 24/6/2022 ôngD đặt cọc thêm số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho vợ chồng ôngN, bà G (do ông Du nhận thay). Ngày 07/9/2022 do gia đình ôngN, bà G có người đi bệnh viện nên ôngD cọc thêm số tiền 50.000.000đ chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 120 ngày và ngày 23/9/2022 sẽ ra công chứng và trả hết tiền còn lại. ÔngN, bà G cam kết đất 2 phần diện tích đất chuyển nhượng này không tranh chấp, không dích quy hoạch, ngoài ra thỏa thuận vấn đề phạt cọc nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 3/3/2022 và ngày 23/5/2022. Tổng cộng 2 phần đất chuyển nhượng này N và G nhận của ông D là 1.850.000.000đ (một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

ÔngN, bà G chưa bàn giao đất cho ôngD. Tuy nhiên ôngD đã cưa khoảng vài trăm cây cao su khoảng 20 năm tuổi. Ngoài ra ôngD còn đổ đất cho đất không bị trũng. ÔngN, bà G không biết ôngD đổ bao nhiêu khối đất. ÔngN, bà G không yêu cầu ôngD hoàn trả lại giá trị cây cao su mà ôngD đã cưa. Toàn bộ thửa đất 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước bao gồm 2 phần đất đã đặt cọc hiện tại bà G và ông N đang quản lý, sử dụng. Các bên thoả thuận bên mua ôngD đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên.

Trước ngày công chứng theo thỏa thuận ông D đã thuê văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Hớn Quản xuống đo đạc lại toàn bộ thửa đất và đo 02 phần diện tích đất để làm thủ tục tách thửa. Tuy nhiên qua cắm mốc, kiểm tra đo đạc lại thì đất bị biến động ranh, người giáp ranh ông Điểu Nhớ không đồng ý thỏa thuận ranh giới với vợ chồng ôngN, bà G nên có tranh chấp về ranh giới đất nên không làm thủ tục đăng ký biến động, không tách thửa được nên tới ngày thỏa thuận ra công chứng 03/6/2022 và 23/9/2022 vợ chồng N và G không ra phòng công chứng để làm các thủ tục chuyển nhượng theo thủ tục. Nguồn gốc thửa đất thửa đất 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước do ba vợ là ông Điểu Phương (Điểu Du) cho vợ chồng ôngN, bà G sau khi kết hôn.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đã ký kết giữa ông D, bà G, ông N và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 1.850.000.000đ thì ôngN, bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D và yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất theo 2 hợp đồng đã ký kết và ra công chứng. Việc đặt cọc chuyển nhượng 2 diện tích đất này do 2 vợ chồng ôngN, bà G đứng ra thỏa thuận, thực hiện với ông D, không liên quan đến ông Điểu Du (Điểu Phương), không liên quan đến các con ôngN, bà G. Hiện tại thửa đất 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước không chuyển nhượng, không thế chấp, không cầm cố cho cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Các bên có thỏa thuận trả lại diện tích đất 1,7

sào tuy nhiên ôngN, bà G và ông D sau đó đã hủy bỏ thỏa thuận này và ôngN, bà G yêu cầu thực hiện theo giấy đặt cọc. Ngoài ra không có yêu cầu phản tố hay ý kiến gì khác.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hớn Quản tỉnh Bình Phước nêu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D buộc ông N, bà G có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông D số tiền cọc là 1.850.000.000đ. Đối với yêu cầu phạt cọc do nguyên đơn không yêu cầu nên không xem xét. Các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông D khởi kiện ông N, bà G để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N, bà G trả số tiền số tiền cọc là 1.850.000.000đ (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng) đồng theo 02 giao dịch hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 03/03/2022, ngày 23/5/2022 giữa ông D với ông N và bà G do đó xác định đây là quan hệ tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông N và bà G có nơi cư trú tại tổ 4, ấp S R, xã T H, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần thứ 2 không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành tiếp tục xét xử vụ án.

[3] Về nội dung vụ án: Theo sự trình bày thống nhất của nguyên đơn, bị đơn, tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ngày 03/03/2022 giữa ông D với ông N, bà G có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung ông N, bà G đồng ý đặt cọc để chuyển nhượng một phần (diện tích 1.700 m^2) thửa đất 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 2.550.000.000đ (Hai tỷ năm trăm năm mươi triệu đồng), ông D đã đặt cọc cho ông N, bà G số tiền 100.000.000đ để thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong thời hạn là 90 ngày và ngày 03/6/2022 sẽ ra

công chứng và trả hết tiền còn lại. Ngày 09/3/2022 ôngD tiếp tục đặt cọc thêm cho ôngN, bà G số tiền 1.100.000.000đ (Một tỷ một trăm triệu đồng).

Ngoài ra ngày 23/5/2022 vợ chồng N, G có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 1.000 m^2 thuộc một phần thửa đất số 637 tờ bản đồ 05 diện tích 9430,1m^2 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước. Đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 368299 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà G. ÔngN, bà G và ông D thỏa thuận giá chuyển nhượng phần diện tích đất này là 1.600.000.000đ (Một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ngày 23/5/2022 vợ chồng ôngN, bà G và ôngD đã viết giấy đặt cọc, ôngN, bà G và ôngD có ký tên và điểm chỉ vào giấy đặt cọc và vợ chồng ôngN, bà G đã nhận số tiền đặt cọc để chuyển nhượng từ ông D 500.000.000đ. Ngày 24/6/2022 ôngD đặt cọc thêm số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho vợ chồng ôngN, bà G (do ông Du nhận thay). Ngày 07/9/2022 do gia đình ôngN, bà G có người đi bệnh viện nên ôngD cọc thêm số tiền 50.000.000đ chuyển khoản qua tài khoản ngân hàng. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 120 ngày và ngày 23/9/2022 sẽ ra công chứng và trả hết tiền còn lại. Bên bán cam kết 02 phần diện tích đất chuyển nhượng này không tranh chấp, không dích quy hoạch, ngoài ra thỏa thuận vấn đề phạt cọc. Tổng cộng 02 phần đất chuyển nhượng này ông N và bà G nhận của ông D là 1.850.000.000đ (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

Đến thời hạn thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất đối với 02 phần diện tích đất này ngày 23/09/2022 do đất có biến động nên tạm thời chưa thể tách thửa, sang tên ra công chứng được nên nguyên đơn ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy 02 hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn ông N, bà G trả số tiền cọc là 1.850.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc. Việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chế tài cho việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như quyền và nghĩa vụ các bên trong quá trình thực hiện ký kết hợp đồng đã được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc được các bên thừa nhận đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc thể hiện, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc trên các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết, nội dung hợp đồng không vị phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức hợp đồng phù hợp với Điều 119 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng 02 diện tích đất thuộc một phần thửa đất số thửa đất 637, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 06216 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 11/11/2021 đứng tên hộ bà G giữa ông D với ông N, bà G có hiệu lực về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông D yêu cầu Tòa án giải quyết đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên Hội đồng xét xử (viết tắt là HĐXX) thấy rằng:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 thì các bên là chủ thể trong giao kết hợp đồng thỏa thuận ngày 03/06/2022 là thời hạn cuối cùng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi chưa tới thời điểm ngày 03/6/2022 thì vào ngày 23/5/20022 các bên tiếp tục đặt cọc để chuyển nhương 01 phần diện tích đất khác và hẹn ngày 23/9/2022 ra công chứng nhưng tới ngày công chứng các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông D nên ông D yêu cầu ông N, bà G hoàn trả lại cho bà số tiền cọc là 1.850.000.000đ, không yêu cầu phạt cọc.

Xét về lỗi dẫn đến nguyên nhân nguyên đơn ông D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc cho thấy: Kể từ thời điểm ngày 03/03/2022 và 23/5/2022 phía hộ gia đình ông N, bà G đã nhận số tiền cọc 1.850.000.000đ của ông D để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tách một phần quyền sử dụng đất diện tích 1.700m^2 và 1.000m^2 nằm trong thửa đất số 637, tờ bản đồ 05 tọa lạc ấp Sóc Ruộng, xã Tân Hưng, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước của hộ gia đình ông N, bà G.

Theo xác minh của tòa án nhân dân huyện Hớn Quản tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chi nhánh huyện Hớn Quản thể hiện: Vào ngày 26/8/2022, trước thời điểm các bên ra công chứng 02 phần diện tích đất này bà G có nộp hồ sơ yêu cầu đo đạc, trích lục để tách thửa đối với thửa đất đã đặt cọc. Ngoài ra trong năm 2022 bà G không yêu cầu đo đạc lần nào khác đối với thửa đất này. Tuy nhiên sau khi đo đạc trên thực địa thì đất bị biến động con đường đất phía tây thửa đất mà phía bên kia con đường là thửa đất số 60 thuộc quyền sử dụng và đứng tên ông Điểu Dơ. Vì vậy ngày 21/09/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản đã trả hồ sơ theo phiếu trả hồ sơ và hướng dẫn 1741/PTHS-CN.VPĐKĐĐ ngày 21/09/2022 cho hộ bà G và hướng dẫn liên hệ Ủy ban nhân dân xã Tân Hưng nơi có đất làm các thủ tục theo hướng dẫn (Liên hệ UBND xã Tân Hưng cho ý kiến về sự thay đổi đường giao thông phát sinh trên thửa đất của bà G so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình thay đổi con đường, ý kiến của UBND xã về việc có cập nhật hay không cập nhật; Liên hệ UBND xã Tân Hưng lấy ý kiến những chủ sử dụng đất các thửa giáp ranh tuyến đường có biến động, nộp hồ sơ trích đo bản đồ địa chính…).

Phía bị đơn ôngN, bà G cho rằng do đất tranh chấp với chủ giáp ranh là ông Điểu Nhớ nên không đăng ký biến động được. Tuy nhiên theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hớn Quản thì thửa đất 637, tờ bản đồ 05 giáp ranh các thửa đất: thửa 638 đứng tên ông LĐ Kh, thửa đất 81 đứng tên bà T C L, thửa đất số 64 đứng tên bà G (Hiện nay tách thành 02 thửa 772 và 773 cùng đứng tên bà G). Như vậy thửa đất 637, tờ bản đồ 05 đứng tên hộ bà G không giáp ranh đất đứng tên ông Đ Nvì vậy lời trình bày của phía bị đơn cho rằng đất có tranh chấp với ông Điểu Nhớ nên không đăng ký biến động được là chưa đúng với thực tế. Vì vậy có căn cứ xác định việc không ký kết được hợp đồng sang nhượng là do có con đường cạnh phía tây thửa đất 637 biến động.

Đây là yếu tố khách quan mà bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc không biết khi ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/3/2022 và 23/5/2022 nên các bên không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được. Cả nguyên đơn và bị đơn đều nhận thức được do không chuyển nhượng toàn bộ thửa đất mà chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất nên cần phải tiến hành đo đạc, trích lục….thì mới có thể tách thửa được vì vậy lời khai của nguyên đơn ông D cho rằng các bên thỏa thuận sẽ đo cả hai phần diện tích đất và sẽ ra công chứng 2 phần diện tích đất vào ngày 23/9/2023 là có cơ sở.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn: HĐXX xét thấy hộ bà G là chủ sử dụng đất và hiện tại thửa đất này bà G đang quản lý sử dụng nên việc đảm bảo tính pháp lý của thửa đất khi ra công chứng là nghĩa vụ của hộ bà G như: đo đạc đất, trích lục, hoàn tất các thủ tục khác cho việc tách thửa… Tuy nhiên do đất có biến động đường đi dẫn đến không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nên căn cứ Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 thì hộ bà G đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng nên cần hủy 02 hợp đồng đặt cọc đã ký kết và yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 và 23/5/2022 là có căn cứ.

Đối với nội dung phía bị đơn ông N, bà G yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy nguyên đơn ông D yêu cầu hủy 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được HĐXX chấp nhận. Ngoài ra theo tài liệu chứng cứ do Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan-Thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước cung cấp thì thửa đất 637, tờ bản đồ 05 đứng tên hộ bà G vào ngày 21/4/2023 bị đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H V T, bà N T L. Như vậy phía bị đơn ôngN, bà G không có thiện chí trong việc tiếp tục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo biên bản xác minh của tòa án ngày 25/01/2024 tại Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan thì Hợp đồng chuyển nhượng này các bên tham gia ký kết hợp đồng chưa yêu cầu Văn phòng công chứng Vũ Thị Lan hủy, Nguyên đơn ông D không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì vậy yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phía bị đơn là không có cơ sở và không được HĐXX chấp nhận.

[6]. Về số tiền phạt cọc:

Căn cứ Khoản 2 Điều 328, 423, 424 Bộ luật dân sự 2015 và Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về hủy bỏ hợp đồng, hướng dẫn áp dụng pháp luật về việc xử lý đặt cọc thì trong trường hợp đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết thì phải chịu phạt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên các bên không có lỗi dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn ông D không yêu cầu phạt cọc nên HĐXX không xem xét.

[7] Tại phiên tòa ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về việc tuân theo pháp luật; về nội dung vụ án được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[08] Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, các Điều 93, 147, 227 khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 1 Điều 117; Các Điều 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 3 Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ bà G, ông N:

1. Hủy giao dịch "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" lập ngày 03/3/2022, 23/5/2022, giữa ông D với hộ bà G, ông N.

Buộc bà G, ông N có nghĩa vụ trả cho ông D tổng số tiền đặt cọc 1.850.000.000đ (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông D không phải chịu án phí. Chi cục thi hành án huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông D số tiền 16.875.000 *(Mười sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm ngàn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0015025 ngày 19/10/2023 tại Chi cục thi hành án huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Bà G, ông N phải liên đới chịu 67.500.000 *(Sáu mươi bảy triệu năm trăm ngàn)* đồng án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản 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 Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Đình Thuyên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Trọng Vĩnh Phạm Quốc Vượng Đỗ Đình Thuyên

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.

Kết quả biểu quyết 3/3 đồng ý.

Nghò aùn keát thuùc vaøo hồi ….. giờ …….. phuùt ngaøy 30/01/2024.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Trọng Vĩnh Phạm Quốc Vượng Đỗ Đình Thuyên

Việc không ra công chứng ký kết hợp đồng kịp thời do thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Đổi sổ đất mới tách thửa được), đăng ký biến động (Đất diện tích giảm so với sổ đất, cần điều chỉnh có đường đi bên cạnh sổ đất mới), thủ tục tách thửa mất nhiều thời gian nên hiện nay gia đình bà Chinh chưa đổi được sổ đất mới và cũng chưa đăng ký biến động, chưa điều chỉnh thể hiện con đường trên sổ đất. Ngoài ra nguyên nhân chưa ra sổ đỏ mới còn do dịch bệnh và công tác làm sổ khó khăn.

Bà Chinh biết đất bà Chinh sau khi đó đạc thì diện tích giảm 200m^2 phải cập nhật đường đi nên phải làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Bà Chinh có nhờ người đi làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhưng không được nên vào tháng 5 năm 2023 bà Chinh tự đi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nộp hồ sơ tại bộ phận một cửa UBND huyện Hớn Quản tuy nhiên hồ sơ đã bị trả về để đưa về UBND xã Minh Tâm để làm thủ tục kiểm tra và ký giáp ranh. Hiện tại toàn bộ phần diện tích đất này gia đình bà Chinh vẫn đang quản lý, canh tác, thu hoạch.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Đình Thuyên

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Đình Thuyên

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND huyện Hớn Quản;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Đình Thuyên