**TOÀ ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN HIỆP HÒA**
**TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 51/2024/DS-ST.
Ngày: 05/07/2024
*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Ngô Thanh Thuần
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Hanh
Ông Hoàng Thị Kim Oanh

**Thư ký phiên toà**: bà Vũ Thị Kim Chi - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên toà:*** bà Nguyễn Thị Thùy– Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/7/2024; Tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 43/TLST- DS ngày 28/02/2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 49/2024/QĐXX-DS ngày 14/05/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2024/QĐST-DS ngày 06/06/2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn Th- Sinh năm 1979 (Có mặt)
Cư trú: thôn Đại Đ 2, xã Danh Th, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang
**Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Th- Sinh năm 1978 ( Vắng mặt);
Cư trú: TDP Văn Tự, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang
Chỗ ở: Tổ dân phố Đông Ngàn, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.
**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**
- Anh Lê Văn Tr- Sinh năm 1977 ( Vắng mặt)

Cư trú: Tổ dân phố Đông Ngàn, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.
- Chị Nguyễn Thị L- Sinh năm 1986 ( Vắng mặt)

Cư trú: thôn Đại Đ 2, xã Danh Th, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.
**Người làm chứng:**
- Ông Nguyễn Văn Đ- Sinh năm 1955 ( Vắng mặt)

Địa chỉ: TDP Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang
- Anh Phùng Thanh S- Sinh năm 1983 (Có mặt)

Địa chỉ: TDP Tam H, thị trấn Bắc L, huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang
- Ông Lê Văn K- Sinh năm 1950 ( Vắng mặt)

Cư trú: Tổ dân phố Văn Tự, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.
- Anh Nguyễn Văn B- Sinh năm 1989 ( Vắng mặt)

Cư trú: Tổ dân phố Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th trình bày:

Anh và chị Nguyễn Thị Th là chỗ quen biết, thông qua việc anh có mua đất của ông Đông là bố đẻ chị Thủy, vào tháng 10/2023, chị Thủy có điện thoại cho anh hỏi vay tiền, số tiền vay là 70.000.000 đồng, nhưng anh không cho vay, sau đó chị Thủy có nói em trai chị Thủy tên là Nguyễn Văn B có thửa đất muốn bán, nếu mua thì chị bán cho, anh đồng ý mua sau đó chị Thủy và anh Bộ có xuống nhà anh Phùng Thanh S, giữa anh và chị Thủy có trao đổi, thỏa thuận, giao dịch mua bán thửa đất số 160; Tờ bản đồ số 02 diện tích 840 m2 vị trí thửa đất tại tổ dân phố Phúc Thắng,thị trấn Thắng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn B, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/10/2023, hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 500.000.000 đồng, anh đặt cọc cho chị Thủy 70.000.000 đồng, số tiền còn lại 430.000.000 đồng, anh sẽ chuyển trả hết khi hai bên hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, từ ngày 14/10/2023, đến ngày 29/10/2023.

Số tiền 70.000.000 đồng đặt cọc anh đã chuyển khoản cho chị Thủy, sau ngày đặt cọc thì ông Đông là bố đẻ chị Thủy có  điện thoại cho anh, bảo không bán đất vì đất là của anh Bộ, không phải là của chị Thủy, thấy vậy anh có đến nhà chị Thủy, đòi lại tiền cọc, nhưng chị Thủy có nói là chưa có tiền trả.

Anh đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh và chị Thủy đề ngày 14/10/2023.

Anh yêu cầu chị Thủy phải trả cho gia đình anh số tiền đặt cọc đất là 70.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh đề nghị xin rút yêu cầu về đòi tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Th đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, tuy nhiên chị Thủy không đến Tòa án làm việc, không gửi bản khai, cung cấp các tài liệu chứng cứ cho Tòa án.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Trường trình bày.**

Anh  là chồng chị Nguyễn Thị Th, việc chị Thủy và anh Thường đặt cọc, mua bán đất với nhau như thế nào thì anh không được biết, anh không nhận tiền cọc đất từ anh Thường, việc anh Thường khởi kiện đòi tiền thì anh xác định không biết, không liên quan, anh Thường giao tiền cọc cho chị Thủy thì chị Thủy phải trả cho anh Thường.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị L trình bày.**

Chị là vợ của anh Nguyễn Văn Th, vào thời điểm tháng 10/2023, chị Thuỷ có hỏi vay chồng chị là anh Thường số tiền 70.000.000 nhưng anh Thường không cho vay. Sau đó chị Thuỷ có xuống nhà nói có thửa đất muốn bán và anh Thường đồng ý mua thửa đất số 160; Tờ bản đồ 02 diện tích 840$m^2$ tại TDP Phúc Thắng, TT Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang. Đất đã được

cấp giấy chứng nhận mang tên anh Nguyễn Đăng Bộ là em trai chị Thuỷ. Hai bên có viết hợp đồng đặt cọc đất đề ngày 14/10/2023, ký bên nhận đặt cọc là chị Thuỷ. Mảnh đất này do không phải của chị Thuỷ nên không bán được cho anh Thường. Sau khi không mua được đất, gia đình chị và anh Thường đã rất nhiều lần đòi lại tiền, nhưng chị Thuỷ không trả. Chị yêu cầu chị Thuỷ và anh Trường phải trả lại số tiền 70.000.000 đồng và phạt cọc 70.000.000 đồng.

**Người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ tại biên bản ghi lời khai trình bày**

Ông là bố đẻ của chị Nguyễn Thị Thuỷ. Vào ngày 14/10/2023, ông có nghe nói chị Thuỷ làm ăn thua lỗ, do vậy chị có xuống nhà anh Thường vay 70.000.000 đồng, nhưng do không trả được nên có viết hợp đồng đặt cọc với nội dung đặt cọc thửa đất số 160, tờ bản đồ số 02, diện tích 840m$^2$ với giá 500.000.000 đồng. Tuy nhiên thửa đất đó không phải của chị Thuỷ mà là của ông. Sau đó anh Thường đã nhiều lần đòi lại số tiền 70.000.000 đồng, chị Thuỷ có nhờ ông trả giúp nhưng do kinh tế khó khăn nên đến hiện nay chị Thuỷ vẫn chưa trả được anh Thường số tiền này. Ngoài ra ông còn trình bày, thửa đất trên không có giá chuyển nhượng 500.000.000 đồng, thực tế nếu chuyển nhượng thì cũng phải vài tỷ.

**Người làm chứng Anh Nguyễn Văn B tại biên bản ghi lời khai trình bày.**

Anh là em trai chị Nguyễn Thị Thuỷ. Thửa đất số 160, tờ bản đồ số 2, diện tích khoảng 840m$^2$ là của bố anh ông Nguyễn Văn Đ, đã tặng cho thửa đất trên cho anh, trước đó anh Thường có hỏi mua nhưng do trả giá thấp nên anh không bán. Đến khoảng tháng 10/2023, anh và chị Thuỷ đèo nhau xuống nhà anh Thường nói chuyện xem anh Thường có mua đất không để bán. Chị Thuỷ nói chuyện trực tiếp với anh Thường, hai người nói chuyện như nào anh không rõ. Hai bên có viết giấy với nhau, là giấy vay tiền hay giấy đặt cọc thì anh không nắm được. Sau đó, anh Thường chuyển khoản cho chị Thuỷ 70. 000.000 đồng. Hiện tại thửa đất này anh đã bán cho người khác.

**Người làm chứng anh Phùng Thanh S tại biên bản ghi lời khai trình bày:**

Vào ngày 14/10/2023, anh có làm chứng cho anh Thường và chị Thuỷ ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 160, tờ bản đồ số 02 diện tích 840m$^2$ tại TDP Phúc Thắng, TT Thắng, huyện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang với giá 500.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng. Sau đó anh Thường và chị Thuỷ có giao dịch như thế nào thì anh không nắm được.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn; Bị đơn không chấp hành đúng quy định pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 244; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117; Điều 122; Điều 131; Điều 328, Điều 407, Điều 408 ; Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Áp dụng Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th.

1. Tuyên hủy hợp đồng giao dịch dân sự về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở đề ngày 14/10/2023 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số số 160 tờ bản đồ số 02 diện tích 840 m2 vị trí thửa đất tại tổ dân phố Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp giấy chứng nhận mang tên anh Nguyễn Đăng Bộ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Nguyễn Văn Th.

Buộc chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng cho anh Nguyễn Văn Th và chị Nguyễn Thị L.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th về việc buộc chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng.

Về án phí: chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch về hủy hợp đồng dân sự.

Chị Nguyễn Thị Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 3.500.000 đồng.

Hoàn trả anh Thường số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Đề nghị tuyên quyền kháng cáo cho đương sự.

## NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]- Về tố tụng:

Về việc hòa giải theo quy định tại Điều 205 Bộ luật tố tụng dân sự, để các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn có mặt, Bị đơn chị Nguyễn Thị Th; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập và thông báo về phiên hòa giải hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên hòa giải nên không tiến hành hòa giải giữa các đương sự được.

Về phiên họp: Tòa án đã tống đạt hợp lệ phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ tại phiên họp, Nguyên đơn có mặt, Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt không có lý do, Tòa án đã tiến hành phiên họp công khai chứng cứ vắng mặt đương sự là phù hợp quy định tại Khoản 3 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự.

**Về sự vắng mặt đương sự tại phiên tòa:** Bị đơn chị Nguyễn Thị Th, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Trường đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2]- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết Tòa án.**

**2.1. Về quan hệ pháp luật:** Các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có giao kèo bằng việc đặt cọc một khoản tiền. Khi có tranh chấp nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết, nên xác định đây là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Quan hệ giữa các bên là quan hệ dân sự giữa cá nhân với cá nhân, các bên đã không tự giải quyết được khi có tranh chấp phát sinh, nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện theo thủ tục tố tụng dân sự.

**2.2 Về thẩm quyền giải quyết:** Bị đơn cư trú ở địa bàn huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang. Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền được quy định tại các Điều 26; Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

**[3] Về nội dung vụ án:** Nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th, yêu cầu Tòa án giải quyết đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và nhà ở và yêu cầu chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng.

[3.1] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và nhà ở được lập ngày 14/10/2023.

HĐXX nhận thấy:

**Về hình thức hợp đồng:**

Hợp đồng được lập thành văn bản, bên đặt cọc anh Nguyễn Văn Th; bên nhận đặt cọc chị Nguyễn Thị Th đã ký.

**Về nội dung hợp đồng:**

Nội dung hợp đồng các bên thỏa thuận với nhau liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 160 tờ bản đồ số 02 diện tích 840m$^2$; Vị trí thửa đất tại tổ dân phố Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định thửa số 160 tờ bản đồ số 02 diện tích 840 m$^2$; Vị trí thửa đất tại tổ dân phố Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn B. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh Bộ cùng chị Thủy có đến nhà anh, nhưng hợp đồng đặt cọc chỉ có chị Thủy là người ký, anh Bộ không ký trong hợp đồng đặt cọc.

Anh Nguyễn Văn B xác định xác định thửa số 160 tờ bản đồ số 02 diện tích 840 m$^2$; vị trí thửa đất tại tổ dân phố Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn B. Anh thừa nhận có cùng chị Thủy đến nhà anh Sơn, nhưng không biết việc chị Thủy đặt cọc đất, hay viết giấy vay tiền anh Thường, hiện thửa đất trên anh đã chuyển nhượng cho người khác.

Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai có quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất "*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*".

Theo khoản Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai có quy định "*Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất".*

Từ những phân tích đánh giá nêu trên có đủ có sở để xác định Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/10/2023 giữa anh Nguyễn Văn Th với chị Nguyễn Thị Th là vô hiệu, do vậy hợp đồng trên đã vi phạm điều cấm pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự, và phi phạm về đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự.

Do vậy nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự.

[3.2] Về yêu cầu nguyên đơn buộc chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng.

HĐXX nhận thấy:

Theo các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp, giao nộp là Hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 14/10/2023; Ý kiến trình bày nguyên đơn; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng và các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được có cơ sở để xác định:

Giữa anh Nguyễn Văn Th và chị Nguyễn Thị Th các bên có lập hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 70.000.000 đồng. Số tiền 70.000.000 đồng anh Thường đã chuyển khoản cho chị Nguyễn Thị Th, chị Thủy đã nhận được số tiền trên được thể hiện tại sao kê chi tiết giao dịch (BL số 10; 11) có trong hồ sơ vụ án.

Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất và nhà ở được lập ngày 14/10/2023 bị vô hiệu do vậy chị Thủy phải trả cho anh Nguyễn Văn Th số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng.

Do vậy yêu cầu nguyên đơn về việc khởi kiện buộc chị Thủy phải trả số tiền 70.000.000 đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận là phù hợp với quy định tại Điều 407 Bộ luật dân sự.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền phạt cọc 70.000.000 đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th đã xin rút đối với yêu cầu trên, xét thấy việc anh Thường xin rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, được HĐXX chấp nhận, nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện cảu anh Nguyễn Văn Th là phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Th Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, tuy nhiên chị Thủy không đến Tòa án làm việc, không gửi bản khai cho Tòa án, không cung cấp các tài liệu chứng cứ cho Tòa án. Do vậy bị đơn chị Nguyễn Thị Th đã tự từ bỏ quyền lợi, ích hợp pháp của mình.

[4] Về án phí: Bị đơn chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về hủy hợp đồng giao dịch dân sự.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Th phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về ý kiến Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự đối với Thẩm phán,Thư ký, Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng trong vụ án và việc giải quyết vụ án là có căn cứ.

[5]- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35; Điều 39; Điều 244; Điều 266; Điều 269; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328, Điều 407, Điều 408 ; Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn anh Nguyễn Văn Th.**

1.1. Tuyên hủy hợp đồng giao dịch dân sự về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở đề ngày 14/10/2023 liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số số 160 tờ bản đồ số 02 diện tích 840 m2 vị trí thửa đất tại tổ dân phố Phúc Thắng, thị trấn Th, huyện Hiệp H, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Nguyễn Văn B.

1.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Nguyễn Văn Th.

Buộc chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền đặt cọc 70.000.000 đồng ( Bảy mươi triệu đồng) cho anh Nguyễn Văn Th và chị Nguyễn Thị L.

1.3 Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Th về việc buộc chị Nguyễn Thị Th phải trả số tiền phạt cọc là 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

**2. Về án phí:**

Chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng tiền án phí không có giá ngạch về hủy hợp đồng dân sự.

Chị Nguyễn Thị Th phải chịu 3.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả anh Nguyễn Văn Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.500.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0003791 ngày 28/02/2024 Tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, Bắc Giang

**3. Về quyền kháng cáo:**

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt hợp lệ bản án, hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

**4. Về hường dẫn thi hành án:**

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

***Nơi nhận:***
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Hiệp Hoà;
- CCTHADS huyện Hiệp Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA – VP .

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

**Ngô Thanh Thuần**