

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN L
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 82/2023/DS-ST
Ngày: 25 - 10 - 2023
V/v Tranh chấp về hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN L, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Mỹ Xuân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Trung Tính.

2. Bà Chung Thị Thu Nguyệt.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Diễm Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Huy - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 tháng 9 và 25 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện L xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 261/2022/TLST-DS, ngày 24 tháng 6 năm 2022, về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 200/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 166/2023/QĐST-DS, ngày 13 tháng 9 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 30/2023/QĐST-DS, ngày 26 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lâm Minh N, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 111B ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 151, đường Lê Thị R, Tổ 34 Khóm 3, Phường 1, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp; chị M là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lâm Minh N (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2022); Chị M có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 207 ấp T, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; Anh H có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tiến V - Luật sư Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang; Địa chỉ: Số 26 T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. Ông V có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/6/2022 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Lâm Minh N chị Nguyễn Thị Tuyết M đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/5/2022, nguyên đơn là anh Lâm Minh N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn H đối với một phần của hai thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 90 và thửa đất số 45 tờ bản đồ 96, cả hai thửa đất do anh Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng, tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích cả hai thửa đất là 8.626m², đất trồng lúa nước.

Hai bên thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 4000m² (ngang 40m giáp lộ ĐH 65, dài 100m). Giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Giữa hai bên thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng số 2244, ngày 04/5/2023 (hợp đặt cọc ngày 04/5/2022), số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng, anh N đã giao đủ tiền và anh H trực tiếp nhận tiền. Việc đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu. Ngoài hợp đồng đặt cọc hai bên chưa giao kết hợp đồng nào khác. Các bên thỏa thuận sau khi tách thửa xong đối với diện tích sẽ chuyển nhượng thì mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện việc chuyển nhượng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, cũng như theo thỏa thuận thì anh H hẹn 30 ngày sau ngày nhận cọc sẽ thực hiện thủ tục hợp hai thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 90 và thửa đất số 45 tờ bản đồ 96 thành một thửa, và thực hiện tách thửa đất vừa nhập thành thửa đất có diện tích như thỏa thuận để chuyển nhượng đất cho anh N, khi đó anh N sẽ giao đủ tiền còn lại cho anh H.

Nhưng đến nay, anh H vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho anh N, trong khi anh H đã thực hiện xong thủ tục hợp hai thửa đất trên thành thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m², loại đất lúa. Trong thời gian này, anh H còn có động thái mang phần đất thỏa thuận sẽ tách thửa chuyển nhượng cho anh N thế chấp để vay tiền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đồng Tháp - Phòng Giao dịch xã T, huyện L.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn là anh N yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh N diện tích 4000m² (ngang 40m mặt tiếp giáp đường x dài 100m) thuộc một phần của thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp

cấp ngày 09/5/2022. Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 18/01/2023, diện tích mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 3999,8m² từ các mốc M1. M2. M3. M4 về M1. Trường hợp nếu phía bị đơn không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận thì yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ bồi thường theo Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận chưa giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực. Nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023 mà yêu cầu xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023 có hiệu lực và buộc bị đơn là anh H phải thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc đã giao kết, cụ thể anh H đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại cho anh N số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng và trả thêm số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, tổng cộng số tiền yêu cầu ông Hùng phải trả cho anh N là 1.700.000.000 đồng. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Phía nguyên đơn thống nhất với nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022, biên bản định giá ngày 09/3/2023 của Tòa án; sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 18/01/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn anh Nguyễn Văn H trình bày:

Anh H thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn về việc hai bên có thỏa thuận, giao kết, hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên với nội dung đặt cọc để đảm bảo việc giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo nội dung được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc; và cũng thống nhất về thông tin của các thửa đất sẽ nhập thửa, tách thửa để chuyển nhượng, diện tích và giá tiền chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận; thống nhất có nhận số tiền đặt cọc từ anh N là 850.000.000 đồng.

Nhưng sau khi thỏa thuận, giao kết hợp đồng đặt cọc thì anh H không thể thực hiện đúng nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể là không thể tách thửa sau khi hợp các thửa đất mình đứng tên thành thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m² để giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì khi anh H nộp hồ sơ yêu cầu tách thửa theo vị trí đất mà anh N đã xác định để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò có mời anh H và anh N đến làm việc và trả lời là không thực hiện tách thửa được do thuộc trường hợp không đủ diện tích tối thiểu đối với phần đất còn lại sau khi tách thửa. Do đó, anh H cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng không phải là lỗi của anh H.

Tại phiên tòa ngày 26/9/2023, anh H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn

là anh N về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do đến nay anh H không còn cần tiền để chữa bệnh cho cha, vì cha anh H đã chết nên anh H không cần bán đất cho anh N nữa. Ngoài ra, anh H cũng không đồng ý yêu cầu bồi thường tiền cọc như nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023 vì anh H cho rằng việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc này vì lý do khách quan, không có lỗi của anh H. Anh H yêu cầu Hội đồng xét xử thu thập hồ sơ đề nghị và kết quả thực hiện đề nghị tách thửa của anh H đối với thửa đất số 48 tờ bản đồ số 96 trong khoảng tháng 5/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò để chứng minh cho việc anh H không tách thửa để chuyển nhượng đất cho anh N được là vì lý do khách quan.

Hội đồng xét xử đã chấp nhận tạm ngừng phiên tòa và thu thập tài liệu chứng cứ theo yêu cầu của anh H. Kết quả, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò có văn bản với nội dung xác định vào 11/5/2022 có tiếp nhận hồ sơ của anh H về yêu cầu tách thửa đất số 48 tờ bản đồ số 96. Và đến ngày 19/5/2022, anh H làm đơn xin rút lại hồ sơ tách thửa với lý do gia đình bàn bạc chưa thống nhất tách thửa đất.

Tại phiên tòa, sau khi được Hội đồng xét xử thông báo nội dung văn bản thu thập được như trên, anh H cũng thống nhất nội dung văn bản là sự thật. Tuy nhiên, theo anh H về bản chất thực sự là do Chi nhánh mời ra nói không tách thửa được nên yêu cầu anh rút lại đơn. Anh thừa nhận việc rút đơn như vậy mà không để Chi nhánh trả lời bằng văn bản là một thiếu sót dẫn đến việc anh không có gì để chứng minh lời trình bày của mình về việc không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 là vì lý do khách quan.

Dù vậy, tại phiên tòa anh H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, cụ thể anh H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, với lý do đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được. Anh H đồng ý trả cho anh N số tiền 850.000.000 đồng nhưng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả thêm số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng vì anh H không có lỗi.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp anh H đang giữ không có thể chấp tại tổ chức cá nhân nào. Phần đất này anh H đang canh tác không cho ai thuê. Anh H thống nhất với nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/9/2022, biên bản định giá ngày 09/3/2023 của Tòa án; sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký duyệt ngày 18/01/2023.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Văn H phát biểu: Người bảo vệ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 là không thể thực hiện vì các lý do khách quan như không thể tách thửa do không đủ diện tích tối thiểu theo quy định, hợp đồng đặt cọc không thể hiện chu vi, kích thước, hình thể phần đất chuyển nhượng, còn mang nội dung tối nghĩa (ngang 40m² x dài 100m²) nên không thể tách thửa được; ngoài ra ngày 26/7/2022, anh H có gửi Thông báo về việc hủy hợp đồng đặt cọc cho anh N, dù anh N đã nhận được nhưng vẫn im lặng không trả lời nên anh N phải chịu mọi trách nhiệm pháp lý. Do

vậy, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 và xác định bị đơn là anh H không có nghĩa vụ trả số tiền phạt cọc như yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị đưa bà Huỳnh Thị Kim L là Công chứng viên, Trưởng Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu:*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự chấp hành đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ nội dung vụ án, tài liệu chứng cứ đã được làm rõ tại phiên tòa nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Theo nội dung khởi kiện được Tòa án thụ lý, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được các bên thỏa thuận và ghi nhận trong nội dung Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng số 2244, ngày 04/5/2023. Bị đơn có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn, bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023. Từ đó xác định phạm vi giải quyết trong vụ án là quan hệ pháp luật về “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, quan hệ tranh chấp dân sự này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện, quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Do bị đơn là anh Nguyễn Văn H có địa chỉ thường trú tại huyện L, tỉnh Đồng Tháp nên Tòa án nhân dân huyện L thụ lý và giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đại diện nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn xác định hai bên chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nữa mà chỉ yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023. Cụ thể, nguyên đơn không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn mà yêu cầu xác định hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 có hiệu lực và yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vẫn không vượt quá phạm vi giải quyết và yêu cầu này của nguyên đơn vẫn thuộc quan hệ pháp luật đã được Tòa án thụ lý nên chấp nhận cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc nguyên đơn là anh Lâm Minh N và bị đơn là anh Nguyễn Văn H đã giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, được chứng thực tại Văn phòng Công chức Huỳnh Thị Kim L. Sự việc được các bên đương sự thống nhất thừa nhận và cung cấp bản sao hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 nên đủ cơ sở xác định việc giao kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn là có thật. Nguyên đơn và bị đơn cũng thống nhất với nội dung hợp đồng, không tranh chấp gì về nội dung của hợp đồng.

Cả phía nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng hai bên chưa giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như nội dung thỏa thuận được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022.

[2.2] Về hiệu lực của các hợp đồng.

Khi anh N cùng anh H giao kết các hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 đều đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Cả hai bên đều tự ký tên, ghi họ tên, hợp đồng cũng được Văn phòng công chứng chứng thực theo quy định pháp luật và mục đích, nội dung của giao dịch dân sự nêu trên không vi phạm điều cấm của luật cũng như không trái đạo đức xã hội. Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 đã đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, các bên đương sự không ý kiến yêu cầu hay tranh chấp gì về hiệu lực của hợp đồng, nên hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 được công nhận và pháp luật bảo vệ.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được ký kết nên chưa phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.3] Về nội dung và quá trình thực hiện các hợp đồng.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về: nội dung thỏa thuận đã được ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022; việc giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc này để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 4000m² đất thuộc một phần của hai thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 90 và thửa đất số 45 tờ bản đồ 96, hiện nay được nhập lại thành thửa đất số 48, tờ bản đồ 96, diện tích 8.626m², loại đất lúa, đất tọa lạc tại xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 09/5/2022 cho anh Nguyễn Văn H; số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng anh N đã giao và anh H đã nhận đủ; đã hết thời hạn quy ước trong hợp đồng đặt cọc nhưng anh H chưa thực hiện việc tách thửa đất để tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng theo nội dung thỏa thuận được ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022. Từ đó xác định đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 chưa thực hiện xong do phía anh H vi phạm nghĩa vụ được ghi nhận trong hợp đồng.

[2.4] Về yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu, không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa mà thống nhất yêu cầu xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có hiệu lực do các bên chưa ký kết hợp đồng này. Và nguyên đơn chỉ yêu cầu giải quyết tranh

chấp hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023. Xét việc thay đổi và nội dung yêu cầu này của nguyên đơn tại phiên tòa là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, nhưng nguyên đơn không đồng ý mà xác định Hợp đồng đã có hiệu lực, trong quá trình thực hiện hợp đồng phía nguyên đơn là anh N không vi phạm hợp đồng, các bên cũng không có thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ hợp đồng, anh N cũng chưa vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng. Việc bị đơn Nguyễn Văn H tự ý ra thông báo về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc gửi cho anh N là không có căn cứ, vì các bên không có thỏa thuận về nội dung này khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Từ đó đủ cơ sở nhận định yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 có hiệu lực pháp luật cũng không thuộc trường hợp bị hủy nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện đúng nội dung đã giao kết trong hợp đồng. Bị đơn là anh H vi phạm nghĩa vụ tại Điều 2 ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn anh Nguyễn Văn H phải trả lại số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và trả thêm phần tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng).

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định:

“2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Bị đơn anh Nguyễn Văn H thừa nhận đã không thực hiện đúng nghĩa vụ trong thời hạn đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022, cụ thể anh H đã không thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần đất thuộc một phần thửa đất số 48, tờ bản đồ 96 đã thỏa thuận sẽ chuyển nhượng cho anh N. Tuy nhiên, anh H cho rằng việc không thực hiện được thủ tục tách thửa để chuyển nhượng là vì lý do khách quan. Anh H đã yêu cầu và được Hội đồng xét xử chấp nhận tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh cho lý do khách quan của mình. Nhưng kết quả thể hiện, tuy anh H có nộp hồ sơ về yêu cầu tách thửa đất số 48 tờ bản đồ số 96, nhưng sau đó anh H lại làm đơn xin rút lại hồ sơ tách thửa với lý do gia đình bàn bạc chưa thống nhất tách thửa đất, anh H thống nhất nội dung này là sự thật. Tuy nhiên, theo anh H về bản chất thực sự là do được Cơ quan có thẩm quyền mời ra nói không tách thửa được nên yêu cầu anh rút lại đơn. Anh thừa nhận việc rút đơn như vậy mà không để Chi nhánh trả lời bằng văn bản là một thiếu sót dẫn đến việc anh không có gì để chứng minh lời trình bày của mình về việc không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 là vì lý do khách quan.

Từ những phân tích trên xác định anh H không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 là vì lý do khách quan. Do đó có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc

xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2023 có hiệu lực và buộc bị đơn là anh H phải thực hiện đúng nội dung hợp đồng đặt cọc đã giao kết, cụ thể anh H đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại cho anh N số tiền đặt cọc 850.000.000 đồng và trả thêm số tiền phạt cọc là 850.000.000 đồng, tổng cộng số tiền yêu cầu ông Hùng phải trả cho anh N là 1.700.000.000 đồng.

[2.5] Phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/5/2022 và xác định bị đơn là anh H không có nghĩa vụ trả số tiền phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn, với những căn cứ mà phía bị đơn đưa ra là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung hợp đồng đặt cọc và xác định hợp đồng được công chứng đúng quy định, nên đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc đưa bà Huỳnh Thị Kim L là Công chứng viên, Trưởng Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết nên không chấp nhận.

[3] Lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Bị đơn anh Nguyễn Văn H phải chịu phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định, số tiền này nguyên đơn anh Lâm Minh N nộp tạm ứng và đã chi xong. Nên anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ phải trả cho anh Lâm Minh N số tiền 5.848.000 đồng (Ba triệu, hai trăm, hai mươi ba nghìn, năm trăm đồng).

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 20/12/2016 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, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm; và yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên chịu cả phần án phí này.

[6] Nghĩa vụ chậm thi hành án trên số tiền còn phải thi hành án của người phải thi hành án được thực hiện theo quy định tại cả điểm b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[7] Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo thực hiện theo quy định tại các điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các điều 117, 122, 129, 328 Bộ luật dân sự Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; điểm

b Khoản 1 Điều 13 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được các bên thỏa thuận và ghi nhận trong nội dung Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng số 2244, ngày 04/5/2023, giữa anh Nguyễn Văn H là bên chuyển nhượng và anh Lâm Minh N là bên nhận chuyển nhượng là không có hiệu lực.

- Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng số 2244, ngày 04/5/2023 có hiệu lực.

Buộc anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho anh Lâm Minh N số tiền đã nhận cọc và trả số tiền phạt cọc tổng cộng là 1.7000.0000.000 đồng (*Một tỷ, bảy trăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Văn H về việc hủy Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng số 2244, ngày 04/5/2023.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ phải trả cho anh Lâm Minh N tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá với số tiền 5.848.000 đồng (*Năm triệu, tám trăm, bốn mươi tám nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Văn H phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 37.800.000 đồng (*Bốn mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013886, ngày 31/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L. Anh H còn phải nộp thêm 37.500.000 đồng (*Bốn mươi bảy triệu, năm trăm nghìn đồng*). Anh H chưa nộp xong.

Anh Lâm Minh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008967, ngày 23/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

5. 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.

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

7. 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, 7a, 7b 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 Tháp;
- VKSND huyện L;
- CC.THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, VPTA.

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

(Đã ký)

Hà Thị Mỹ Xuân