

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG PẮC  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 63/2023/DSST

Ngày 15/9/2023

V/v Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA**

**ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà H'Năm Bkrông.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Nguyễn Thị Lan.

2. Ông Phạm Xuân Vinh.

***-Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Hoà Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:***

Bà Bùi Thị Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2023/QĐDS-ST ngày 07/9/2023 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thiện L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: T4, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người đại diện tham gia tố tụng theo uỷ quyền: Bà Vy Thị Thuý N, sinh năm 1996.

Địa chỉ: 246 đường G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

*2. Bị đơn:* Ông Trương Q, sinh năm 1959 và bà Phan Thị S, sinh năm 1964.

Địa chỉ: T5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

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

+ Ông Trương Văn S, sinh năm 1987.

Trú tại: Thị trấn Ea Tling, huyện Cư Jut, tỉnh Đắk Nông.

+ Ông Trương Công H, sinh năm 1990.

Trú tại: Xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

+ Ông Trương Văn H, sinh năm 1991.

+ Ông Trương Văn H1, sinh năm 1993.

+Bà Trương Thị T, sinh năm 1995.

Cùng trú tại: T5, xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện L, trong bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Vy Thị Thuý N trình bày:

Vào ngày 23/6/2022, giữa ông L và hộ gia đình ông Q, bà S có thỏa thuận và đồng ý chuyển nhượng cho ông L một phần diện tích đất (20m chiều ngang mặt tiền đường bê tông x chiều dài hết đất, 60m<sup>2</sup> ONT) của thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974, vào sổ cấp GCN: CS/03217, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho Hộ ông Trương Q. Địa chỉ thửa đất: xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích trên là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Sau khi hai bên thỏa thuận và thống nhất như vậy, hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T (Địa chỉ: 168A đường G, thị trấn P, huyện P, tỉnh Đắk Lắk), có chữ ký của bên đặt cọc, bên nhận đặt cọc và chữ ký, đóng dấu của Công chứng viên – Phan Hữu T.

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, ông L đã đặt cọc cho bên bán với số tiền là: 790.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu đồng) và thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng. Đồng thời, bên bán là ông Q, bà S cũng là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa và bàn giao giấy tờ đứng tên Nguyễn Thiện L cho ông L theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

Bên cạnh đó, theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng thể hiện: “Nếu sau khi ký hợp đồng này Bên B không chuyển nhượng tài sản nêu tại Điều 1 Hợp đồng này cho Bên A nữa hoặc vi phạm hợp đồng dẫn tới trường hợp Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định của Hợp đồng này thì Bên B phải trả lại cho Bên A số tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt một khoản là bằng với số tiền đã nhận”.

Căn cứ vào Điều 3 và điểm a khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng trên thì nếu có vi phạm xảy ra thì tổng số tiền bên bán phải hoàn trả và bồi thường cho ông L là 1.580.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng).

Hiện nay, thời hạn hai bên thỏa thuận đã hết nhưng gia đình ông Q, bà S không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao giấy tờ đứng tên Nguyễn Thiện L sang cho ông L. Nhận thấy, bên bán có dấu hiệu vi phạm hợp đồng nên ngày 19/5/2023, ông L có gửi Thông báo cho bên bán được biết với nội dung:

“Hiện nay, đã quá thời hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng 05 tháng rồi nhưng ông, bà vẫn không thực hiện được việc tách thửa và giao toàn bộ giấy tờ bản chính về quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất đã thỏa thuận cho tôi, ông bà cũng

không có bất cứ thông báo xin gia hạn nào. Do đó, quyền lợi hợp pháp của tôi bị xâm phạm nghiêm trọng.

Xét thấy, ông bà đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022 được ký kết với sự tự nguyện của hai bên.

Tôi yêu cầu hộ gia đình ông Q, bà S khắc phục vi phạm, thực hiện đúng và đủ toàn bộ nội dung tại Điều 2, Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022 cho tôi trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này (được tính theo dấu bưu điện).

Đây là thời hạn cuối cùng mà tôi có thể nhân nhượng được. Sau thời hạn này, ông bà không phối hợp để giải quyết thì tôi có toàn quyền khởi kiện vụ án tại Tòa án để buộc ông bà phải hoàn trả và phạt vi phạm hợp đồng với tổng số tiền là 1.580.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng) và không chấp nhận bất kỳ thương lượng nào từ phía ông bà nữa.

Nếu trong 15 ngày này, ông, bà im lặng thì sẽ mặc nhiên được hiểu là ông bà đồng ý với toàn bộ nội dung cũng như yêu cầu khởi kiện mà tôi đã nêu rõ trong Thông báo này”.

Việc hai bên đã thỏa thuận rõ ràng trong Hợp đồng đặt cọc là như vậy, ông L cũng đã thực hiện đúng như thỏa thuận về thời hạn thông báo theo nội dung của hợp đồng đặt cọc và ngày 21/5/2023 ông bà đã nhận được thông báo (có giấy tra cứu bưu gửi kèm theo đơn) nhưng đến nay ông Q, bà S vẫn không khắc phục vi phạm và không có thiện chí hợp tác giải quyết. Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, nên ông L đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: “Buộc ông Trương Q và bà Phan Thị S phải có trách nhiệm trả cho ông L số tiền đặt cọc gốc và tiền phạt cọc do đã quá thời hạn thực hiện hợp đồng với tổng số tiền là 1.580.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng), đúng như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2022”.

Tại phiên toà hôm nay đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện L xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 790.000.000 đồng.

Thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

-Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T số công chứng 005063 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Thiện L và hộ gia đình Trương Q, bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S.

-Tuyên buộc ông Trương Quý, bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền đặt cọc gốc là 790.000.000 đồng và thanh toán số tiền này 01 lần cho nguyên đơn sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.Trong biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn ông Trương Q và bà Phan Thị S trình bày:

Vào ngày 23/6/2022, giữa ông L và hộ gia đình chúng tôi (Trương Q, Phan Thị S, cùng các con Trương Văn S, Trương Công H, Trương Văn H, Trương Văn H1, Trương Thị T) có thỏa thuận và đồng ý chuyển nhượng cho ông L một phần diện tích đất (20m chiều ngang mặt tiền đường bê tông và chiều dài hết đất, trong đó có 60m<sup>2</sup> đất ở) của thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho hộ ông Trương Q. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích trên là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Sau khi hai bên thỏa thuận và thống nhất như vậy, hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T, có chữ ký của bên đặt cọc, bên nhận đặt cọc và chữ ký, đóng dấu của Công chứng viên – Phan Hữu T. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông L đã đặt cọc cho chúng tôi tổng số tiền là 790.000.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu đồng) và thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng. Số tiền nhận đặt cọc chúng tôi đã thanh toán cho ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu, đồng thời rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng anh L.

Cũng vào ngày 23/6/2022, chúng tôi đã giao bản gốc giấy chứng nhận số CM 304974 cho ông L, ông L đã viết giấy tay với nội dung “Tôi là Nguyễn Thiện Long có nhận 01 bìa đỏ CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 07 của chú Trương Q để làm thủ tục cấp đổi thửa bán cho tôi là Nguyễn Thiện L, số CCCD 06682006725. Sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa cấp đổi xong với bên tài nguyên môi trường sẽ giao lại cho chú Trương Q”.

Sau khi giao bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974 cho anh L thì chúng tôi được biết diện tích đất của chúng tôi tạm thời chưa tách thửa được do có biến động về đất đai, cụ thể là qua việc đo đạc đất trên địa bàn xã T thì trên thửa đất của chúng tôi có cập nhật thêm đường đi (Giấy chứng nhận cũ không thể hiện), vì vậy ngày 08/11/2022 UBND xã T đã có tờ trình số 35/TTr-UBND gửi UBND huyện K về việc đề nghị công nhận đường giao thông nông thôn. Ngày 07/4/2023 Ủy ban nhân huyện K đã có công văn số 948/UBND-TNMT về việc xử lý tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 08/11/2022 của UBND xã T. Theo nội dung công văn của UBND huyện thể hiện: “...*Tại Tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 08/11/2022 của UBND xã T đã xác định con đường giao thông nông thôn được hình thành từ những năm 1990 sử dụng vào mục đích đất giao thông đến nay. Hiện trạng sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Phù hợp quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã T theo Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 25/4/2013 của UBND huyện K. Do đó, để thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 99; 91; 110; 98; 104, tờ bản đồ số 79. Yêu cầu UBND xã T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K hướng dẫn người sử dụng đất cung cấp thông tin, hoàn thiện hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc địa chính đã được phê duyệt thuộc Dự án xây dựng HSĐC và CSDL đất đai trên địa bàn huyện K, Cấp đổi giấy*

*chứng nhận mới bổ sung đường giao thông hiện trạng đối với các thửa đất số 99; 91; 110; 98; 104, tờ bản đồ số 79, xã T”.*

Do có sự việc khách quan xảy liên quan đến việc quản lý đất đai của Nhà nước nên việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị chậm trễ, ảnh hưởng đến việc tách thửa cho anh L, để tiếp tục thực hiện hợp đồng, gia đình tôi cũng đã gấp rút nhờ người môi giới nộp hồ sơ xin cấp lại giấy chứng nhận, anh L cũng đã nắm bắt được sự việc này, chúng tôi cũng nhiều lần nói anh L trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chúng tôi đi làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận mới, tuy nhiên anh L không chấp nhận vì sợ chúng tôi lừa lấy bìa đồ đi cầm cố chỗ khác.

Việc anh L cho rằng, “bên bán là ông Q, bà S cũng là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa và bàn giao giấy tờ đứng tên Nguyễn Thiện L cho ông L theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc” là hoàn toàn không đúng với thỏa thuận với chúng tôi, vì từ ngày 23/6/2022 anh L là người đã cầm giấy chứng nhận gốc để đi làm thủ tục cấp đổi, tách bìa như lời trình bày trên của chúng tôi.

Vì vậy việc ông L có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án: “Buộc ông Trương Q và bà Phan Thị S phải có trách nhiệm trả cho ông L số tiền đặt cọc gốc và tiền phạt cọc do đã quá thời hạn thực hiện hợp đồng với tổng số tiền là 1.580.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng), thì chúng tôi không đồng ý, hiện nay chúng tôi đang tiếp tục thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới để tách thửa chuyển nhượng cho anh L. Thời gian cấp đổi phụ thuộc vào Cơ quan có thẩm quyền nên chúng tôi đề nghị anh L phải có sự phối hợp với gia đình chúng tôi để nhanh chóng hoàn tất giao kết đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Trường hợp anh Nguyễn Thiện L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, Tòa án buộc chúng tôi phải trả lại toàn bộ tiền cọc thì hiện nay chúng tôi không có tiền để trả, vì toàn bộ tiền nhận đặt cọc do chính anh L là người thanh toán khoản vay cho ngân hàng, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh L.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 23/6/2022 và buộc hộ gia đình chúng tôi gồm: Ông Trương Q, bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại số tiền đặt cọc gốc là 790.000.000 đồng và thanh toán số tiền này 01 lần cho nguyên đơn sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì chúng tôi có ý kiến như sau:

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho hộ ông Trương Q thì hộ gia đình ông bà gồm có các thành viên sau:

Ông Trương Q là chủ hộ; Các thành viên trong hộ gia đình gồm bà Phan Thị S (vợ ông Q); Cùng các con là ông Trương Công H, sinh năm 1990; Ông Trương Văn H, sinh năm 1991; Ông Trương Văn H1, sinh năm 1993; Bà Trương Thị T, sinh năm 1995. Tuy

nhiên thời gian sau này các con của ông Trương Q và bà Phan Thị S đã lập gia đình và tách ra ở riêng, không còn ở chung với chúng tôi nữa. Đối với việc các con ký hợp đồng đặt cọc và uỷ quyền cho ông Q ký hợp đồng đặt cọc là do đảm bảo thủ tục pháp lý cho việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng chứ thực tế chỉ có vợ chồng chúng tôi là người chịu trách nhiệm đối với người mua. Việc yêu cầu các con của chúng tôi liên đới thanh toán số tiền chúng tôi đã nhận cọc là 790.000.000 đồng là không hợp lý nên chúng tôi không đồng ý, vợ chồng chúng tôi sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho ông L số tiền này.

3.Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S vắng mặt.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K phát biểu ý kiến:*

-Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý, thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, tổng đạt văn bản của Thẩm phán hoàn toàn đúng, đầy đủ theo quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử, thư ký tuân theo quy định pháp luật trong quá trình xét xử. Nguyên đơn, bị đơn, chấp hành đúng quy định của pháp luật. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

-Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 2 Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 414, Điều 422, Điều 423, Điều 427, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc công chứng số 005063 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Thiện L với hộ gia đình Trương Quý, bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S.

-Buộc ông Trương Q và bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thiện L số tiền đã nhận đặt cọc là 790.000.000 đồng.

-Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trả tiền phạt cọc là 790.000.000 đồng.

-Ông Nguyễn Thiện L có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, do Sở

Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho ông Trương Q và bà Phan Thị S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng:**

1.1 Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng. Bị đơn ông Trương Q và bà Phan Thị S trú tại xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện K.

1.2 Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Ngày 23/6/2022, ông Nguyễn Thiện L và vợ chồng ông Trương Q và Phan Thị S có giao kết một hợp đồng dân sự, theo đó hai bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng một phần diện tích đất (20m chiều ngang mặt tiền đường bê tông x chiều dài hết đất, 60m<sup>2</sup> ONT) thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho Hộ ông Trương Q. Tại hợp đồng, các bên thỏa thuận giá cả, diện tích đất chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đều tự nguyện, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Ông Nguyễn Thiện L giao cho vợ chồng ông Trương Q và Phan Thị S số tiền 790.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được thực hiện nên ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T số công chứng 005063 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2022 và buộc vợ chồng ông Trương Q và Phan Thị S cùng những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 790.000.000 đồng; Rút yêu cầu khởi kiện đối với tiền phạt cọc là 790.000.000 đồng.

Qua xem xét lời khai của các đương sự thấy được, các đương sự đều thống nhất xác định việc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 23/6/2022, thời hạn thực hiện hợp đồng là 06 tháng. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện việc tách thửa để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, qua đo đạc đất trên địa bàn xã T thì trên thửa đất của các bên thỏa thuận chuyển nhượng có cập nhật thêm đường đi (Giấy chứng nhận cũ không thể hiện), vì vậy ngày 08/11/2022 UBND xã T đã có tờ trình số

35/TTr-UBND gửi UBND huyện K về việc đề nghị công nhận đường giao thông nông thôn. Ngày 07/4/2023 Ủy ban nhân huyện K đã có công văn số 948/UBND-TNMT về việc xử lý tờ trình số 35/TTr-UBND ngày 08/11/2022 của UBND xã T. Theo nội dung công văn của UBND huyện xác định “*Hiện trạng sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Phù hợp quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã T theo Quyết định số 1034/QĐ-UBND ngày 25/4/2013 của UBND huyện K. Do đó, để thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 99; 91; 110; 98; 104, tờ bản đồ số 79. Yêu cầu UBND xã T, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K hướng dẫn người sử dụng đất cung cấp thông tin, hoàn thiện hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo kết quả đo đạc địa chính đã được phê duyệt thuộc Dự án xây dựng HSĐC và CSDL đất đai trên địa bàn huyện K, Cấp đổi giấy chứng nhận mới bổ sung đường giao thông hiện trạng đối với các thửa đất số 99; 91; 110; 98; 104, tờ bản đồ số 79, xã T*”. Như vậy nếu muốn tách thửa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì cần phải cấp đổi Giấy chứng nhận mới phù hợp với quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn xã, vì vậy việc các bên không tiến thủ tục tách thửa kịp thời theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đến hạn là có lý do khách quan, ông Trương Q và bà Phan Thị S biết và có thiện chí muốn thỏa thuận lại việc chuyển nhượng nhưng ông L không đồng ý. Do không đạt được mục đích của hợp đồng, hết thời hạn như đã thỏa thuận, các bên vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ của mình, nên cần chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên. Các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nguyên nhân chính là do cần phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, quyền sử dụng đất cần cập nhật thêm đường đi. Xét thấy khi hai bên giao dịch, cả ông L và vợ chồng ông Q, bà S đều không thể biết đất chuyển nhượng này sẽ có cập nhật đường đi theo quy hoạch. Đây là nguyên nhân khách quan, cả ông L và vợ chồng ông Q, bà S đều không có lỗi nên cần trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp. Vì vậy buộc ông Trương Q và bà Phan Thị S cùng các con là ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thiện L số tiền đã nhận đặt cọc là 790.000.000 đồng. Cụ thể:  $790.000.000 \text{ đồng} / 7 = 112.857.143 \text{ đồng}$  người là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn Nguyễn Thiện L có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho ông Trương Q, bà Phan Thị S.

Tại phiên toà, người đại diện tham gia tố tụng của nguyên đơn có yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện, xin rút yêu cầu về phạt cọc đối với số tiền là 790.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của nguyên đơn là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của nguyên đơn.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện L được chấp nhận nên ông Trương Q và bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn



H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên tại thời điểm xét xử ông Trương Q đã hơn 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại điều 2 Luật người cao tuổi, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, vì vậy ông Trương Q được miễn án phí.

Bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S mỗi người phải chịu  $5\% \times 112.857.143 \text{ đồng} = 5.642.000 \text{ đồng}$  án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thiện L được hoàn trả số tiền 29.700.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

*Vì các lý do trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, khoản 2 Điều 244, Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 414, Điều 422, Điều 423, Điều 427, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

#### **Tuyên xử:**

[1].Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thiện L.

1.1.Huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc công chứng số 005063 quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2022 ký kết giữa ông Nguyễn Thiện L với ông Trương Q và bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S.

1.2.Buộc ông Trương Q và bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Thiện L số tiền đặt cọc 790.000.000 đồng. Chia theo phần, mỗi người phải trả cho ông Nguyễn Thiện L số tiền 112.857.143 đồng (*Một trăm mười hai triệu tám trăm năm mươi bảy nghìn một trăm bốn mươi ba đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền phải trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Nguyễn Thiện L có nghĩa vụ trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 304974, thửa đất số 325, tờ bản đồ số 7, diện tích 2232m<sup>2</sup>, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 29/5/2018 cho ông Trương Q và bà Phan Thị S.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc đối với

số tiền 790.000.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trương Q được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị S, ông Trương Văn H, ông Trương Văn H1, bà Trương Thị T, ông Trương Công H, ông Trương Văn S mỗi người phải chịu 5.642.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thiện L được trả lại số tiền 29.700.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2022/0003178 ngày 27/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

[4]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện K;
- Chi cục THADS K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**H'Năm Bkrông**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Phạm Xuân Vinh Nguyễn Thị Lan**

**H'Năm Bkrông**



