

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Bản án số: **57**/2022/DS-ST

Ngày: **03 - 8 - 2022**

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Đạt

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đoàn Thị Mến

Ông Nguyễn Ngọc Khanh

-Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thùy -Thư ký TAND

huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 167/2021/TLST-DS ngày 02/12/2021 và thụ lý bổ sung số 167A/TB-TLVABS ngày 25/3/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐXXST-**DS** ngày 07/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2022/QĐST-DS ngày 06/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn A, sinh năm 1981; nơi cư trú: 10/14C ấp An Thạnh, xã 1, huyện 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Ông Lê Thanh B, sinh năm 1984; nơi cư trú: 7/7B ấp An Phước, xã 1, huyện 2, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh AB, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ 6, Khu phố 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Phạm Trung C, sinh năm 1978 và bà Vũ Thị D, sinh năm 1981; cùng nơi cư trú: D65 tổ 2, ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Văn CD, sinh năm 1973; nơi cư trú: D65 tổ 2, ấp 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/4/2021 ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc, diện tích 6.675,5m²; giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng; số tiền đặt cọc trước 300.000.000 đồng, đến ngày 04/6/2021 hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên bán. Hợp đồng đặt cọc ông C và bà D ủy quyền cho ông Lê Văn Thượng ký và nhận cọc với ông Lê Thanh B.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên có ra thực địa đo lại khu đất thì diện tích không đúng theo diện tích bên bán đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Phần diện tích mặt tiền đường trong giấy chứng nhận là 52m nhưng trên thực tế chỉ còn khoảng 32m. Vợ chồng ông C cho rằng ủy quyền cho ông CD bán nên không biết đất thiếu.

Ngày 30/5/2021 nguyên đơn và vợ chồng ông C thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc mới thay thế cho hợp đồng ngày 24/4/2021 do ông A và ông C đại diện mỗi bên ký; giá bán, số tiền đặt cọc, số tờ, số thửa, số GCNQSD đất như hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2021; đồng thời hai bên cùng thỏa thuận *“Diện tích trên sổ đỏ không đúng theo thực tế nên hai bên quyết định, nếu đo đạc thực tế diện tích còn lại từ 5.500m² trở lên thì không cần bên B (bị đơn) bớt lại tiền theo số tiền thống nhất trong hợp đồng. Nếu quá trình đo đạc diện tích còn lại từ 4.000m² đến 5.000m² thì bên B phải trả lại tiền bằng số tiền diện tích đất bị mất do đo đạc lại; số tiền được tính...theo m²...”*; hai bên thỏa thuận trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 30/5/2021 sẽ ra ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho nhau.

Ngày 17/6/2021 nguyên đơn đã mời công ty đo đạc Phước Thịnh thuộc thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc tới đo đạc thực tế thì thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp chỉ còn 5.398,2m² (thiếu hơn 101,8m² so với diện tích 5.500m² so với thỏa thuận và thiếu hơn 1.200m² so với GCNQSD đất).

Từ ngày 18/6/2021 đến ngày 20/6/2021 nguyên đơn đã 03 lần trực tiếp gặp vợ chồng bị đơn để thông báo kết quả đo đạc và thống nhất việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất thiếu, đồng thời đưa ra các phương án: Một là bị đơn chỉnh lý lại diện tích theo diện tích thực tế và công chứng cho nguyên đơn, đồng thời tính giá trừ đi diện tích đất thiếu, thời hạn ra công chứng hai bên sẽ thỏa thuận lại cho phù hợp với thời gian chỉnh lý biến động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hai là hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn. Tuy nhiên vợ chồng ông C cho rằng đã trả tiền cho người môi giới hết 50.000.000 đồng nên không đồng ý với phương án mà nguyên đơn đưa ra. Nguyên đơn đề nghị chịu chi phí môi

giới, bị đơn chỉ phải trả lại 250.000.000 đồng nhưng ông C và bà D vẫn không đồng ý.

Ngày 28/7/2022 nguyên đơn có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc yêu cầu bị đơn ông C, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.368,9m² thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc, nhưng phải trừ đi giá trị của diện tích đất giảm so với thỏa thuận là 101,8m².

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu HĐXX hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2021; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

2. Quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D trình bày:

Ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D thừa nhận ngày 24/4/2021 có ủy quyền cho ông Phạm Văn CD ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp, diện tích 6.675,5m², thuộc GCNQSD đất số CO 258953 ngày 27/10/2020, được chỉnh lý sang tên cho bị đơn ngày 20/5/2021. Giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng và đã nhận cọc số tiền 300.000.000 đồng; thỏa thuận ngày 04/6/2021 nguyên đơn giao đủ tiền thì hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, quá thời hạn trên thì nguyên đơn mất tiền cọc đã giao, nếu bị đơn không bán sẽ phải bồi thường cho nguyên đơn gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc. Cùng ngày hai bên thỏa thuận thêm nếu diện tích đo đạc thực tế còn đủ từ 5.500m² thì bên mua phải thanh toán đủ cho bên bán số tiền 2.700.000.000 đồng, nếu diện tích đo đạc thực tế dưới 5.500m² thì bên bán phải trả lại tiền cho bên mua theo diện tích đất bị thiếu.

Do diện tích đất thực tế không đúng với diện tích trong GCNQSD đất nên ngày 30/5/2021 thỏa thuận ký lại hợp đồng đặt cọc mới thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2021, diện tích đất thỏa thuận lại là 5.500m², thỏa thuận thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 20 ngày kể từ ngày 30/5/2021; về số tờ, số thửa, số GCNQSD đất, giá chuyển nhượng và số tiền đặt cọc, phạt cọc và mất cọc như hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2021.

Bị đơn xác định, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc hiện nay vẫn đủ 5.500m², không thiếu đất như thỏa thuận cọc ngày 30/5/2021 với nguyên đơn; không đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng do quá thời hạn thỏa thuận nguyên đơn không trả số tiền còn lại, không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận; nguyên đơn tự yêu cầu đo đạc không có sự chứng kiến của bị đơn là không khách quan.

3. Bị đơn ông Phạm Văn CD được tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến;

4.Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Việc Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký, HĐXX cũng như việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong vụ án này đúng theo những quy định của BLTTDS. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa là chưa chấp hành đúng quy định tại Điều 70 và 72 BLTTDS;

Về nội dung: Diện tích đất trên thực tế không đủ 5.500m² nên căn cứ theo hợp đồng đã ký kết thì bị đơn phải chọn cách giải quyết như đã thỏa thuận. Nếu diện tích khoảng 5.500m² trở lên thì không cần bớt lại tiền, thống nhất trong hợp đồng nếu diện tích từ 4000m² đến 5000m² thì phải trả lại tiền bằng số diện tích đã mất. Như vậy hai bên thỏa thuận mua bán với diện tích 5.500m² hoặc từ 4000m² đến 5000m², nhưng thực tế đo đạc chỉ có 5.368,9m² không phù hợp với thỏa thuận hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 300.000.000 đồng đã đặt cọc và hủy hợp đồng đặt cọc là có cơ sở theo quy định tại Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] **Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:** Theo đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc; hợp đồng được thực hiện tại huyện Xuyên Mộc, đối tượng yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là đất tọa lạc tại huyện Xuyên Mộc nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự (**viết tắt: BLTTDS**), HĐXX xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

[1.2] **Về thay đổi yêu cầu khởi kiện:** Quá trình tố tụng nguyên đơn có đơn rút đổi với yêu cầu ông C, bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 5.368,9m² thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc cho nguyên đơn và được Tòa án chấp nhận đình chỉ đối với yêu cầu này. Nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2021 giữa hai bên, buộc ông C và bà D phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng. HĐXX

xét thấy việc yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định tại Điều 5 và Điều 244 BLTTDS nên chấp nhận;

[1.3] *Về xác định tình tiết, sự kiện:* Nguyên đơn và ông Phạm Trung C, bà Vũ Thị D cùng thừa nhận ngày 24/4/2021 có ủy quyền cho ông Phạm Văn CD thay mặt mình ký hợp đồng đặt cọc với ông Lê Thanh B để chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc; sau khi ký hợp đồng nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông CD và ông CD đã bàn giao cho ông C, bà D. Do đất thực tế bị thiếu so với diện tích ghi trong GCNQSD đất nên ngày 30/5/2021 ông C, bà D thỏa thuận với nguyên đơn ký lại hợp đồng đặt cọc do ông C và ông A đại diện ký để thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng, ngày ra công chứng hợp đồng và xử lý trong trường hợp đất bị thiếu so với thỏa thuận. HĐXX xác định đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 192 BLTTDS.

[1.4] *Về người tham gia tố tụng:* Như đã nhận định ở mục [1.2] và mục [1.3], ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D cùng thừa nhận đã được ông Phạm Văn CD bàn giao lại số tiền 300.000.000 đồng nhận của nguyên đơn và nguyên đơn chỉ yêu cầu ông C, bà D trả lại số tiền này; do đó HĐXX xác định ông CD là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông CD, ông C và bà D được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt. Tuy nhiên ông C và bà D khi làm việc với Tòa án có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ Điều 227 và Điều 228 BLTTDS, HĐXX tiến hành giải quyết vắng mặt họ;

[2] *Về yêu cầu khởi kiện:*

[2.1] *Về tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc:*

Ngày 24/4/2021 ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D ủy quyền cho ông Phạm Văn CD ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thửa đất số 28, tờ bản đồ số 169 xã Hòa Hiệp (**viết tắt: Thửa đất số 28**), diện tích 6.675,5m², thuộc GCNQSD đất số CO 258953 ngày 27/10/2020, được chỉnh lý sang tên cho ông C, bà D ngày 20/5/2021. Giá chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng; thỏa thuận ngày 04/6/2021 hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời thỏa thuận về phạt cọc và mất cọc.

Ngày 30/5/2021 ông C, bà D thỏa thuận với nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2021 ký lại hợp đồng đặt cọc mới do diện tích đất thực tế bị thiếu so với GCNQSD đất đã cấp và được nguyên đơn đồng ý. Hai bên thỏa thuận lại diện tích đất chuyển nhượng là 5.500m², sau 20 ngày (tức ngày 20/6/2021) sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao tài sản cho nhau; đồng thời thỏa thuận thêm: “Do diện tích trên sổ đỏ không đúng theo thực tế nên hai bên quyết định nếu đo đạc

thực tế diện tích còn lại từ 5.500m² trở lên thì không cần bên B tính bớt lại tiền theo số tiền thống nhất trong hợp đồng. Nếu quá trình đo đạc diện tích còn lại từ 4.000m² đến 5.000m² thì bên B phải trả lại tiền bằng số tiền diện tích đất do đo đạc lại. Số tiền được tính bằng tổng tiền chia diện tích đất và lấy ra số tiền theo m² đất đã thỏa thuận". Riêng số tờ, số thửa, số GCNQSD đất, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và phạt cọc và mất cọc không thay đổi.

Như vậy giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn với ông C và bà D được lập thành văn bản phù hợp quy định Điều 119 và Điều 328 BLDS; nội dung giao kết thể hiện rõ ý chí tự nguyện của các bên, giao dịch này không che giấu cho giao dịch nào khác nên có hiệu lực pháp luật.

[2.2] *Về yêu cầu hủy hợp đồng:*

Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Ngày 17/6/2021 nguyên đơn đã mời công ty đo đạc Phước Thịnh đo đạc đối với thửa đất số 28, kết quả đo đạc diện tích đất còn 5.398,2m², nguyên đơn đã thông báo kết quả đo đạc và đưa ra các phương án để thống nhất việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 28 này như: Công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng trừ đi diện tích đất thiếu hoặc hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn, nguyên đơn tự nguyện chịu cho phí môi giới nếu có nhưng bị đơn không đồng ý.

Quá trình tố tụng bị đơn cho rằng: Thửa đất số 28 vẫn đủ 5.500m², không bị thiếu đất như thỏa thuận cọc ngày 30/5/2021 giữa hai bên; việc nguyên đơn tự ý yêu cầu đo đạc không có sự chứng kiến của bị đơn là không khách quan; quá thời hạn 20 ngày kể từ ngày 30/5/2021 nguyên đơn không ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận nên mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Xét lập luận của các bên thấy rằng: Ngày 24/4/2021 bị đơn ủy quyền cho ông Phạm Văn CD ký thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 6.675,5m²; ngày 30/5/2021 hai bên thống nhất ký lại thỏa thuận đặt cọc mới với nội dung: *“Diện tích trên sổ đỏ không đúng theo thực tế nên hai bên quyết định, nếu đo đạc thực tế diện tích còn lại từ 5.500m² trở lên thì không cần bên B (bị đơn) bớt lại tiền theo số tiền thống nhất trong hợp đồng. Nếu quá trình đo đạc diện tích còn lại từ 4.000m² đến 5.000m² thì bên B phải trả lại tiền bằng số tiền diện tích đất bị mất do đo đạc lại; số tiền được tính...theo m²...”.* Như đã nhận định ở mục [1.3] và mục [2.1], lập luận của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, bởi lẽ: Thứ nhất, bị đơn thừa nhận diện tích đất không đủ 6.675,5m² nhưng không tiến hành đo đạc để thống nhất việc chuyển nhượng đất cho nhau; thứ hai, thỏa thuận giữa hai bên không thể hiện nguyên đơn, bị đơn hay cả hai bên phải cùng yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc, nhưng khi nguyên đơn mời tổ chức có chuyên môn đo đạc bị đơn lại cho rằng không chứng kiến nên

không khách quan là thiếu thiện chí trong thực hiện cam kết; thứ ba, bị đơn đề nghị Tòa án yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc nhưng khi Tòa án thông báo đo đạc bị đơn cũng không tham gia là cố ý không thực hiện quyền và nghĩa vụ với nguyên đơn; thứ tư, qua đo đạc thực tế thửa đất 28 diện tích chỉ còn 5.368,9m², bị đơn cho rằng diện tích thửa đất 28 vẫn đủ 5.500m² nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh là không phù hợp với thực tế.

HĐXX xét thấy lỗi dẫn đến hai bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho nhau là do lỗi của cả hai bên, bởi lẽ: Thứ nhất, hai bên thống nhất diện tích đất không đúng theo giấy chứng nhận, có thỏa thuận về việc đo đạc lại đất nhưng không thể hiện rõ cơ quan, tổ chức đo đạc và ai là người có nghĩa vụ yêu cầu đo đạc, đo đạc vào thời gian cụ thể nào, chi phí đo đạc do ai chịu; thứ hai, hai bên thỏa thuận về trường hợp diện tích đất sau khi đo đạc từ 5.500m² trở lên và trường hợp diện tích đất từ 4.000m² đến 5.000m², nhưng chưa thỏa thuận về trường hợp diện tích đất từ đủ 5.000m² đến 5.500m² thì giá chuyển nhượng được giữ nguyên hay trả lại, nếu trả lại thì trả lại bao nhiêu; thứ ba, sau khi đo đạc lại đất thì chỉnh lý biên động xong mới công chứng hay công chứng xong mới chỉnh lý biên động, ai có nghĩa vụ thực hiện việc chỉnh lý biên động; thứ tư, hai bên có thỏa thuận về thời điểm ra công chứng nhưng không nêu rõ công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng nào là không rõ ràng.

Điều 410 BLDS quy định “*Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn... Trường hợp các bên không thỏa thuận bên nào thực hiện nghĩa vụ trước thì các bên phải đồng thời thực hiện nghĩa vụ đối với nhau; nếu nghĩa vụ không thể thực hiện đồng thời thì nghĩa vụ nào khi thực hiện mất nhiều thời gian hơn thì nghĩa vụ đó phải được thực hiện trước*”. Rõ ràng hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hợp đồng song vụ nên quyền của bên này sẽ tương ứng với nghĩa vụ của bên kia và ngược lại và việc thực hiện việc đo đạc, chỉnh lý biên động về đất mất nhiều thời gian hơn nhưng đến ngày 17/6/2021 (tức trước ngày thỏa thuận ra công chứng 03 ngày) chỉ có nguyên đơn thực hiện việc đo đạc; khi khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn cũng không đồng ý. Bị đơn cho rằng nguyên đơn tự ý đo đạc nên không khách quan, chứng tỏ bị đơn đã được nguyên đơn thông báo về kết quả đo đạc và đưa ra các phương án để thực hiện giao kết nhưng bị đơn không hợp tác; lập luận của nguyên đơn phù hợp với kết quả đo đạc và lời thừa nhận của bị đơn nên được chấp nhận. Căn cứ Điều 424 BLDS, HĐXX có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

[2.3] *Về yêu cầu trả lại tiền cọc*: Điều 427 BLDS quy định: “*Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết... Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...*”. Như đã nhận định ở mục [1.3] và mục [2.2], ông C, bà D thừa nhận đã được ông CD bàn giao lại số tiền 300.000.000 đồng do nguyên đơn giao nên HĐXX có đủ căn cứ buộc ông C, bà D có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[3] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án phù hợp với phân tích của HĐXX nên chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn và các đương sự khác trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[5] *Về quyền kháng cáo, kháng nghị*: Các đương sự được quyền kháng cáo, VKSND được quyền kháng nghị theo quy định của BLTTDS.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 328, 117, 119, 401, 410, 424, 427 và Điều 468 Bộ luật dân sự.

Khoản 2 Điều 26 và điểm d tiểu mục 1.3 mục 1 phần II Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn A và ông Lê Thanh B về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D;

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2021 giữa ông Trần Văn A, ông Lê Thanh B và ông Phạm Trung C, bà Vũ Thị D;

1.1. Buộc ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D phải hoàn trả cho ông Trần Văn A và ông Lê Thanh B số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự (10%) tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

Buộc ông Phạm Trung C và bà Vũ Thị D phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn A, ông Lê Thanh B và ông Phạm Văn CD không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông A số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010652 ngày 02/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

3. *Về quyền kháng cáo*: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo và VKSND cùng cấp có quyền kháng nghị bản án thời hạn 15 ngày; VKSND cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị bản án trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 03/8/2022); đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án **hoặc** bản án được niêm yết.

4. *Về thi hành án*: Trường hợp bản án, quyết định 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND tỉnh BR-VT;
- Chi Cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Lưu hồ sơ, VT;

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

Nguyễn Duy Đạt