

Bản án số: 17/2024/DS-ST  
Ngày: 30 - 9 - 2024  
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH GIANG – TỈNH HẢI DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nhữ Văn Vinh và ông Phạm Đức Trung.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Đặng Lâm Quốc Huy – Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Quế - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2024/QĐXX-ST ngày 07 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2024/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2024 và thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 12/TB-TA ngày 27 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1991; Nơi cư trú: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

*Chị Nguyễn Thị L ủy quyền cho:* Công ty L1; Địa chỉ: Số I, tầng B Tòa nhà V - Số A T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; Người đại diện theo pháp luật: Chị Hoàng Thị Lan H – Giám đốc (*Có mặt*).

- *Bị đơn:* Ông Nhữ Văn T, sinh năm 1949 và bà Khúc Thị M, sinh năm 1954; Nơi cư trú: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà M:* Anh Nhữ Văn T1 – Sinh năm 1979; Nơi cư trú: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Có mặt*).

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Anh Nhữ Văn T1, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Có mặt*).

+ Anh Nhữ Văn T2, sinh năm 1986 và chị Trần Thị T3; Nơi cư trú: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*).

+ Anh Lê Văn T4, sinh năm 1979 và chị Nhữ Thị B, sinh năm 1981; ĐKHKTT và trú tại: Thôn T, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Vắng mặt*).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn Nguyễn Thị L (người đại diện theo ủy quyền là chị Hoàng Thị Lan H) trình bày yêu cầu khởi kiện như sau:*

Đầu năm 2022, chị Nguyễn Thị L biết thông tin gia đình ông Nhữ Văn T, bà Khúc Thị M đang rao bán thửa đất số 21 và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương. Thửa đất số 21 tờ bản đồ số 02 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N725077 ngày 20/12/1998 mang tên ông Nhữ Văn T và thửa đất số 575 là đất do UBND xã T giao cho ông Nhữ Văn T sử dụng theo Biên bản giao thầu ngày 15/10/2003. Sau khi thương lượng, hai bên đã đi đến thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 với nội dung: Chị L đặt cọc cho ông T, bà M số tiền là 1.900.000.000đ (đã giao đủ khi ký kết hợp đồng và là tiền riêng của chị L) để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 5m x 30m = 150m<sup>2</sup> (gồm 50m<sup>2</sup> đất ao và 100m<sup>2</sup> đất thổ cư) mặt đường liên xã bên phải của thửa đất 21 và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 tại thôn N cho chị L với giá là 1.900.000.000đ. Các bên hẹn từ ngày 07/4/2022 đến hết ngày 07/9/2022 hai bên sẽ tiến hành công chứng làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền; Trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu ông T, bà M không bán cho chị L nữa thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc, tổng cộng số tiền cọc và tiền bồi thường là 3.800.000.000đ; nếu chị L không mua đất nữa thì mất số tiền đã cọc. Hợp đồng đã được chị L, ông T, bà M và có người làm chứng là anh Nhữ Văn T1 ký tên, điểm chỉ.

Tuy nhiên, đến hết thời hạn đặt cọc, ông T, bà M không thực hiện được việc chuyển nhượng thửa đất cho chị L theo cam kết. Ngày 19/3/2023, gia đình ông T đề nghị gia hạn thực hiện hợp đồng và bồi thường cho chị L số tiền do chậm trễ là 80.000.000đ, chị L đồng ý gia hạn. Đến nay, sau nhiều lần yêu cầu ông T, bà M thực hiện cam kết, ông T và bà M vẫn chưa làm thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng cho chị L phần diện tích đất như cam kết. Do vậy, chị L đã khởi kiện và đề nghị giải quyết buộc ông T, bà M phải trả lại số tiền cọc là 1.900.000.000đ và yêu cầu bồi thường theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 số tiền là 1.900.000.000đ, tổng cộng 3.800.000.000đ.

*Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M trình bày quan điểm:*

Ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M có thửa đất số 21 tờ bản đồ số 02 gồm 300m<sup>2</sup> đất ở và 165m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N725077 ngày 20/12/1998 mang tên ông Nhữ Văn T và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 diện tích 211m<sup>2</sup> là đất ao do UBND xã T giao cho ông T sử dụng lâu dài theo Biên bản giao đất thầu ngày 15/10/2003.

Khoảng cuối năm 2021, ông bà có thỏa thuận nhận đặt cọc số tiền 500.000.000đ của chị Nguyễn Thị L để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 150m<sup>2</sup> của thửa đất số 21 tờ bản đồ số 02 tại thôn N, xã T,

huyện B, tỉnh Hải Dương cho chị L với giá 1.900.000.000đ. Sau đó, chị L đã trả dần đủ cho ông T, bà M số tiền mua đất là 1.900.000.000đ trong đó có 1.890.000.000đ tiền mua đất và 10.000.000đ là tiền ông bà bớt cho chị L để chuyển cột điện. Sau khi chuyển đủ số tiền mua đất, chị L đã ký kết với ông T, bà M một Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 có nội dung như chị L xuất trình cho tòa án. Anh T1 xác định chữ ký, dấu tay điểm chỉ trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 là của anh, ông T, bà M là đúng.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông T, bà M và chị L đã đến UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị L tuy nhiên do thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng. Gia đình ông bà có liên hệ với bộ phận một cửa UBND huyện để làm thủ tục tách sổ nhưng không có kết quả nên đến nay các bên vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng đối với phần diện tích đất cho chị L.

Nay, chị L khởi kiện yêu cầu ông T, bà M phải trả chị Nguyễn Thị L số tiền đặt cọc là 1.900.000.000đ và phải chịu phạt cọc số tiền 1.900.000.000đ, tổng cộng 3.800.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 các bên đã ký kết, ông bà đồng ý trả lại số tiền đã nhận từ chị Nguyễn Thị L là 1.890.000.000đ, không đồng ý việc phạt cọc số tiền 1.900.000.000đ.

***- Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

+ *Ý kiến của anh Nhữ Văn T1:* Sau khi nhận số tiền mua đất của chị Nguyễn Thị L là 1.890.000.000đ, bố mẹ anh có đưa cho vợ chồng chị Nhữ Thị B, anh Lê Văn Thông S tiền là 1.000.000.000đ; đưa cho vợ chồng anh Nhữ Văn T2, chị Trần Thị T3 số tiền là 300.000.000đ và đưa cho anh T1 số tiền 300.000.000đ. Số tiền còn lại gồm 200.000.000đ do ông T, bà M giữ lại sử dụng để chữa bệnh và số tiền 90.000.000đ giữ lại làm giấy tờ đất có liên quan. Đến nay anh T1 vẫn giữ số tiền 300.000.000đ và số 90.000.000đ.

+ *Ý kiến của anh Nhữ Văn T2, chị Trần Thị T3:* Anh T2 là con trai của ông T, bà M. Vợ chồng anh Nhữ Văn T2 và chị Trần Thị T3 xác định có nhận số tiền 300.000.000đ do anh T1 đưa làm nhiều lần trích từ số tiền ông T, bà M bán đất cho chị L. Vợ chồng anh T2, chị T3 đã sử dụng số tiền trên để trả nợ hết nên không thể hoàn trả số tiền trên cho bố mẹ để trả lại cho chị L.

+ *Ý kiến của chị Nhữ Thị B, anh Lê Văn T4:* Chị B là con gái của ông T, bà M. Chị B, anh T4 xác nhận vợ chồng anh chị có nhận số tiền 1.000.000.000đ do anh T1 đưa làm nhiều lần trích từ số tiền ông T, bà M bán đất cho chị L. Số tiền này vợ chồng chị đã sử dụng hết vào việc trả các khoản nợ thua lỗ do làm ăn nên

đến nay vợ chồng chị không có khả năng hoàn trả số tiền trên cho bố mẹ để trả lại cho chị L.

*Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh tại địa phương, UBND xã T cung cấp thông tin:* UBND xã T xác nhận khoảng năm 2022, anh Nhữ Văn T1 là con trai ông T, bà M đến gặp ông Nguyễn Văn P – là công chức địa chính – xây dựng xã T để hỏi thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21 và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 của vợ chồng ông T, bà M cho chị Nguyễn Thị L. Quá trình xem xét hồ sơ, UBND xã T nhận thấy chưa đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng nên đã hướng dẫn cho anh T1 là con ông T, bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575 tờ bản đồ 02 thì mới đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó anh T1 và một số hộ gia đình đã làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mua của UBND xã T giao trái thẩm quyền năm 2003. Đến nay Luật đất đai sửa đổi bổ sung năm 2024 đã có hiệu lực pháp luật nên UBND xã đang chờ hướng dẫn làm thủ tục của UBND tỉnh H để có căn cứ hướng dẫn công dân làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Từ tháng 01/3/2022 đến nay, UBND xã T không tiếp nhận được hồ sơ đề nghị chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nhữ Văn T, bà Khúc Thị M cho bà Nguyễn Thị L.

**Tại phiên tòa:** Chị Hoàng Thị Lan H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và đề nghị tòa án giải quyết: Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 với lý do hợp đồng không có khả năng thực hiện, yêu cầu ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M phải trả lại chị L số tiền cọc là 1.900.000.000đ và bồi thường cho chị L số tiền 160.000.000đ, tổng cộng 2.060.000.000đ với thời gian thực hiện là 60 ngày kể từ ngày xét xử vụ án.

Anh Nhữ Văn T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T, bà M xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 là đúng, nhất trí thỏa thuận với nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 đã ký kết, đồng ý trả lại số tiền 1.900.000.000đ và đồng ý bồi thường theo như yêu cầu của nguyên đơn.

***Đại diện VKSND huyện Bình Giang phát biểu ý kiến:***

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, đảm bảo các nguyên tắc xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn, bị đơn, người

có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 76 BLTTDS.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị áp dụng Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 398, Điều 401, Điều 422, Điều 423, Điều 425, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, Điều 243, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa chị Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M.

- Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M phải trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 1.900.000.000đ và phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị L số tiền 160.000.000đ. Tổng cộng 2.060.000.000đ trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xét xử vụ án 30/9/2024.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại chị Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị L khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp Hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M. Vụ án còn thời hiệu khởi kiện, bị đơn ông T, bà M đang cư trú tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, tòa án đã nhiều lần triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nhữ Văn T2, chị Trần Thị T3, chị Nhữ Thị B, anh Lê Văn T4 nhưng họ đều vắng mặt do đó tòa án xét xử vắng mặt những người nêu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 227 BLTTDS.

[2] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ đơn khởi kiện, chị Nguyễn Thị L yêu cầu ông Nhữ Văn T, bà Khúc Thị M phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.900.000.000đ và chịu phạt cọc số tiền 1.900.000.000đ, tổng cộng 3.800.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 các bên đã ký kết. Tại phiên tòa, chị Hoàng Thị Lan H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và đề nghị tòa án giải quyết hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 với lý do hợp đồng không có khả năng thực hiện và yêu cầu ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M phải trả lại số tiền cọc là 1.900.000.000đ, bồi thường thiệt hại cho chị L số tiền 160.000.000đ với thời gian thực hiện là 60 ngày kể từ ngày xét xử vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa với số tiền nhỏ hơn số tiền theo yêu cầu khởi kiện ban đầu (3.800.000.000đ) nên được xác định là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng nhất trí và không có ý kiến gì về việc nguyên đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện do đó chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 243 và Điều 244 BLTTDS.

[3] Xem xét đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 và yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

[3.1] *Xem xét Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022*: Hợp đồng được lập thành văn bản, ghi đầy đủ nội dung, có chữ ký, điểm chỉ của các bên tham gia hợp đồng gồm bên bán là ông Nhữ Văn T, bà Khúc Thị M và bên mua là chị Nguyễn Thị L. Hợp đồng có anh Nhữ Văn T1 là người chứng kiến. Căn cứ theo hợp đồng, ông T, bà M và chị L thỏa thuận nội dung ông T, bà M đồng ý chuyển nhượng cho chị L diện tích đất 150m<sup>2</sup> (gồm 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 50m<sup>2</sup> đất ao) tại thửa đất số 21 và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương với giá là 1.900.000.000đ. Chị L đặt cọc trước số tiền 1.900.000.000đ và thỏa thuận từ ngày 07/4/2022 đến ngày 07/9/2022 hai bên tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. ông T, bà M không bán cho chị L nữa thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc, tổng cộng số tiền cọc và tiền bồi thường là 3.800.000.000đ; nếu chị L không mua đất nữa thì mất số tiền đã cọc. Trong hợp đồng cũng thể hiện nội dung ông T, bà M đã nhận đủ số tiền 1.900.000.000đ của chị L. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông T, bà M cũng thống nhất xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 là đúng.

[3.2] *Xem xét đối với yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng*: Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị L thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 với lý do hợp đồng không có khả năng thực hiện.

Căn cứ theo lời khai của các đương sự xác định: Sau khi các bên thỏa thuận đặt cọc, gia đình ông T, bà M có liên hệ với UBND xã T để đề nghị làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất 150m<sup>2</sup> đất (gồm 100m<sup>2</sup> đất thổ cư và 50m<sup>2</sup> đất ao) tại thửa đất số 21 và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 tại thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương cho chị L như thỏa thuận tuy nhiên do thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 có nguồn gốc là đất ao do UBND xã T giao không đúng thẩm quyền vào năm 2003 và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng.

Theo UBND xã T cung cấp: Khoảng năm 2022, anh Nhữ Văn T1 là con trai ông T, bà M đến gặp ông Nguyễn Văn P là công chức địa chính, xây dựng xã T để hỏi thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 21 và thửa đất số 575 tờ bản đồ số 02 cho chị Nguyễn Thị L. Quá trình xem xét hồ sơ, UBND xã T nhận thấy thửa đất 575 là đất giao trái thẩm quyền, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng và đã hướng dẫn cho anh T1 là con ông T, bà M làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 575 rồi sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Anh T1 và một số hộ gia đình trong thôn đã làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mua của UBND xã T giao trái thẩm quyền. Đến nay, do Luật đất đai năm 2024 đã có hiệu lực pháp luật nhưng chưa có văn bản hướng dẫn thi hành nên UBND xã T đang chờ UBND tỉnh H ban hành văn bản hướng dẫn để có căn cứ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất giao trái thẩm quyền nêu trên cho gia đình ông T và các hộ dân trong thôn theo quy định của pháp luật. Đến nay, đã quá thời hạn các bên cam kết để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng thửa đất số 575 vẫn chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng cho chị L theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai, người đại diện theo ủy quyền của chị L yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đồng ý hủy bỏ hợp đồng với lý do như bên nguyên đơn đưa ra do vậy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn về việc tuyên bố Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa ông T, bà M và chị L.

[3.3] *Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng*: Căn cứ theo quy định tại Điều 427 BLDS, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của chị L

yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo hướng ông T, bà M phải trả lại cho chị L số 1.900.000.000đ và bồi thường cho chị L số tiền 160.000.000đ, tổng cộng 2.060.000.000đ trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xét xử vụ án và anh T1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng chấp nhận và đồng ý giải quyết về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo ý kiến nêu trên của bên nguyên đơn. Xem xét thỏa thuận về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng nêu trên của các bên là phù hợp với quy định của pháp luật do vậy cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng.

Do các bên chỉ giao nhận tiền cọc, chưa chuyển giao thửa đất cho nhau nên không đặt ra xem xét, giải quyết về nghĩa vụ hoàn trả thửa đất.

[4] Về các vấn đề khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà M là người đã nhận tiền cọc và đã sử dụng một phần tiền cọc vào việc chữa bệnh; ông T, bà M đưa cho anh Nhữ Văn T1 quản lý 390.000.000đ, đưa cho anh Nhữ Văn T2, chị Trần Thị T3 quản lý 300.000.000đ, chị Nhữ Thị B, anh Lê Văn T4 quản lý 1.000.000.000đ. Anh Nhữ Văn T2, chị Trần Thị T3, chị Nhữ Thị B, anh Lê Văn T4 sử dụng hết số tiền đã nhận vào việc trả nợ. Việc ông T, bà M phân chia số tiền trên cho các con là theo nhu cầu sử dụng của gia đình ông T, bà M, chị L không biết nên ông T, bà M phải có trách nhiệm hoàn trả chị L số tiền cọc theo như các bên thỏa thuận tại phiên tòa. Nếu sau này, gia đình ông T, bà M xảy ra tranh chấp về việc phân chia số tiền cọc nêu trên giữa các thành viên trong gia đình sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

Tại phiên tòa, các đương sự cũng xác định anh Nhữ Đình T5 là chồng của chị Nguyễn Thị L không tham gia ký kết hợp đồng với ông T, bà M và số tiền đặt cọc là tài sản riêng của chị L nên xác định anh Nhữ Đình T5 không liên quan đến vụ án.

[5] Về án phí: Ông T, bà M thuộc đối tượng người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên được miễn phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 398, Điều 401, Điều 422, Điều 423, Điều 425, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, Điều 243, Điều 244, Điều 271,



273 Bộ Luật tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị L.
2. Tuyên bố hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa chị Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M.
3. Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M phải trả cho chị Nguyễn Thị L số tiền 1.900.000.000đ và phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị L số tiền 160.000.000đ. Tổng cộng 2.060.000.000đ trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xét xử vụ án 30/9/2024.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do chậm thi hành được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí: Bị đơn ông Nhữ Văn T và bà Khúc Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại chị Nguyễn Thị L số tiền 54.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ký hiệu BLTU/23 số 0002051 ngày 06/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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 quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự.

Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Giang;
- Chi cục THA dân sự huyện Bình Giang;
- Lưu hồ sơ; Lưu VP.

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

**Nguyễn Duy Hải**