TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAN LỘC** **TỈNH HÀ TĨNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 01/2024/DS-ST
Ngày: 10/5/2024
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAN LỘC, TỈNH HÀ TĨNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Thanh
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Thanh Huyền, bà Trần Thị Tứ.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Trần Văn Hảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa*:* Bà Trần Thị Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06/5/2024 và 10/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh xét xử công khai vụ án thụ lý số 20/TLST-DS ngày 08/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐXXST-DS ngày 11/4/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế H; Sinh năm: 1988; Địa chỉ: Xóm T, xã K, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H1; Sinh năm: 1970; Địa chỉ: Xóm V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Thế P; Sinh năm 1984 và Tạ Thị H2; Sinh năm 1982; Địa chỉ thường trú: Thôn T, xã D, huyện V, tỉnh Thái Bình; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Thế P và bà Tạ Thị H2: Bà Phạm Thị H1; Sinh năm: 1970; Địa chỉ: Xóm V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2023); Có mặt.

- Ông Trần Thế T, sinh năm: 1972; Địa chỉ: Xóm V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh; Có mặt ngày 06/5/2024, vắng mặt ngày 10/5/2024.

- UBND xã T; Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Xuân D; Chức vụ: Chủ tịch; Có mặt ngày 06/5/2024, vắng mặt ngày 10/5/2024.

4. Người tham gia tố tụng khác:

- Ô ng Nguyễn Duy T1; Cán bộ địa chính UBND xã T; Có mặt ngày 06/5/2024, vắng mặt ngày 10/5/2024.

- Ông Bùi Quốc T2; Cán bộ tư pháp UBND xã T; Có mặt ngày 10/5/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tường trình, nguyên đơn Nguyễn Thế H trình bày:

Ngày 19/3/2022, anh Nguyễn Thế H ký hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị H1 để mua thửa đất số 139, tờ bản đồ số 10 (nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 tại thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh). Thửa đất có diện tích 384 m2 được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ084768 ngày 05/10/2009 mang tên anh Trần Thế P và chị Tạ Thị H2. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 730.000.000 đồng trong đó đặt cọc 100.000.000 đồng (anh H chuyển khoản tiền đặt cọc đến số tài khoản của con trai bà H1 là anh Trần Thế Đ). Các bên thỏa thuận khi bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên mua phải giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày 10/5/2022, bà H1 và anh H đến UBND xã T để anh H ký nhận chuyển nhượng và thực hiện việc chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bên bán là Trần Thế P và Tạ Thị H2, bên mua là Nguyễn Thế H, các bên chuyển nhượng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53, diện tích sử dụng 384m2 tại thôn V, xã T, không có tài sản gắn liền với đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ084768 ngày 05/10/2009. Anh H đã trả cho bà H1 730.000.000 đồng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 23/5/2022, anh H nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất đến Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C nhưng ngày 03/6/2022 bị trả lại hồ sơ để làm rõ phần diện tích giảm so với giấy chứng nhận. Anh H đã liên hệ với bà H1 và cán bộ địa chính xã T nhưng không thực hiện được yêu cầu của Văn phòng đăng ký nên anh H khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Can Lộc.

Do đó, anh H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 ngày 22/4/2022 do UBND xã T chứng thực ngày 10/5/2022 giữa anh H và ông Trần Thế P, bà Tạ Thị H2 và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa anh H và bà Phạm Thị H1 đã ký ngày 19/3/2022; Đề nghị Tòa án buộc bà H1 trả cho anh H số tiền 730.000.000 đồng đã nhận và bồi thường lãi phát sinh từ tiền gốc với lãi suất 0,8%/ tháng từ ngày 10/5/2022 đến ngày bà H1 hoàn trả đủ tiền gốc (tiền lãi tạm tính đến ngày 05/12/2023 là 119.000.000 đồng).

Tại phiên họp công khai, chứng cứ và hòa giải, nguyên đơn rút yêu cầu bồi thường tiền lãi và trình bày bà Phạm Thị H1 có bớt 4.000.000 đồng so với số tiền ghi trên hợp đồng. Do đó, anh H yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị H1 trả lại số tiền 726.000.000 đồng đã nhận.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Thế H cho rằng anh đặt cọc và chuyển tiền để mua thửa đất có diện tích và hình dạng vuông vắn như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục phải đảm bảo thực hiện trong thời hạn cho phép, anh không chấp nhận lấy thửa đất xéo (hình bình hành). Anh H thừa nhận đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Thế P và Tạ Thị H2 do bà H1 giao cho anh và đồng ý tự nguyện trả lại cho bà H1, ông T2.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, bà Phạm Thị H1 thừa nhận đã ký hợp đồng đặt cọc, nhận từ anh H 726.000.000 đồng, liên hệ với anh P chị H2 để chuyển nhượng đất cho anh H. Tuy nhiên, bà H1 không chấp nhận trả lại số tiền này vì đã tiêu dùng hết cho gia đình, đề nghị anh H tiếp tục lấy thửa đất, bà sẽ hỗ trợ việc liên hệ với các hộ lân cận để xác minh ranh giới nhưng anh H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xác minh. Bà H1 cho rằng sẽ thực hiện được thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H đúng diện tích và vuông vắn nhưng không trình bày được làm bằng cách nào và trong thời gian bao lâu.

Ông Trần Thế T trình bày: Tuy ông T không ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng việc thương lượng, đặt cọc, mua bán thửa đất đều có ông tham gia và ông đồng ý với các giao dịch bà H1 đã thực hiện, số tiền bán đất do vợ chồng ông sử dụng chung. Việc mua bán đã thực hiện xong, ông T và bà H1 đã thực hiện nghĩa vụ của mình, anh H đã trả đủ tiền và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nghĩa vụ đi đăng ký quyền sử dụng đất. Do đó, ông T không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền của anh H.

Ngoài ra, bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T đều thừa nhận: Thửa đất bán cho anh Nguyễn Thế H thực chất là thửa đất của ông bà nhờ vợ chồng anh Nguyễn Thế P1 (cháu họ) đứng tên hộ. Các chi phí liên quan đến thửa đất, giao nhận đất thực địa là do vợ chồng ông T thực hiện, số tiền bán đất cho anh H do vợ chồng bà H1, ông T sử dụng chứ không gửi cho vợ chồng anh P1, chị H2. Tuy nhiên, tại buổi xem xét thẩm định ngày 26/3/2024, ông Trần Thế T không xác định được chính xác mốc giới thửa đất do cọc phân chia mốc giới không còn, các thửa đất lân cận đều là đất trống, chưa sử dụng.

Tại phiên tòa, đại diện UBND xã T trình bày: Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 10 hiện nay là thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 tại thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Việc thay đổi tên thửa đất do vào năm 2010 đã thực hiện chủ trương đo đạc bản đồ địa chính trên toàn xã. Hiện nay, xét hiện trạng khu vực Đ thì thửa đất số 21 và các thửa lân cận đều có hình thể xéo (hình bình hành) chứ không vuông vức như trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh P1, chị H2; để có thể xác định chính xác tứ cận thửa đất thì cần phải phối hợp với các hộ lân cận mới thực hiện được.

Cán bộ địa chính trình bày: Cán bộ địa chính đã hướng dẫn bà Phạm Thị H1 thực hiện việc chuyển đổi từ bìa đỏ sang bìa hồng để có số liệu thửa đất chính xác hơn nhưng bà H1 không thực hiện. Thửa đất số 21 trên bản đồ địa chính và trên thực tế có diện tích lớn hơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng là hình xéo. Nếu anh H muốn lấy thửa đất vuông vắn như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải điều chỉnh các cạnh và diện tích sẽ không đủ 384m2. Còn nếu muốn đủ diện tích 384m2 thì hình thể thửa đất bắt buộc phải xéo

Cán bộ tư pháp trình bày: Trước ngày 10/5/2022, ông Trần Thế P và bà Tạ Thị H2 đến ký hợp đồng chuyển nhượng sau đó đến ngày 10/5/2022 anh H đến

ký bên nhận chuyển nhượng nên UBND xã T đã thực hiện việc chứng thực. Các bên hoàn toàn tự nguyện ký vào hợp đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Can Lộc phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thế H: Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 ngày 22/4/2022 do UBND xã T chứng thực ngày 10/5/2022 giữa anh H và ông Trần Thế P, bà Tạ Thị H2; Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Thế H và bà Phạm Thị H1; Buộc bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh H số tiền 726.000.000 đồng.

- Về án phí: Đề nghị buộc bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng dân sự của anh H được chấp nhận là 300.000 đồng; buộc bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 726.000.000 đồng phải trả cho anh Nguyễn Thế H: 33.040.000 đồng; Trả lại cho anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về thẩm quyền: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn trả lại số tiền mua bán đất đã nhận. Các hợp đồng được ký kết tại xã T, huyện C và bị đơn có nơi cư trú tại xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh. Do đó, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Can Lộc theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2 Về việc triệu tập thành phần tham gia tố tụng: Anh Nguyễn Thế H trình bày chuyển tiền cho bà Phạm Thị H3 qua số tài khoản của anh Nguyễn Thế Đ1 và xuất trình biên lai chuyển tiền. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc có chữ ký của người làm chứng là Nguyễn Xuân L. Tuy nhiên, bà H1 thừa nhận đã ký hợp đồng đặt cọc và nhận đủ số tiền 726.000.000 đồng từ anh H3. Do đó, không cần phải triệu tập anh Nguyễn Thế Đ1 và Nguyễn Xuân L tham gia tố tụng là phù hợp.

1.3 Về thời hiệu khởi kiện: Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015"Thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày *người* có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm". Như vậy, nguyên đơn khởi kiện trong thời gian còn thời hiệu khởi kiện.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về các hợp đồng dân sự mà các bên đã ký kết:

a. Thứ nhất, về hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 giữa anh Nguyễn Thế H và bà Phạm Thị H1.

- Về mặt hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 giữa anh Nguyễn Thế H và bà Phạm Thị H1 không được công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, quá trình làm việc các bên thừa nhận chữ ký của mình và nội dung hợp đồng đúng với thỏa thuận. Như vậy, về mặt hình thức của hợp đồng là đảm bảo.

- Về mặt nội dung của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng nêu rõ đặt cọc 100.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 10 theo bản đồ 299 tại Đ bù, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh có diện tích 384 m2 kèm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 084768. Hợp đồng cũng nêu giá chuyển nhượng là 730.000.000 đồng và khi bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng.

- Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Nguyễn Thế H đã giao đủ 100.000.000 đồng cho bà Phạm Thị H1 vào ngày 19/3/2022. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng thửa đất phản ánh vào ngày 10/5/2022, các bên mới đến thực hiện thủ tục chứng thực tại UBND xã T. Bà H2 và anh H đều thừa nhận do anh P và chị H2 không sắp xếp được ngày về nên các bên lùi lại ngày thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Anh H và bà H1 đều thống nhất trình bày anh H đã chuyển đủ 730.000.000 đồng sau đó bà H1 bớt lại 4.000.000 đồng, tổng cộng bà H1 đã nhận đủ 726.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ khẳng định các bên đã tự thương lượng với nhau để thay đổi thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng và thay đổi số tiền so với thỏa thuận ghi trên hợp đồng đặt cọc, các bên đều đã thực hiện nghĩa vụ của mình.

b. Về hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Trần Thế P, Tạ Thị H2 và anh Nguyễn Thế H:

- Về mặt hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đề ngày 22/4/2022 nhưng thực tế vào ngày 10/5/2022 thì anh H mới đến ký vào bên nhận tại UBND xã T và được UBND xã T chứng thực tại số thứ tự 82, quyển số 1 năm 2022. Anh H thừa nhận mình đến UBND xã T và trực tiếp ký vào bên mua vào ngày 10/5/2022. Ông Bùi Quốc T2 và bà Phạm Thị H1 khẳng định anh P và chị H2 trực tiếp về làm thủ tục tại UBND xã T nhưng đến trước ngày anh H có mặt.

- Về mặt nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng thể hiện anh Trần Thế P và chị Tạ Thị H2 chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thế H thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 tại thôn V, xã T, huyện C có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ084768 ngày 05/10/2009, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng.

- Về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Bà H1 trình bày nội dung hợp đồng chuyển nhượng ghi 350.000.000 đồng là theo đề nghị của anh H để giảm thuế chuyển nhượng. Anh H thừa nhận anh chỉ chuyển toàn bộ tiền mua thửa đất cho bà Phạm Thị H1, tổng cộng 726.000.000 đồng chứ không chuyển tiền cho anh P và chị H2. Và sau khi ký hợp đồng, anh Nguyễn Thế H đã nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không được chấp nhận vì qua kiểm tra,

diện tích thực tế nhiều hơn so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, ông Trần Thế T tuy không ký vào các hợp đồng dân sự nhưng thừa nhận cùng thỏa thuận xác lập và đồng nhất ý kiến với bà Phạm Thị H1 nên quyền và nghĩa vụ của ông T và bà H1 đồng nhất với nhau. Và thực tế chỉ tồn tại giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng thửa đất số 139, tờ bản đồ số 10 (tức thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53) giữa anh Nguyễn Thế H với bà Phạm Thị H1, ông Trần Thế T trong đó số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng là 726.000.000 đồng. Anh Nguyễn Thế H ký các hợp đồng dân sự và giao đủ tiền với ý chí để được sở hữu thửa đất có diện tích 384 m^2 như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà H1 đã giao cho anh.

Xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ084768 ngày 05/10/2009 mà bà H1 giao cho anh Nguyễn Thế H thấy rằng: Thửa đất có tổng diện tích 384 m^2 , có chiều dài mỗi cạnh 32 m, chiều rộng mỗi cạnh 12 m.

Xét trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã H - C cung cấp thì thửa đất có tổng diện tích 420,2 m^2, có chiều dài các cạnh là 31, 5 m và 35, 13m; chiều rộng các cạnh là 11, 92m và 14, 16m.

Xét sơ đồ địa chính mà UBND xã T cung cấp thấy rằng thửa đất số 21 và các thửa lân cận đều có hình thể xéo (hình bình hành), khác với hình thể trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, thửa đất mà bà H1 bán cho anh H có sự chênh lệch về tổng diện tích, độ dài các cạnh và hình thể giữa các thông số được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất trên thực tế. Đến thời điểm hiện nay, bà Phạm Thị H1 không thể giao thửa đất đúng với hình thể như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua nên anh H có quyền hủy bỏ hợp đồng như ý kiến của nguyên đơn và quan điểm của đại diện VKSND huyện Can Lộc.

[2.2] Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

Hợp đồng bị hủy bỏ nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T tuy không ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng đồng ý với việc giao kết hợp đồng, cùng với bà H1 nhận tiền và sử dụng chung nên bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T phải cùng có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Nguyễn Thế H số tiền đã nhận là 726.000.000 đồng.

Việc anh Nguyễn Thế H trình bày tự nguyện trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H1 là phù hợp.

Đối với yêu cầu bồi thường tiền lãi phát sinh từ số tiền gốc, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên anh H được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng dân sự của anh H.

Bà Phạm Thị H1 và ông Nguyễn Thế T3 phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 726.000.000đ phải trả cho anh Nguyễn Thế H.

[2.4] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147, Điều 273, Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27, khoản 1 Điều 30, Điều 32, khoản 9 Điều 37 Luật Hôn nhân gia đình; các Điều 116, 117, 118, điểm b khoản 1, khoản 2 Điều 423 và Điều 425, khoản 1, 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thế H.

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ số 53 đề ngày 22/4/2022 do UBND xã T chứng thực ngày 10/5/2022 giữa anh H và ông Trần Thế P, bà Tạ Thị H2.

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2022 giữa anh Nguyễn Thế H và bà Phạm Thị H1.

- Buộc bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T có nghĩa vụ liên đới trả cho anh H số tiền 726.000.000 đồng.

Anh Nguyễn Thế H có nghĩa vụ trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 084768 ngày 05/10/2009 cho bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về án phí:

- Anh Nguyễn Thế H được nhận lại số tiền 16.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 11042 ngày 07/12/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Can Lộc.

- Bà Phạm Thị H1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng dân sự của anh H được chấp nhận là 300.000 đồng.

Bà Phạm Thị H1 và ông Trần Thế T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 726.000.000 đồng phải trả cho anh Nguyễn Thế H là: 33.040.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Anh Nguyễn Thế H và bà Phạm Thị H1 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trần Thế T, UBND xã T, ông Trần Thế P và bà Tạ Thị H2 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Đương sự;
- VKSND huyện Can Lộc;
- Chi cục THADS huyện Can Lộc;
- TAND tỉnh Hà Tĩnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thị Thanh