TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN KRÔNG BÚK** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2024/DS-ST
Ngày: 24/7/2024.
"V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Anh Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Công Đạt.
2. Ông Y Mưng Niê.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Đạt - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Đinh Quang Ngọc – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2023/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2023 về việc; *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2024/QĐXXST-DS ngày 20/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐDS-DS ngày 08/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Thị L, sinh năm 1970 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Văn L1 – Chi nhánh Văn phòng L3 tại K – có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B – vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trương Thị L trình bày:

Vào ngày 22/02/2023, bà L và vợ chồng ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng ông L2, bà B chuyển nhượng cho bà L diện tích đất 350 m^2 trong đó chiều rộng là 07 m và chiều dài là 50m) có diện tích đất ở là 100 m^2 với số tiền sang nhượng là 350.000.000 đồng, thuộc thửa đất số 51 tờ bản đồ số 26, trong diện tích 5450 m^2 tọa lạc tại thôn N, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 576616 do UBND huyện K cấp ngày 30/12/1996.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, bà L đã bàn giao số tiền cọc là 120.000.000 đồng và sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà L đã đưa thêm cho ông L2, bà B1 đồng. Các bên thỏa thuận thời gian cọc là 07 tháng, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Hết thời gian thỏa thuận đặt cọc, mặc dù bà L đã đôn đốc nhiều lần nhưng ông L2, bà B không thực hiện việc sang tên tách thửa đối với diện tích 350m^2 như hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận. Do đo để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của mình bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, giải quyết buộc ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải trả cho bà L số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 130.000.000 đồng. Tổng cộng là 260.000.000 đồng.

Tại phiên toà bà Trương Thị L thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, bà L yêu cầu ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải trả cho bà L số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 22/02/2023, bà L không yêu cầu ông L2, bà B phải chịu phạt cọc. Ngày 04, 05/3/2024, bà L có đổ 23 xe đất tại diện tích đất thoả thuận sang nhượng với số tiền 4.500.000 đồng, do hợp đồng không thực hiện được nên ông L2, bà B có trách nhiệm trả lại số tiền này cho bà L. Tổng số tiền ông L2, bà B phải trả lại cho bà L là 134.500.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Doãn L2 trình bày:

Ông L2 thừa nhận vợ chồng ông có ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Phạm Đình T vào ngày 22/02/2023 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị L như bà L đã trình bày, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông L2, bà B đã nhận từ bà L số tiền 130.000.000 đồng. Sau đó ông L2 đã liên hệ cơ quan nhà nước để thực hiện việc tách thửa quyền sử dụng đất như nội dung đặt cọc ngày 22/02/2023. Tuy nhiên tại Phiếu từ chối giải quyết hồ sơ số: 643/TC-CNKBU ngày 15/9/2023 của Chi nhánh đăng ký đất đai huyện K đã từ chối giải quyết vì không đủ điều kiện tách thửa.

Bản thân vợ chồng ông L2 vẫn mong muốn và sẽ đo đất sang nhượng cho bà L nhưng không thể thực hiện được. Nay bà L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L2, bà B phải trả số tiền 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 130.000.000 đồng. Tổng cộng là 260.000.000 đồng. Ông L2 xác định sẽ tiếp tục sang nhượng quyền sử dụng đất, trong trường hợp không thể sang nhượng được thì ông L2 sẽ trả lại cọc, do cơ quan nhà nước không cho tách thửa nên ông L2 chỉ trả lại số tiền cọc đã nhận. Nay điều kiện gia đình khó khăn chưa trả được cho bà L và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và của những người tham gia tố tụng.

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối với trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm; đối với nguyên đơn, đã thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 71, Điều 234 BLTTDS. Đối với bị đơn đã không thực hiện đầy đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại Điều 70, 72, Điều 234 BLTTDS.

Về giải quyết nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nhận thấy: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị L và ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B được Văn phòng công chứng Phạm Đình T chứng nhận là đúng quy định của pháp luật, bà L đã giao số tiền 130.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã ký cho ông L2, bà B. Ông L2 đã đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất để thực hiện đồng, tuy nhiên do quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch đất công viên, cây xanh tập trung cảnh quan và không gian mở, đất giao thông và đất sông suối, mặt nước nên không làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất được. Việc không tách thửa quyền sử dụng đất được là vì lý do khách quan, dẫn đến việc ông L2, bà B không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L được. Do không có lỗi trong việc hợp đồng bị vô hiệu nên ông L2, bà B không phải chịu phạt cọc hợp đồng, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông L2, bà B phải hoàn trả lại cho bà L số tiền 130.000.000 đồng đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Ngoài ra trong quá trình thực hiện hợp đồng bà L đã đổ 23 xe đất tại diện tích đất thoả thuận chuyển nhượng với số tiền 4.500.000 đồng, do hợp đồng không thực hiện được nên ông L2, bà B có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền này cho bà Trương Thị L.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B vắng mặt tại phiên toà không có lý do. Theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là loại việc tranh chấp dân sự (tranh chấp hợp đồng đặt cọc) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS và loại việc tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk theo quy định tại điiểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về yêu cầu của đương sự nhận thấy rằng: Bà Trương Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải hoàn trả số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng do ông L2, bà B vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 22/3/2023 được công chứng tại Văn phòng C và 4.500.000 đồng tiền bà L đổ 23 xe đất vào các ngày 04, 05/3/2024 trên diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2019, (được công chứng tại Văn phòng C) là hợp đồng có thời hạn, khi thực hiện việc giao kết hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện và có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật, về nội dung cũng như hình thức không vi phạm pháp luật nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Sau khi hợp đồng được ký kết ông Nguyễn Doãn L2 đã thực hiện việc tách thửa quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Do quyền sử dụng đất nằm trong quy hoạch đất công viên, cây xanh tập trung cảnh quan và không gian mở, đất giao thông và đất sông suối, mặt nước nên không làm thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất được. Việc

không tách thửa quyền sử dụng đất được là vì lý do khách quan, dẫn đến việc ông L2, bà B không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L được.

Tại phiên toà bà Trương Thị L thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải trả cho bà L số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và 4.500.000 đồng tiền bà L đổ 23 xe đất vào các ngày 04, 05/3/2024 trên diện tích đất các bên thoả thuận chuyển nhượng, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu ông L2, bà B phải chịu phạt cọc số tiền 130.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị L là có căn cứ, vì vậy HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải hoàn trả lại cho bà Trương Thị L tổng số tiền 134.500.000 đồng (trong đó 130.000.000 đồng là tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc; 4.500.000 đồng là tiền đổ 23 xe đất vào các ngày 04, 05/3/2024).

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Trương Thị L tự nguyện chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng bà L đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

[5]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà Trương Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.500.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0004142 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Bị đơn ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải chịu 6.725.000 đồng án phí DSST có giá ngạch là phù hợp với khoản 1 Điều 147 BLTTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 này 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228. Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 122, Điều 328 BLDS năm 2015.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 47 BLTTDS; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị L.

Buộc ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải hoàn trả lại cho bà Trương Thị L tổng số tiền 134.500.000 đồng (trong đó 130.000.000 đồng là tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023; 4.500.000 đồng là tiền bà L đổ 23 xe đất ngày 04, 05/3/2024) do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Kể từ ngày bản án 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.

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 2.000.000 đồng. Nguyên đơn bà Trương Thị L tự nguyện chịu số tiền 2.000.000 đồng chi phí tố tụng, khấu trừ vào số tiền 2.000.000 đồng bà L đã nộp tại Tòa án và đã chi phí xong.

3. Về án phí: Hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trương Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.500.000 đồng theo biên lai số AA/2022/0004142 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Bị đơn ông Nguyễn Doãn L2, bà Trần Thị B phải chịu 6.725.000 đồng án phí DSST có giá ngạch.

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo án sơ thẩm 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 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 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Lê Anh Thái

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.