

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BỐ TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 11/2023/DS - ST
Ngày: 15 - 8 - 2023
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phú Quảng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Tuyết.
2. Bà Nguyễn Thùy Hương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Phan Mạnh Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 19/2022/TLST - DS ngày 31 tháng 5 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Hoa L, sinh năm 1989; nơi cư trú: Tổ Dân phố Đ, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng H, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn L, xã H, huyện M, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022); có mặt.

2. Bị đơn: Anh Phạm Xuân C, sinh năm 1975; nơi cư trú: Thôn Tân L, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của bị đơn: Chị Võ Thị Thu T, sinh năm 1988; nơi cư trú: Xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Bình (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022); hiện nay trú tại: TDP 12, phường Nam L, TP Đ, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Chị Võ Thị Hồng K, sinh năm 1981; nơi cư trú: Thôn Tân L, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

4. *Người làm chứng:* Chị Võ Thị T1, sinh năm 1993. Nơi cư trú: Thôn Tân L, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/5/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/4/2022, chị L và anh Phạm Xuân C đã thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung anh Phạm Xuân C chuyển nhượng cho chị L diện tích đất có kích thước 8m x 25m thuộc thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại thôn Rầy, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Bên mua phải đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng. Cùng ngày chị L đã đặt cọc cho anh Phạm Xuân C số tiền 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 22/5/2022 bên mua sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại và bên bán phải bàn giao toàn bộ lô đất 8m x 25m thuộc thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326). Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận bên bán phải bàn giao đúng diện tích, số thửa, tờ bản đồ, đất không dính tranh chấp, quy hoạch trước khi ra công chứng phải giải tỏa mặt bằng, cấm mốc, trên đất không có không mồ mả. Ngày 15/5/2022 bên môi giới có báo với chị L nội dung bên chủ đất đã giải phóng mặt bằng và cấm mốc thửa đất, ngày 18/5/2022 chị L có ra xem và nhờ người về đo đạc theo tọa độ có trong sổ của thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), sau khi đo đạc chị L phát hiện đất bị lệch tọa độ, một phần đất của thửa 1310 (nay là thửa 1326) bị dính vào thửa đất của nhà bên cạnh và có nhà trên đất. Ngày 21/5/2022 bên bán có hẹn chị L ra để bàn giao đất sau khi tiến hành đo đạc lại kết quả đất vẫn bị dính một phần với nhà bên cạnh, sau đó chủ đất có hẹn lại vào ngày 23/5/2022 sẽ mời địa chính của huyện về đo lại và bàn giao lại đất. Ngày 23/5/2022 tại thửa đất bên môi giới có mời địa chính của huyện Bố Trạch là anh H đến để đo đạc lại, anh H dùng thước dây lên đo bằng tay và giải thích với chị L rằng đất ở vùng này bị lệch tọa độ nên không thể giao đất bằng phương pháp đo tọa độ bằng máy, chỉ có thể bàn giao theo cách giao thực địa bằng thước tay. Chị L không đồng ý với cách bàn giao đất như vậy, nó không đúng với những nội dung tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa chị

L và anh Phạm Xuân C đã thỏa thuận, do anh Phạm Xuân C vi phạm điều khoản đã được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 nên chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc anh Phạm Xuân C phải trả lại cho chị L số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

2. Buộc anh C phải thanh toán cho chị L số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và số tiền 10.000.000 đồng là chi phí xăng dầu, đo đạc, kiểm tra tọa độ.

Tổng số tiền chị L yêu cầu anh C phải thanh toán là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng).

Tại bản tự khai ngày 20/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phạm Xuân C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với L do: Ngày 07/4/2022, anh Phạm Xuân C và chị Nguyễn Thị Hoa L đã thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung anh Phạm Xuân C chuyển nhượng cho chị L diện tích đất 8m x 25m thuộc thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại thôn Rẫy, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Ngày 07/4/2022 anh C đã nhận của chị L số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 22/5/2022 ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Trước ngày ra phòng công chứng, ngày 21/5/2022 anh C đã mời chị L ra thực địa để bàn giao đất, có địa chính phụ trách địa bàn là anh Nguyễn Văn H tiến hành đo đạc và cắm lại mốc để bàn giao đất cho chị L, tuy nhiên chị L không chịu nhận đất và yêu cầu anh C phải trả tiền cọc, tiền phạt cọc và chi phí xăng xe nhưng anh C không đồng ý. Theo đúng như thỏa thuận ngày 22/5/2022 anh C có hẹn chị L ra Văn phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng thì chị L thực hiện và cho rằng anh C bàn giao thiếu đất, không đúng diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 được anh C mua lại từ chủ nhà là người xã Tây Trạch, khi mua được địa chính làm hợp đồng, đo đạc, tách thửa và bàn giao đúng diện tích đất, sổ được cấp mới vào ngày 21/4/2022 nên việc thiếu đất hay đất tranh chấp dính vào nhà bên cạnh là không đúng. Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Xuân C phải trả lại cho chị L số tiền cọc 50.000.000 đồng. Buộc anh C phải thanh toán cho chị L số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng là chi phí xăng dầu, đo đạc, kiểm tra tọa độ. Tổng số tiền chị L

yêu cầu anh C phải thanh toán là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng) là không có cơ sở và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Chị Võ Thị Hồng K trình bày:

Chị K và anh C là chủ sử dụng thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại thôn Rẫy, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, chị nhất trí hoàn toàn với nội dung anh C và đại diện theo ủy quyền của anh C đã trình bày và đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của chị L.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng chị Võ Thị T1 trình bày:

Chị T1 là người môi giới trong việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C và chị L, ngày 07/4/2022 anh Phạm Xuân C và chị Nguyễn Thị Hoa L đã thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung anh Phạm Xuân C chuyển nhượng cho chị L diện tích đất 8m x 25m thuộc thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại thôn Rẫy, xã Tây Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 290.000.000 đồng. Cùng ngày anh C đã nhận của chị L số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ngày 22/5/2022 hai bên ra văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, hợp đồng đặt cọc có chị T1 là người chứng kiến và ký vào phần người làm chứng. Ngày 15/5/2022 chị L gọi người về để đo đạc thửa đất thì được biết đất bị lệch tọa độ và có dính vào nhà bên cạnh, chị L có gọi cho chị T1 và nói đất bị dính vào nhà người khác nên bảo chị thông báo cho chủ đất để làm việc lại. Ngày 21/5/2022 chị T1 có hẹn với chị T đến để bàn giao mặt bằng, chị T có gọi bên đo đạc xuống thì kết quả đo đạc cũng bị lệch tọa độ và đất có dính vào nhà của người giáp ranh. Sau đó chị T có hẹn lại ngày 23/5/2022 sẽ gọi địa chính của huyện xuống để đo đạc lại và bàn giao đất và tiến hành thủ tục công chứng tuy nhiên do tọa độ bị lệch và đất có dính vào nhà bên cạnh không thể bàn giao thực địa trên máy mà chỉ bàn giao thực địa được đo bằng thước dây bên chị L cũng đồng ý phương án này với điều kiện phải có văn bản xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác định đất có bị lệch tọa độ, tuy nhiên anh C, chị Thơm không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ L cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội

đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục xét xử theo quy định của pháp luật. Vụ án được xét xử trong thời hạn luật định, Viện Kiểm sát không kiến nghị, khắc phục gì thêm.

- Về nội dung vụ án: Căn các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ – HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 50.000.000đ tiền cọc, tiền phạt cọc 100.000.000đ theo thỏa thuận tại giấy nhận đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[I] Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Xuân C phải trả lại cho chị L số tiền cọc 50.000.000 đồng. Buộc anh C phải thanh toán cho chị L số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng là chi phí xăng dầu, đo đạc, kiểm tra tọa độ. Tổng số tiền chị L yêu cầu anh C phải thanh toán là 160.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi triệu đồng). Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú tại Thôn Tân L, xã H, huyện B, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, vắng mặt người làm chứng là chị Võ Thị T1, tuy nhiên chị T1 có đơn xin xét xử vắng mặt, việc vắng mặt của chị T1 không gây trở ngại đến việc xét xử vụ án, vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vụ án vắng mặt người làm chứng.

[II] Về nội dung vụ án:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thống nhất trình bày: Ngày 07/4/2022, chị L và anh Phạm Xuân C đã thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung anh Phạm Xuân C chuyển nhượng cho chị L diện tích đất 8m x 25m thuộc thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 đất tọa lạc tại thôn Rẫy, xã Tây Trạch,

huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình với giá bán là 290.000.000 đồng. Bên mua phải đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng, cùng này anh C nhận đủ số tiền 50.000.000 đồng từ chị L và hai bên thỏa thuận đến ngày 22/5/2022 bên mua sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại và bên bán phải giao toàn bộ lô đất tích đất 8m x 25m thuộc thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19. Như vậy, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 giữa anh Phạm Xuân C và chị Nguyễn Thị Hoa L để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Xem xét tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử thấy: Thửa đất số 1326, tờ bản đồ số 19 thuộc quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng anh C, chị K được cơ quan có thẩm quyền và người có thẩm quyền ký cấp giấy chứng nhận, quá trình giải quyết vụ án chị K xác định thời gian ký hợp đồng đặt cọc chị K bận công việc nên chỉ có anh C đứng ra ký hợp đồng đặt cọc, ý chí của anh C cũng là ý chí của chị K. Chị L cho rằng quá trình làm thủ tục thì phát hiện đất bị lệch tọa độ, một phần đất của thửa 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 bị dính vào thửa đất của nhà bên cạnh và có nhà trên đất vì vậy chị L không đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 được ký kết giữa chị L và anh Phạm Xuân C và yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Xuân C phải trả lại cho chị L số tiền cọc 50.000.000 đồng, phạt cọc 100.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng là chi phí xăng dầu, đo đạc, kiểm tra tọa độ, tổng số tiền chị L yêu cầu anh C phải thanh toán là 160.000.000 đồng. Tuy nhiên ngày 18/8/2022 Tòa án kết hợp cùng cơ quan chuyên môn tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc, kết quả đo đạc thể hiện thửa đất 1326, tờ bản đồ số 19 có chiều dài các cạnh 25m, chiều rộng 8m, đất đúng diện tích, không tranh chấp, một phần thửa đất 1326, tờ bản đồ số 19 không bị dính vào thửa đất của nhà bên cạnh và có nhà trên đất, vì vậy lời trình bày của chị L không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi C là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trong vụ án này giữa anh C và chị L là người có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, hình thức của giao dịch không bắt buộc phải qua công chứng hoặc chứng thực nên phát sinh hiệu lực. Vợ chồng anh C là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được có quan có thẩm quyền cấp, nên có toàn quyền định đoạt đối với tài sản này, phía anh C đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đã cam kết để thực hiện việc

ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, nhưng khi tiến hành bàn giao mặt bằng theo thỏa thuận thì phía chị L cho rằng đất bị lệch tọa độ hoặc yêu cầu phía anh C phải có biên bản xác định thực trạng, tọa độ của cơ quan có thẩm quyền về việc quản L đất đai nhằm tránh sự tranh chấp với các lô đất liền kề nhưng anh C không chấp nhận nên không tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ. Bởi lẽ, thửa đất số 1310 (nay là thửa 1326), tờ bản đồ số 19 vợ chồng anh C, chị K nhận chuyển nhượng và được Ủy ban nhân dân huyện Bô Trạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/4/2022, trước thời điểm các bên thỏa thuận tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, vợ chồng anh C, chị K đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai, việc thửa đất có bị lệch tọa độ hay không... chưa được cơ quan có thẩm quyền kết luận mà đây chỉ là việc chị L tự kiểm tra và nại ra mà thôi hoặc chị L yêu cầu phía anh C phải có biên bản xác định thực trạng, tọa độ của cơ quan có thẩm quyền về việc quản L đất đai nhằm tránh sự tranh chấp với các hộ có đất liền kề là yêu cầu không có căn cứ vì sự kiện pháp L tranh chấp (nếu có) chưa xảy ra.

[4] Như vậy trường hợp nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Vì thế chị L (người đặt cọc) là người từ chối thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được giao kết tại hợp đồng đặt cọc nên phải bị mất tiền cọc là phù hợp.

[5] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng chị Nguyễn Thị Hoa L là người có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 07/4/2022 được ký kết giữa anh Phạm Xuân C và chị Nguyễn Thị Hoa L để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được, do đó chị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Xuân C phải trả lại cho chị L số tiền cọc 50.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận, do yêu cầu buộc anh C trả lại tiền cọc không được chấp nhận nên yêu cầu anh C phải thanh toán cho chị L số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng là chi phí xăng dầu, đo đạc, kiểm tra tọa độ cũng không được chấp nhận.

[7] Lời trình bày của người làm chứng không có cơ sở, không có căn cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[8] Ý kiến phát biểu và đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bô Trạch tại phiên tòa về tố tụng là có căn cứ, riêng về mặt nội dung Hội đồng xét xử thấy

đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bồ Trách như đã nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[10] Về chi phí thẩm định: Do nguyên đơn là người yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ nhưng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ không chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 229, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự.
- Điều 168 và 188 Luật đất đai;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Hoa L về việc yêu cầu Tòa án buộc anh Phạm Xuân C phải trả lại cho chị L số tiền cọc 50.000.000 đồng; số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và số tiền 10.000.000 đồng là chi phí xăng dầu, đo đạc, kiểm tra tọa độ. Tổng cộng 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Về án phí sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Hoa L phải chịu 8.000.000đ (tám triệu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 31AA/2021/0003161 ngày 31/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bồ Trách. Chị L còn phải nộp tiếp số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thị Hoa L phải chịu số tiền 2.300.000 đồng, chị L đã thực hiện xong.

4. Về quyền kháng cáo:

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án

(15/8/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh QB;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Bố Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bố Trạch;
- UBND
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Phú Quảng

