TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG NÔ
TỈNH ĐẮKNÔNG

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

Bản án số:01/2023/DS-ST
Ngày 16 - 3- 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 KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Nhi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Đình Bông; Ông Hồ Quang Hiển.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Thùy Dung– Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 121/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2023/QĐXXST-DS ngày 02/02/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 59/2023/QĐST-DS, ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Nguyễn Đình P, sinh năm 1982 – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- *Bị đơn*: Ông Thái Khắc B, sinh năm 1962 - Có mặt và bà Hồ Thị T, sinh năm 1964 – Có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Thái Khắc B, địa chỉ: tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/12/2022)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Anh Thái Khắc T, sinh năm 1999 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền cho anh T: Ông Thái Khắc B – có mặt và bà Hồ Thị T – có mặt, địa chỉ: Tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người làm chứng:

1. Anh Thái Khắc D, sinh năm 1989 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Buôn Ê , phường K, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1983 – Có mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố 8, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

3. Bà Nguyễn Thị Sanh H, sinh năm 1984 – Có mặt.

Địa chỉ: thôn Nam N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Đình P trình bày:

Ngày 30/3/2022, anh Nguyễn Đình P, anh Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Sanh H (người môi giới), cùng đến nhà ông Thái Khắc B (cha đẻ của Thái Khắc T) thỏa thuận lập "Hợp đồng đặt cọc" để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5 m^2 (trong đó có 80m2 đất thổ cư), tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, do sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp số CO 976945 ngày 01/4/2019 mang tên ông Thái Khắc T. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.380.000.000 đồng, cùng ngày ông P đã đặt cọc số tiền 160.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 30/3/2022 đến ngày 30/4/2022. Sau khi thỏa thuận bà H là người viết hợp đồng đặt cọc thì anh P đã nhờ anh T chuyển tiền qua tài khoản của anh Thái Khắc D (con ông B). Sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc anh P đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được biết thửa đất nằm trong quy hoạch (tức là người dân không thể xây dựng nhà ở, công trình). Vì vậy, anh P đã đến trực tiếp trao đổi với ông B, bà T về nội dung trên và muốn nhận lại tiền đặt cọc, lúc đầu ông B, bà T đồng ý nhưng sau đó ông B không trả lại, nhiều lần thương lượng trực tiếp với nhau không đạt nên anh P đã khởi kiện ra Tòa án. Tại phiên tòa anh P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T phải thanh toán cho anh P số tiền đã nhận đặt cọc là 160.000.000 đồng. Anh P không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Thái Khắc B và Hồ Thị T trình bày: Đầu tháng 02 năm 2022, ông Trần Minh Q ở Thành phố G, tỉnh Đắk Nông có đến thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông B, bà T thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5m2, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Ông Q đã đặt cọc cho ông B, bà T số tiền 160.000.000 đồng, hình thức là chuyển vào tài khoản số 00005081989 tại ngân hàng Q, mang tên anh Thái Khắc D (con trai ông B). Tuy nhiên, sau đó ông Q đến trao đổi với ông B, bà T đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 30/3/2022 ông Qn, bà Nguyễn Thị Sanh H dẫn anh Nguyễn Đình P đến nhà ông bà đặt vấn đề để anh P nhận chuyển nhượng của ông bà thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5m2, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Ông bà đồng ý nên giữa ông bà và anh P lập văn bản "Hợp đồng đặt cọc" và thể hiện nội dung anh P đặt cọc số tiền 160.000.000 đồng, thời hạn thực hiện là từ ngày 30/3/2022 đến ngày 30/4/2022 sẽ thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận anh Phạm Văn T là người đi cùng với anh P đã chuyển số tiền 160.000.000 đồng, hình thức là chuyển vào tài

khoản của anh Thái Khắc D (con của ông B), số tài khoản 00005081989, tại ngân hàng Q. Tại phiên tòa, ông B thừa nhận ông P đến gặp ông sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc trực tiếp trao đổi thửa đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch, chứ không nói đến việc trả lại tiền cọc. Vì vậy, đến ngày 30/4/2022 anh P không đến để cùng ông bà đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận, do đó ông B không đồng ý trả lại ông P số tiền 160.000.000 đồng đã nhận đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Thái Khắc T trình bày: Thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5m2, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông mang tên của anh T. Đầu năm 2022 do có nhu cầu sang nhượng thửa đất trên nên anh và gia đình có bàn bạc với nhau về việc giao cho ông B, bà T toàn quyền quyết định liên quan đến các giao dịch về quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Đến ngày 30/3/2022 anh T có nhắn tin cho anh với nội dung muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi thống nhất về giá trị chuyển nhượng nên anh đồng ý để ông B, bà T ký "Hợp đồng đặt cọc", mặc dù không có giấy tờ ủy quyền giữa anh T và ông B, bà T nhưng bên mua đã biết anh T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy anh không đồng ý trả lại số tiền đã nhận đặt cọc của bên mua. Anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng anh Phạm Văn T trình bày: Qua giới thiệu của bà Nguyễn Thị Sanh H, vào ngày 30/3/2022 giữa anh P và ông B có thỏa thuận với nhau về việc anh P đặt cọc số tiền 160.000.000 đồng để nhận thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5 m^2, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Được biết thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Thái Khắc T (con trai ông B), tuy nhiên ông B, bà T cam kết sẽ chịu trách nhiệm về giá trị pháp lý của thửa đất và chịu trách nhiệm về vấn đề đặt cọc, chuyển nhượng. Sau khi thỏa thuận thì anh P có nhờ anh T chuyển tiền vào tài khoản của anh Thái Khắc D (con ông B) số tài khoản 000005081989, tại ngân hàng Q. Bà H là người viết giấy đặt cọc cho anh P và ông B, bà T với nội dung là trong thời hạn 30 ngày từ ngày 30/3/2022 đến ngày 30/4/2022 hai bên sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Hơn nữa, cam kết của các bên về giá trị pháp lý của thửa đất thì thửa đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không thuộc quy hoạch. Khoảng 20 ngày sau kể từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 anh T và anh P đến Ủy ban nhân dân thị trấn Đ, huyện K thực hiện thủ tục chuyển nhượng, thì biết thông tin thửa đất chuyển nhượng cho ông P thuộc diện quy hoạch không thể xây dựng nhà ở công trình…, vì vậy anh T, anh P và bà H có đến nhà ông B để trao đổi trực tiếp về nội dung này và muốn nhận lại tiền đặt cọc. Ông B đồng ý và nói 02 ngày sau ông B gửi trả. Sau cuộc nói chuyện trực tiếp các bên còn đi nhậu với nhau, tuy nhiên 02 ngày sau ông B gọi điện lại cho anh P nói không có tiền trả nếu anh P bán lại cho người khác thì bán.

Bà Nguyễn Thị Sanh H trình bày: Bà H có quen biết 1 người tên H (không biết rõ họ tên, địa chỉ cụ thể) có giới thiệu thửa đất của gia đình ông Thái Khắc B. Sau đó bà H và anh H đứng ra đăng bài giới thiệu về thửa đất và nguyện vọng chuyển nhượng của gia đình ông B, qua giới thiệu ông Q ở thành phố G, tỉnh Đắk Nông có liên hệ để mua thửa đất trên. Sau khi thỏa thuận về giá cả thửa đất thì ông Q đặt cọc cho ông B số tiền 160.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn 01 tháng sẽ

thực hiện thủ tục chuyển nhượng tuy nhiên do ông Q không chuẩn bị đầy đủ tiền vì vậy đã liên lạc và đề nghị ông B cho nhận lại tiền đặt cọc. Vì vậy sau đó bà H đã giới thiệu anh Nguyễn Đình P có nguyện vọng nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên, đến ngày 30/3/2022 bà H cùng với anh P, anh T, ông Q đến nhà ông B, bà T để thỏa thuận về việc ông B đồng ý trả lại tiền cọc cho anh Q để hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông B với ông Q và thỏa thuận đặt cọc giữa ông B và anh P. Sau khi thống nhất được với nhau các bên cùng nhau đi ăn uống đến khoảng 18 giờ chiều cùng ngày mọi người quay trở lại nhà ông B để viết hợp đồng đặt cọc. Khoảng 20 ngày sau ngày ký hợp đồng đặt cọc thì anh P có qua huyện K để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì anh P được biết thửa đất có nằm trong quy hoạch, vì vậy anh P, bà H, anh T đến nhà ông B để thông báo cho ông B thông tin trên, ông B có nói thửa đất thuộc quy hoạch nhưng người ta vẫn xây dựng được, bà H hiểu ý của câu này tức là ông B cũng biết được việc thửa đất của ông B nằm trong quy hoạch. Hai bên có thỏa thuận với nhau trong thời gian 01 tháng ông B trả tiền đặt cọc cho anh P. Nhưng bà H không biết vì sao ông B không trả lại anh P để anh P khởi kiện ra Tòa án.

Anh Thái Khắc D trình bày: Ngày 30/3/2022, anh D có nhận được số tiền 160.000.000 đồng được chuyển vào tài khoản cá nhân. Anh biết số tiền trên do anh P thỏa thuận với ông B đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5 m^2, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông mang tên anh Thái Khắc T. Việc các bên thỏa thuận mua bán với nhau không liên quan gì đến anh, anh D đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên toà phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Người làm chứng chấp hành đúng các quy định của bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Buộc ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T trả cho anh Nguyễn Đình P số tiền 160.000.000 đồng.

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

Các tài liệu,chứng cứ có trong hồ sơ gồm: CMND; Sổ hộ khẩu mang tên Nguyễn Đình P (bản sao); Giấy thỏa thuận đặt cọc (bản gốc); Hợp đồng ủy quyền được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ ngày 12/10/2022 (bản gốc); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 976945 mang tên Thái Khắc T bản phô tô; Biên bản xác minh ngày 01 và ngày 07/3/2023; Quyết định số: 2998/QĐ-UBND, ngày 26/10/2018 của UBND huyện K về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu trung tâm thị trấn Đ đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030; Thông báo số 336/TB-UBND, ngày 26/11/2018. Toàn bộ tài liệu do các bên cung cấp được Tòa án thực hiện theo trình tự, thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn anh Nguyễn Đình P kiện yêu cầu ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận. Do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T cư trú tại tổ dân phố 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xem xét hình thức, nội dung hợp đồng đặt cọc thấy: Ngày 30/3/2022, anh Nguyễn Đình P ký hợp đồng đặt cọc với ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T, mục đích để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5 m^2 (trong đó có 80m2 đất thổ cư), tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, do sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp số CO 976945 ngày 01/4/2019 mang tên ông Thái Khắc T với giá 1.380.000.000 đồng, Theo đó anh P đã đặt cọc cho ông B, bà T số tiền 160.000.000 đồng và thỏa thuận thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 30/3/2022 đến ngày 30/4/2022 ông B, bà T (bên A) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng anh P (bên B) làm thủ tục công chứng, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên A giao đủ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bên B giao đủ tiền cho bên A số tiền còn lại khi hoàn tất thủ tục công chứng, đồng thời các bên thỏa thuận cam kết chung tại "Hợp đồng đặt cọc" như sau: *"ông B bà T (Bên A) cam kết tài sản thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không dính quy hoạch, không thừa kế gia đình, không có tranh chấp bất kỳ cơ quan, tổ chức cá nhân nào; sau khi hợp đồng ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán cho bên B (ông P) thì bên A bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc là 320.000.000 đồng, Bên B có quyền chuyển nhượng cho bên thứ 3, Nếu giao dịch này bị hủy bỏ thì môi giới được hưởng 2% tiền cọc, tiền này trích từ bên B(nếu bên A không bán) hoặc bên A (nếu bên B không mua"* (bl số 44). Như vậy hợp đồng đặt cọc giữa anh P và ông B bà T được lập thành văn bản, tại thời điểm ký kết ông B bà T không có tài liệu chứng cứ chứng minh anh Thái Khắc T là chủ sử dụng đất ủy quyền cho ông B bà T chuyển nhượng đất cho anh P, do đó hợp đồng đặt cọc vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định Điều 117 Bộ Luật dân sự, Điều 188 của Luật đất đai.

Xem xét việc thực hiện nghĩa vụ của anh P theo hợp đồng đặt cọc thấy: thời hạn đặt cọc để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 30/3/2022 đến ngày 30/4/2022. Tuy nhiên khoảng 20 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh P đến UBND thị trấn Đ, huyện K để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì được biết thửa đất có nằm trong quy hoạch. Tại mục cam kết chung tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thể hiện "*ông B bà T (Bên A) cam kết tài*

sản thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không dính quy hoạch…". Theo kết quả xác minh tại Ban quản lý dự án huyện K thể hiện: Quá trình xây dựng đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu trung tâm thị trấn Đ đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030, trước khi có quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân huyện K thì cơ quan được giao nhiệm vụ xây dựng đồ án có thực hiện lấy ý kiến cộng đồng khu dân cư có đất quy hoạch (02 lần), chỉ những cá nhân, hộ gia đình cho rằng quyền lợi của họ bị ảnh hưởng có ý kiến (Hầu hết là các hộ gia đình có đất thuộc khu vực cánh đồng L) được thể hiện trực tiếp trong biên bản. Sau khi có quyết định phê duyệt, Ủy ban nhân dân huyện K thông báo công bố quy hoạch chi tiết và công khai bảng pano công bố quy hoạch để các hộ dân trong phạm vi có đất quy hoạch được biết và thực hiện; Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân thị trấn Đ thể hiện: Qua kiểm tra Quyết định phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện K, tỉnh Đắk Nông số: 2074/2022/QĐ-UBND, ngày 09/12/2022 của UBND tỉnh Đắk Nông và Quyết định số: 2998/QĐ-UBND, ngày 26/10/2018 của UBND huyện K về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu trung tâm thị trấn Đ đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030 thì thửa đất số 911 (sau được chỉnh lý từ thửa đất số 280), tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5 m^2, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đắk Mâm thuộc quy hoạch đất hoa viên và đất thương mại dịch vụ, không quy hoạch đất ở đô thị. Tuy nhiên trường hợp hộ dân có nhu cầu xây dựng nhà ở thì vẫn được cấp giấy phép tạm đối với diện tích đất ở được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trường hợp có thu hồi giải tỏa sẽ không được đền bù theo quy định đối với diện tích nhà, công trình nằm trong cấp phép xây dựng tạm. Mặt khác, quá trình xây dựng đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu trung tâm thị trấn Đ đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030, trước và sau khi có quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết thì Ủy ban nhân dân thị trấn Đ không nhận được ý kiến, kiến nghị hay khiếu nại gì của hộ ông Thái Khắc B. Như vậy, anh P thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng.

Xem xét việc thực hiện nghĩa vụ của ông B, bà T theo hợp đồng thấy: Thửa đất số 911, tờ bản đồ số 5, diện tích 347,5 m^2 *(trong đó có 80 m^2 đất thổ cư)*, tọa lạc tại tổ 3, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông, do sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp số CO 976945 ngày 01/4/2019 mang tên ông Thái Khắc T chứ không phải của ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T. Tại thời điểm ông B, bà T ký kết hợp đồng đặt cọc với anh P thì không có văn bản nào thể hiện nội dung ông B được thay mặt anh T thực hiện tất cả các quyền, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất; Thửa đất ông B, bà T chuyển nhượng cho ông P thuộc quy hoạch đất hoa viên và đất thương mại dịch vụ, không quy hoạch đất ở đô thị. Nội dung này vi phạm điều khoản cam kết chung của các bên khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 là*"không dính quy hoạch"*. Tại phiên tòa ông B thừa nhận sau 20 ngày kể từ ngày đặt cọc anh P có thông báo trực tiếp cho ông B bà T thửa đất bị dính quy hoạch và được biết về việc sẽ chấm dứt thực hiện thủ tục quyền sử dụng đất có sự chứng kiến của anh T và bà H. Tuy nhiên ông B, bà T không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc cho anh P.

Từ những nhận định trên, Hợp đồng đặt cọc các bên thực hiện ký kết vào ngày 30/4/2022 hết thời hạn thực hiện nghĩa vụ nên giao dịch dân sự vô hiệu. Tòa án đã giải thích về mặt hậu quả của tuyên bố hợp đồng giao dịch dân sự nhưng Nguyên đơn không yêu cầu, căn cứ Điều 49, Điều 278, Điều 328, khoản 2 Điều 427, Điều 428 của Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử buộc ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T hoàn trả cho anh Nguyễn Đình P số tiền nhận cọc 160.000.000 đồng.

[3] Về việc phạt cọc: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên thừa nhận Nguyên đơn chưa nhận đất và bị đơn chưa giao đất cho Nguyên đơn. Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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. Bị đơn ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T phải chịu án phí là 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)*. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 328 khoản 2 Điều 427; Điều 428; Điều 429 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Đình P. Buộc ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T phải trả cho anh Nguyễn Đình P số tiền 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.Về án phí: Buộc ông Thái Khắc B và bà Hồ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)*. Hoàn trả anh Nguyễn Đình P số 8.000.000 đồng *(Tám triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí mà ông P đã nộp theo biên lai số 0003384 ngày 03/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo bản án liên quan đến quyền và nghĩa vụ của mình trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 Điều 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:
- TAND tỉnh ĐắkNông;
- VKSND huyện Krông Nô;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Nhi