

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST
Ngày 29 - 01 - 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 PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK.**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Ngọc Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trịnh Thị Oanh.

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hải Lý – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 105/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 03/2024/QĐST-DS ngày 16/01/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ái N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1987 và bà Trần Thị à, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn 4, xã P, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1992. Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Ái N, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Ông Trương Công Đ, sinh năm 1986. Địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn P, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ái N trình bày:*** Được sự giới thiệu của người quen nên vào

ngày 27/4/2023, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Quang T và vợ chồng tôi ký hợp đồng đặt cọc, nội dung ông T, bà H đồng ý chuyển nhượng cho tôi một phần thửa đất số 324, tờ bản đồ số 205, diện tích 150m² (5m x 30m), trong đó có 60m² đất thổ cư, địa chỉ tại xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk; giá chuyển nhượng là 175.000.000 đồng; tôi đặt cọc cho ông T, bà H 25.000.000 đồng; tôi đã chuyển đầy đủ số tiền cọc cho bà H, ông T qua tài khoản ngân hàng; thời hạn đặt cọc là 120 ngày, kể từ ngày 27/4/2023 đến ngày 27/8/2023, bên bán sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho tôi. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nêu ông T, bà H không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho tôi thì ông T, bà H phải bồi thường cho tôi gấp 2 lần số tiền mà tôi đã đặt cọc; tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 50.000.000 đồng. Quá thời hạn cam kết trong hợp đồng, tôi có liên hệ với ông T, bà H thì ông T, bà H cho biết thửa đất trên chưa tách thửa được nên không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng tôi yêu cầu ông T, bà H phải thanh toán lại cho chúng tôi 25.000.000 đồng tiền cọc và 25.000.000 đồng tiền phạt cọc. Vào ngày 28/8/2023, ông T, bà H đã chuyển khoản cho tôi 25.000.000 đồng tiền cọc; không đồng ý thanh toán tiền phạt cọc cho chúng tôi.

Do đó tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà H phải trả cho tôi 25.000.000 đồng tiền phạt cọc do đã vi phạm hợp đồng.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn trình bày:* Ngày 12/3/2023, chúng tôi có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 150m² (5x30m), trong đó có 60m² đất thổ cư, diện tích đất trên thuộc thửa đất số 324; TĐĐ số 205, địa chỉ: Xã B, huyện P, Tỉnh Đắk Lắk của ông Trương Công Đ, sinh năm 1986, địa chỉ: TT. A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ thì chúng tôi ký hợp đồng đặt cọc lô đất trên lại cho bà Huỳnh Thị Ái N và ông Nguyễn Văn H; thời gian cọc là 120 ngày, kể từ ngày 27/4/2023 đến hết ngày 27/8/2023. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, chúng tôi cũng dẫn vợ chồng bà N đi xem đất thực tế và xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên thỏa thuận sau khi tách thửa thì ông Đ sẽ trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng bà N. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn, do chưa tách thửa được nên không thể chuyển nhượng cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Ái N. Chúng tôi đã liên hệ với bà Huỳnh Thị Ái N để thỏa thuận trả lại tiền cọc thì vợ chồng bà N đồng ý. Ngày 28/8/2023, chúng tôi đã trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng cho vợ chồng bà N. Sau khi trả lại tiền cọc thì vợ chồng bà N lại yêu cầu chúng tôi phải trả thêm 25.000.000 đồng tiền phạt cọc. Chúng tôi và vợ chồng bà N chỉ nhận chuyển nhượng đất dưới hình thức lướt cọc nên việc phát sinh các vấn đề dẫn đến không chuyển nhượng đất đúng thời hạn là ngoài ý muốn của các bên. Do đó, chúng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Công Đ trình bày:* Thửa đất số 324; TĐĐ số 205, địa chỉ: Xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 234558 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Ngô Thị H vào ngày 06/7/2022. Ngày 07/4/2023, thửa đất trên đã đăng ký biến

động sang tên của tôi (ông Trương Công Đ, sinh năm 1986, địa chỉ: TT. A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk).

Ngày 12/3/2023, tôi có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà H, ông T diện tích 150m² (5x30m), thuộc thửa đất số 324; TBĐ số 205, địa chỉ: Xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông T, bà H thì tôi tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa hoàn thành thủ tục tách thửa. Ông T, bà H đặt cọc lô đất của tôi nhằm mục đích chuyển nhượng lại cho người khác với hình thức là lướt cọc.

Sau đó, việc ông T, bà H lại ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại lô đất trên cho vợ chồng bà Huỳnh Thị Ái N và ông Nguyễn Văn H như thế nào thì tôi không nắm rõ. Hiện các bên phát sinh tranh chấp không liên quan đến tôi, vì vậy tôi từ chối tham gia tố tụng tại Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.*

- *Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc:* Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 238, Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Không chấp nhận yêu cầu khởi của bà Huỳnh Thị Ái N về việc buộc ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị H phải trả cho bà Huỳnh Thị Ái N số tiền phạt cọc là 25.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; lời trình bày của những người tham gia tố tụng, kết quả tranh tụng và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Bị đơn ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị H cư trú tại thôn 4, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc thửa đất số 324; TBĐ số 205, diện tích 1.205,7m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện Krông Pắc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 234558 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Ngô Thị H vào ngày 06/7/2022. Ngày 07/4/2023, thửa đất trên đã đăng ký biến động cho ông Trương Công Đ, sinh năm 1986, địa chỉ: TT. A, huyện P, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 27/4/2023, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc một phần thửa đất trên, diện tích 150m² (5m x 30m), trong đó có 60m² đất thổ cư; giá chuyển nhượng là 175.000.000 đồng; nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 25.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 120 ngày, kể từ ngày 27/4/2023 đến ngày 27/8/2023 các bên sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; nguyên đơn đã giao đủ số tiền cọc cho bị đơn. Sau khi hết thời hạn cam kết trong hợp đồng đặt cọc, do chưa hoàn thành thủ tục tách thửa nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng.

Xét thấy, thửa đất số 324; TĐĐ số 205, diện tích 1.205,7m² đất trồng cây lâu năm; địa chỉ: Xã B, huyện P, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 234558 là tài sản của ông Trương Công Đ. Ngày 27/4/2023, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc một phần thửa đất trên, diện tích 150m² là trái với quy định của pháp luật. Bởi lẽ, quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 324; TĐĐ số 205 là tài sản của ông Đ nên bị đơn ông T, bà H không có quyền định đoạt; hơn nữa, hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông T, bà H cũng không được thực hiện; Hiện tại thửa đất số 324 vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ và chỉ có ông Đ mới có quyền định đoạt; Việc nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc cam kết chuyển nhượng một phần thửa đất số 324; TĐĐ số 205 là vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 158 BLDS năm 2015 và các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc nguyên đơn không biết thửa đất ký hợp đồng đặt cọc là của ông Trương Công Đ; do nguyên đơn tin tưởng bị đơn và bị đơn cam kết thửa đất trên là của bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án tại bản tự khai và biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2023 nguyên đơn đều thừa nhận mặc dù biết chủ sử dụng đất không phải là ông T, bà H nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, mặc dù nguyên đơn biết quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 324; TĐĐ số 205 là không phải của bị đơn; bị đơn không được ủy quyền của chủ sử dụng đất nhưng các bên vẫn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng, dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là lỗi do nguyên đơn và bị đơn, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc.

Đối với số tiền đặt cọc bị đơn đã hoàn trả đầy đủ cho nguyên đơn nên HĐXX không đặt ra để xem xét.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013; 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.

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ái N về việc buộc ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị H phải trả cho bà Huỳnh Thị Ái N số tiền phạt cọc là 25.000.000 đồng.

2. Về án phí: Bà Huỳnh Thị Ái N phải chịu 1.250.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 625.000 đồng tạm ứng án phí mà bà N đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0003384 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Đắk Lắk. Bà N còn phải nộp 625.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lưu Thị Ngọc Thủy