

**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: 60/2023/DS-ST
Ngày 12 - 9 - 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 PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Huyền Trang.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Ngô Văn Tuyên, ông Nguyễn Văn Hải.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2023/TLST-DS, ngày 18 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2023/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 8 năm 2023, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức V, sinh năm 1983 - Có mặt.

Địa chỉ: Thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Ông Y T, sinh năm 1969 và bà H T, sinh năm 1969 - Có mặt.

Địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức V trình bày:

Vào ngày 04/11/2022, giữa bà Đ và vợ chồng ông Y T và bà H T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Đ một phần diện tích đất chiều ngang 10m (không tính phần mương nước trong quy hoạch 03m), chiều dài hết đất, trong đó có 120m² đất ở nông thôn, có hình thể thửa đất theo sơ đồ dự kiến tách thửa kèm theo tại trang 4 nằm trong thửa đất theo giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490876, thửa đất số 415, tờ bản đồ số 08, diện tích 1227m², do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2007; đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số DI 898296, thửa

đất số 477, tờ bản đồ số 102, diện tích 1298,8m² do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2023; địa chỉ thửa đất tại: xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích trên là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng). Sau khi thỏa thuận và thống nhất, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bên bà Đ đã đặt cọc cho bên bán là vợ chồng ông Y T và bà H T số tiền là: 140.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 05 tháng. Đồng thời, bên bán là ông Y T, bà H T cũng là người chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa và bàn giao giấy tờ đứng tên Trần Thị Đ theo thỏa thuận.

Hiện nay, thời hạn hai bên thỏa thuận đã hết nhưng ông Y T, bà H T không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao giấy tờ đứng tên Trần Thị Đ theo vị trí đã dự kiến. Như vậy, bên bán đã vi phạm hợp đồng nên ngày 01/6/2023, bà Đ có gửi thông báo đề ngày 30/5/2023 cho bên bán được biết và có hướng giải quyết.

Việc hai bên đã thỏa thuận rõ ràng trong hợp đồng đặt cọc là chiều rộng, chiều dài thửa đất như vậy. Nhưng đến khi làm thủ tục tách thửa thì bên bán ông Y T, bà H T đã không tách thửa trừ phần diện tích có mương nước đi qua như đã thỏa thuận. Khi hết thời gian thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc bà Đ đã Thông báo theo nội dung của hợp đồng đặt cọc và ngày 03/6/2023 ông Y T, bà H T đã nhận được thông báo nhưng đến nay ông Y T và bà H T vẫn không khắc phục vi phạm.

Theo đơn khởi kiện bà Đ yêu cầu ông Y T và bà H T phải trả cho bà Đ tiền cọc 140.000.000 đồng và phạt cọc 140.000.000 đồng, tổng cộng là 280.000.000 đồng. Nay bà Đ chỉ khởi kiện yêu cầu ông Y T, bà H T phải trả cho bà Đ 140.000.000 đồng tiền cọc, bà Đ không yêu cầu tiền phạt cọc.

Ông Y T, bà H T trình bày:

Ông Y T, bà H T thừa nhận bà H T có ký hợp đồng đặt cọc đề ngày 04/11/2022 được công chứng tại Văn phòng công chứng Phan Hữu T theo như nội dung hợp đồng mà bà Đ đã cung cấp. Tuy ông Y T không trực tiếp ký kết vào hợp đồng đặt cọc nhưng ông Y T biết việc bà H T ký kết và đồng ý với việc bà H T ký kết vào hợp đồng đặt cọc. Ông Y T, bà H T đã nhận số tiền đặt cọc 140.000.000 đồng. Hết thời hạn hợp đồng đặt cọc là 05 tháng thì bà Đ không đồng ý trả tiền mua đất một lần, ông Y T, bà H T không đồng ý nên bà Đ không muốn mua đất. Phía ông Y T, bà H T đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền và được biết việc tách thửa đất như yêu cầu của phía nguyên đơn trừ 03m mương thoát nước không thực hiện được mà phải khấu trừ 05m mương thoát nước thì phía ông Y T, bà H T đồng ý

nhưng phía nguyên đơn không đồng ý nên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp bà Đ muốn tách thửa đất thành 13m (bao gồm 03m nương thoát nước) thì bà Đ phải trả thêm tiền cho ông Y T, bà H T.

Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu ông Y T, bà H T trả số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng, thì ông Y T, bà H T không đồng ý do ông Y T, bà H T không vi phạm hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; Áp dụng Điều 166, Điều 328 Bộ luật Dân sự; Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

Buộc ông Y T, bà H T phải trả số tiền đã nhận cọc là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Đ.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ về việc buộc ông Y T, bà H T trả tiền phạt cọc là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk và nguyên đơn có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc giải quyết. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận, vào ngày 04/11/2022 giữa bà Đ và vợ chồng ông Y T và bà H T xác lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất chiều ngang 10m (không tính phần nương nước trong quy hoạch 03m), chiều dài hết đất, trong đó có 120m² đất ở nông thôn, theo giấy chứng nhận QSDĐ số AH 490876, thửa đất số 415, tờ bản đồ

số 08, diện tích 1227m², do UBND huyện K, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/3/2007; đã được cấp đổi lại giấy chứng nhận QSDĐ số DI 898296, thửa đất số 477, tờ bản đồ số 102, diện tích 1298,8m² do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 18/01/2023; địa chỉ thửa đất tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích trên là 450.000.000 đồng. Ông Y T, bà H T đã nhận đặt cọc số tiền là 140.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 05 tháng, bên bán có nghĩa vụ giao một phần diện tích đất đúng như hiện trạng theo sơ đồ dự kiến tách thửa hai bên đã thỏa thuận cùng toàn bộ giấy tờ về QSD đất cho bên mua sau khi đã tách thửa. Nếu sau khi ký hợp đồng, bên bán không chuyển nhượng tài sản cho bên mua thì bên bán phải trả lại tiền cọc và chịu phạt một khoản bằng số tiền cọc đã nhận, ngược lại nếu bên mua không nhận chuyển nhượng diện tích đất trên thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc thể hiện, thời hạn hợp đồng là 05 tháng, bên bán là ông Y T, bà H T có nghĩa vụ giao toàn bộ bản chính giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên mua là bà Đ sau khi đã tách thửa, chuyển mục đích. Tuy nhiên, đến nay thời hạn thực hiện hợp đồng đã hết nhưng bị đơn không thực hiện được việc chuyển nhượng QSD đất, bàn giao giấy tờ cho nguyên đơn theo vị trí đất hai bên đã thỏa thuận. Bên bị đơn cho rằng lý do đến nay chưa tách được quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là do phía bị đơn sau khi liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thì được biết việc tách thửa đất trừ 03m mương thoát nước không thực hiện được mà phải khấu trừ 05m mương thoát nước. Do đó, Hội đồng xét xử xác định việc hai bên không thực hiện được hợp đồng là vì lý do khách quan, khi ký kết hợp đồng đặt cọc hai bên đều không xác định được việc muốn tách thửa đất theo hợp đồng phải khấu trừ 05m mương thoát nước.

Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Đ và ông Y T, bà H T không có hiệu lực pháp luật do lỗi của các bên, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ, buộc ông Y T và bà H T phải trả cho Trần Thị Đ số tiền 140.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Y T, bà H T trả tiền phạt cọc 140.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn ông Y T, bà H T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp, nên

cần buộc bị đơn ông Y T, bà H T phải thanh toán lại cho nguyên đơn, là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Y T, bà H T phải chịu 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 244, Điều 264, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Áp dụng Điều 166, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ.

Buộc ông Y T, bà H T phải trả số tiền đã nhận cọc là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng) cho bà Trần Thị Đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ về việc buộc ông Y T, bà H T trả tiền phạt cọc là 140.000.000đ (một trăm bốn mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Y T, bà H T phải trả cho bà Trần Thị Đ 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

4. Về án phí: Ông Y T, bà H T phải chịu 7.000.000đ (bảy triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Đ 7.000.000đ (bảy triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2022/0003224 ngày 14/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Phạm Thị Huyền Trang