TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DI LINH** TỈNH LÂM ĐỒNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2022/DS-ST
Ngày: 25-7-2022
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mỹ Lệ

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Ngọc Hà và bà Lê Thị Chung

- Thư ký phiên tòa: Ông Thân Văn Đông – Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng *tham gia phiên toà:* Bà My La - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp Hợp đồng dân sự có đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc B, sinh năm 1975. Địa chỉ: Quốc lộ A, Thôn D, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1993. Địa chỉ: Thôn D, xã Đ, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Giấy ủy quyền ngày 26-01-2022, được chứng thực tại Văn phòng công chứng T, địa chỉ: Thôn D, xã H, huyện D, Lâm Đồng. Có mặt.

Bị đơn: Vợ chồng ông K'L, bà Ka T. Địa chỉ: Quốc lộ A, Thôn A, xã L, huyện D, Lâm Đồng. Đều vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình xét xử và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc T trình bày:

Ngày 15-6-2020 bà Huỳnh Thị Ngọc B và vợ chồng ông K'L, bà Ka T đã thỏa thuận sang nhượng diện tích đất 1.792m^2, thửa số 357, tờ bản đồ số 36, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, với giá tiền là 70.000.000 đồng. Hai bên lập Bản cam kết chuyển

nhượng đất vườn lâu năm. Bà Huỳnh Thị Ngọc B giao cho vợ chồng ông K'L, bà Ka T số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Vợ chồng ông K'L, bà Ka T cam kết trong vòng 04 tháng sẽ lấy sổ đỏ thế chấp cho Ngân hàng ra tách thửa, sang tên và giao sổ cho bà Huỳnh Thị Ngọc B. Bà Bích có trách nhiệm giao số tiền còn lại là 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông K'L, bà Ka T.

Do vợ chồng ông K'L, bà Ka T vi phạm hợp đồng không tách thửa, sang tên cho bà Huỳnh Thị Ngọc B nên yêu cầu hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 và buộc vợ chồng ông K'L, bà Ka T cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc B số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa bị đơn vợ chồng ông K'L, bà Ka T đều vắng mặt không rõ lý do. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã gửi và niêm yết Thông báo về việc thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên toà nhưng vợ chồng ông K'L, bà Ka T đều vắng mặt, nên Tòa án không lấy được lời khai của vợ chồng ông K'L, bà Ka T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội thẩm nhân dân, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay. Đại điện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020, buộc vợ chồng ông K'L, bà Ka T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc B số tiền đặt cọc đã nhận là 20.000.000 đồng và chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn vợ chồng ông K'L, bà Ka T đều vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc B có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc đối với bị đơn vợ chồng ông K'L, bà Ka T. Ông K'L, bà Ka T hiện đang cư trú tại huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Do đó, căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Di Linh.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Bà Huỳnh Thị Ngọc B yêu cầu hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 và yêu cầu vợ chồng ông K'L, bà Ka T trả lại số tiền đặt cọc đã nhận. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc" theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc B yêu cầu hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông K'L, bà Ka T đối với thửa đất số 357, tờ bản đồ số 36, diện tích 1792m^2, tại xã L,

huyện D, tỉnh Lâm Đồng thì bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông K'L, bà Ka T có thỏa thuận "*ông bà K'L và Ka T có trách nhiệm lấy sổ từ ngân hàng ra và tách thửa sang tên*" là không phù hợp với quy định tại Điều 320 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ngoài ra, theo biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Di Linh thì thấy tại thời điểm từ ngày 15-5-2020 thì thửa đất số 357, tờ bản đồ số 36, diện tích 1792m^2, tại xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông K'L đang được thế chấp tại Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam, chi nhánh huyện Di Linh và được xóa thế chấp vào ngày 10-9-2020. Do vậy, giao dịch giữa bà Huỳnh Thị Ngọc B và vợ chồng ông K'L, bà Ka T tại Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 bị vô hiệu tại thời điểm giao kết. Bà Huỳnh Thị Ngọc B biết rõ diện tích đất chuyển nhượng đang được thế chấp nên đều có lỗi bằng nhau trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Từ những phân tích nêu trên bà Huỳnh Thị Ngọc B khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 và buộc vợ chồng ông K'L, bà Ka T phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc B số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng là có cơ sở. Cần áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 320, 328, 422, 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 và buộc vợ chồng ông K'L, bà Ka T phải trả lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc B số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng là có căn cứ.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở và phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn vợ chồng ông K'L, bà Ka T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 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; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 219; Điều 235; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 122, 131, 320, 328, 422, 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Áp dụng Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc B.

Hủy bỏ Bản cam kết chuyển nhượng đất vườn lâu năm ngày 15-6-2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc B và vợ chồng ông K'L, bà Ka T đối với diện tích đất 1.792m^2, thửa

số 357, tờ bản đồ số 36, xã L, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Buộc bị đơn vợ chồng ông K'L, bà Ka T cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc B số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

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. Đình chỉ yêu cầu vợ chồng ông K'L, bà Ka T có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc 40.000.000 đồng.

3. Về án phí:

Buộc vợ chồng ông K'L, bà Ka T nộp án phí dân sư sơ thẩm là 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*).

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc B số tiền 1.500.000 đồng (*Một triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006605 ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh.

4. Quyền kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Ngọc B và ông Lê Ngọc T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Ông K'L và bà Ka T có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

5. Trường hợp bản án, quyết định này 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.

Nơi nhận:
- Đương sự;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND Di Linh;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục thi hành án huyện Di Linh;
- Lưu hồ sơ; Án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

(đã ký tên và đóng dấu)

Huỳnh Thị Mỹ Lệ