

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 57/2023/DS-ST

Ngày: 18/7//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 ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đức

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Phúc.
2. Ông Hồ Văn Sơn.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Sang - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tham gia phiên tòa: Ông Cao Quốc Thuận- Kiểm sát viên.

Từ ngày 14 tháng 7 năm 2023 đến ngày 18 tháng 7 năm 2023, tại hội trường xử án Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2023/TLST- DS, ngày 24/02/2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2023/QĐXXST-DS ngày 04/5/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 49/2023/QĐST-DS ngày 16/5/2023, Quyết định tạm ngừng phiên Tòa số 09/2023/QĐST-DS ngày 15/6/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 04/2023/TBMPT-DS ngày 04/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà TTT, sinh năm: 1994;

Nơi cư trú: Số 9, đường số 55, tổ 1, thôn F, xã VH, huyện DL, tỉnh BT. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông BNĐ1, sinh năm: 1994;

+ Bà TTP, sinh năm: 1985;

Cùng nơi cư trú: Số 9, đường số 55, tổ 1, thôn F, xã VH, huyện ĐL, tỉnh BT. Có mặt.

- Bị đơn: Bà TTQ, sinh năm: 1953;

Nơi cư trú: Số 9, đường số 25, thôn G, xã NC, huyện ĐL, tỉnh BT. Có mặt.

- Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông BND1, sinh năm: 1994;

Nơi cư trú: Số 9, đường số 55, tổ 1, thôn F, xã VH, huyện ĐL, tỉnh BT. Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1975;

Nơi cư trú: Số 9, đường số 25, thôn G, xã NC, huyện ĐL, tỉnh BT. Vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1977

Nơi cư trú: Số 308, đường số 10, thôn X, xã TT, huyện ĐL, tỉnh BT. Vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1980;

Nơi cư trú: Số 9, đường số 25, thôn G, xã NC, huyện ĐL, tỉnh BT. Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1983;

Nơi cư trú: Số 192, đường số 8, thôn X, xã TT, huyện ĐL, tỉnh BT. Vắng mặt.

6. Nguyễn Thị L1, sinh năm 1986;

Nơi cư trú: Số 119B/30 THĐ, phường 14, Quận M, thành phố HCM. Vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Văn Q1, sinh năm: 1992;

Nơi cư trú: Số 9, đường số 25, thôn G, xã NC, huyện ĐL, tỉnh BT. Vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1993;

Nơi cư trú: Số 16, đường 32, tổ 4, thôn X, xã TT, huyện ĐL, tỉnh BT. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn Q1: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1980; Nơi cư trú: Số 9, đường số 25, thôn G, xã NC, huyện ĐL, tỉnh BT. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 03/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/2/2023, các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà TTP, ông BND1 trình bày:

Ngày 22/02/2022, giữa bà TTT và bà TTQ cùng 03 người con của bà Q là ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1 đã giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất có chiều ngang tiếp giáp mặt đường là 6m, chiều dài hết thửa đất, có 80m² đất thổ cư thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0702959

do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp ngày 20/3/1995 mang tên Nguyễn Đ đã đính chính Nguyễn Văn Đ, tọa lạc tại thôn G, xã NC, huyện ĐL, tỉnh BT.

Theo hợp đồng, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc cho bà Q cùng 03 người con bà Q là ông Q14, bà N, bà T1 số tiền 300.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 04 tháng (từ ngày 22/02/2022 đến 22/6/2022) gia đình bà Q có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện đo đạc, tách thửa sang tên cho bà T. Số tiền còn lại 160.000.000 đồng sẽ được bà T thanh toán dứt điểm cho gia đình bà Q khi bà Q hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, quá thời hạn như đã thỏa thuận trong hợp đồng. Mặc dù, bà TTT nhiều lần đôn đốc, yêu cầu bà Q và các con của bà Q nhanh chóng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Nhưng gia đình bà Q không hợp tác cũng không có thương lượng, đàm phán nào khác.

Vì vậy, bà TTT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà TTQ cùng các con là ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1 phải liên đới trả cho bà T số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, trong phiên hòa giải nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện về phần buộc bị đơn trả tiền phạt cọc từ phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng thành một khoản tiền được tính bằng mức lãi suất ngân hàng (1%/tháng) từ thời điểm đặt cọc đến ngày 29/3/2023 là 39.700.000 đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đã ghi trong đơn khởi kiện, tức là yêu cầu bà Q cùng các con có trách nhiệm chịu bồi thường số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà TTQ trình bày:

Ngày 22/02/2022 bà cùng 03 người con là Nguyễn Văn Q1, Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị T1 có ký kết với bà TTT hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang giáp mặt đường là 6m, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0702959, ngày 20/3/1995 do Ủy ban nhân dân huyện ĐL cấp cho hộ gia đình, mang tên ông Nguyễn Đ đã được đính chính thành tên Nguyễn Văn Đ. Giá trị chuyển nhượng đối với diện tích chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Bà và các con đã nhận tiền cọc là

300.000.000 đồng. Thời hạn hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thống nhất là 04 tháng như bà T đã trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà và các con đã thực hiện thủ tục tách thửa nhưng vì vướng con đường gì đó, nên quá thời hạn 04 tháng mà bà và các con vẫn chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Do vậy, việc chậm trễ thủ tục là không phải do bà, bà không chấp nhận yêu cầu phạt cọc. Bà yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nếu nguyên đơn không đồng ý thì bà chấp nhận trả lại tiền cọc khi nào bà chuyển nhượng được phần diện tích đất trên cho người khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn Q1 trình bày: Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn Đ và bà TTQ, gia đình tôi có thỏa thuận bán cho bà TTT diện tích đất có chiều ngang 6m, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01 với giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Ngày 22/02/2022, chúng tôi có cùng mẹ là bà TTQ ký kết hợp đồng đặt cọc với bà TTT và nhận tiền cọc là 300.000.000 đồng. Trong thời hạn 04 tháng gia đình tôi sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nhưng vì vướng con đường hẻm cụt nên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng như đã thỏa thuận cho bà T được. Chúng tôi thống nhất với ý kiến của mẹ là bà TTQ, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà TTT.

- Bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày: Chúng tôi là con ruột của bà TTQ và ông Nguyễn Văn Đ, chúng tôi được biết mẹ tôi chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, tuy nhiên tại thời điểm mẹ tôi và bà TTT ký kết hợp đồng đặt cọc chúng tôi đều ở xa và không biết việc thỏa thuận đặt cọc, đến sau này chúng tôi mới được biết thông qua mẹ kể lại. Nay bà TTT khởi kiện mẹ chúng tôi về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, chúng tôi thống nhất theo ý kiến trình bày của mẹ chúng tôi.

- Bà Nguyễn Thị T1: Tòa án đã tiến hành triệu tập bà T1 để trình bày nội dung liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng bà Tuyên không đến Tòa án làm việc và không nộp bản trình bày ý kiến.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện ĐL phát biểu quan điểm như sau:

Về thủ tục tố tụng Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật.

Về nội dung: Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ do Tòa án nhân dân huyện ĐL thu thập xác định: Việc chậm trễ thủ tục tách thửa của bị đơn liên quan đến con hẻm cắt giáp ranh thửa đất 36, thửa 37 tờ bản đồ số 01 tại xã NC. Vì vậy thời gian thực hiện thủ tục tách thửa kéo dài. Do đó bị đơn không có lỗi trong việc chậm trễ và vi phạm thời hạn đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Mặc khác các thành viên trong hộ gia đình bà Q đều thống nhất thực hiện hợp đồng đã ký kết với nguyên đơn. Nay nguyên đơn cho rằng gia đình bị đơn đã vi phạm nội dung cam kết giữa hai bên dẫn đến việc chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên phải trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là không có cơ sở. Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 168, 188, 191 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, 122, 131, 328, 611, 614 và Chương XXIII của Bộ luật dân sự 2015 tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn và bị đơn ký kết ngày 22/02/2022 vô hiệu. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Bác yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện ĐL, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện đề ngày 03/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/02/2023 và các tài liệu chứng cứ cũng như lời khai của các đương sự, Tòa án xác định đây là vụ án: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại **khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự**.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn có nơi cư trú và địa chỉ cụ thể trên địa bàn huyện ĐL, tỉnh BT nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện ĐL theo quy định tại **điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015**.

[3] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đã thông báo, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự. Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của

Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ **điều 227, điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015** để xét xử vụ án.

[4] Về nội dung: Năm 2021, do tình hình dịch bệnh chung, cũng như tình trạng sức khỏe của cả ông Đổng, bà Q đang trong giai đoạn trầm trọng, phải điều trị dài ngày, tốn kém, phải vay nợ để trả viện phí cho nên bà Q cùng các con đã quyết định chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0702959 cấp cho hộ ông Nguyễn Đ, đã đính chính thành tên Nguyễn Văn Đ năm 2011, để trang trải nợ nần và chi tiêu gia đình. Do vậy, đầu năm 2022 bà Q cùng các người con đã thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 37 nói trên cho các người con cũng như phần diện tích dự định chuyển nhượng.

Ngày 22/02/2022 vợ chồng bà TTT, ông BNĐ đã gặp gỡ, bàn bạc với bà TTQ cùng các người con bà Q gồm bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q1 về việc chuyển nhượng diện tích có chiều ngang 6m mặt đường, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa đất số 37 nêu trên. Sau khi thống nhất giá cả, hai bên cùng đến phòng công chứng NTTTT để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phòng công chứng NTTTT từ chối thực hiện thủ tục chuyển nhượng vì lúc này ông Nguyễn Văn Đ đã chết.

Mặc dù bị phòng công chứng từ chối thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hai bên vẫn tiếp tục quay về nhà bà Q bàn bạc và đi đến thống nhất với nhau bằng hợp đồng đặt cọc cùng ngày 22/02/2022. Tại hợp đồng đặt cọc này, hai bên thỏa thuận trị giá diện tích đất chuyển nhượng là 460.000.000 đồng. Bên bà T ông Đường đặt cọc cho bà Q và các người con 300.000.000 đồng. Thống nhất hẹn 04 tháng sau, khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sẽ chồng đủ tiền. Đồng thời cam kết bên nào vi phạm hợp đồng sẽ chịu phạt cọc 600.000.000 đồng.

Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng thủ tục tách thửa để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa thực hiện xong. Hai bên cũng đã nhiều lần gặp nhau để giải quyết nhưng không thống nhất được cách giải quyết. Do vậy, bà TTT đã khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc bà TTQ cùng các người con phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng, đồng thời phải có nghĩa vụ chịu phạt cọc với số tiền là 300.000.000 đồng. Bà T ủy quyền cho ông BNĐ1 và bà TTP đại diện tham gia tố tụng.

[5] Xét về nội dung hợp đồng đặt cọc: Ngày 22/02/2022, bà TTT đồng ý đặt cọc cho bà TTQ cùng với các người con có tên Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị N1, Nguyễn Văn Q1 số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích của thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0702959, cấp ngày 20/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện ĐL, tỉnh BT cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Đ (đã được đính chính: Nguyễn Văn Đ), với giá 460.000.000 đồng. Mặc dù trước đó, hai bên đã cùng nhau đến phòng công chứng NTTT, để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nhưng bị phòng công chứng từ chối với lý do ông Nguyễn Văn Đ đã chết (ngày 16/01/2022) trước đó và thiếu các thành viên khác trong hộ. Như vậy, đối tượng mà hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 nói trên hướng tới, đó là việc chuyển nhượng diện tích có chiều ngang 6m giáp mặt đường, chiều dài hết thửa đất thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01 lúc bấy giờ là tài sản chung của hộ gia đình ông Đ. Bà Q cùng các người con ở hàng thừa kế thứ nhất, chưa tiến hành các thủ tục khai nhận di sản thừa kế từ ông Đ, mà đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm vào **Điều 218 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 168, 188 Luật đất đai 2013**. Cho nên đã có đủ cơ sở để xác định hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 giữa bà TTT với bà TTQ cùng các người con là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q1 nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích của thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại **Điều 122, 123 Bộ luật dân sự 2015**.

[6] Xét về điều kiện (lỗi) làm cho hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 không thực hiện được trong thời hạn 04 tháng như các bên đã giao kết:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn cho rằng, phía bị đơn không trực tiếp thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời cũng không có trách nhiệm đôn đốc giám sát người được ủy quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng đúng thời hạn, không có trách nhiệm trong việc thông báo, trao đổi để cùng bàn bạc đưa ra hướng giải quyết tốt nhất cho việc sớm thực hiện hợp đồng đặt cọc. Cho nên phía bị đơn hoàn toàn có lỗi và phải chịu phạt cọc như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 22/02/2022.

Lời khai của bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan đã hoàn toàn phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được trong quá trình tố tụng, thể hiện.

Do thật sự cần có tiền để giải quyết chuyện gia đình nên bà Q cùng các con đã quyết định chuyển nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01. Cho nên bà Q đã cùng các con thực hiện thủ tục đo đạc, tách thửa từ trước ngày ký hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022. Tuy nhiên, kết quả bị dừng lại do vướng con đường hẻm cụt thể hiện trên bản đồ giải thửa, bên cạnh thửa đất số 37. Để giải quyết vấn đề này, phải có sự thống nhất của nhiều cơ quan liên quan và các hộ gia đình có diện tích sử dụng liền kề đang sử dụng. Chủ yếu từ việc kiểm tra thực trạng rồi đi đến có tờ trình của Ủy ban nhân dân xã. Trong khi đó, đây là giai đoạn xã NC vừa mới được xác nhập lại từ hai xã NC và ĐC trước đó. Do vậy, thời gian giải quyết hủy bỏ con đường hẻm cụt đến ngày 01/3/2023 mới có văn bản thống nhất của Ủy ban nhân dân huyện ĐL. Ngay sau đó ngày 06/3/2023 Văn phòng đăng ký đất đai ĐL đã tiếp nhận hồ sơ đăng ký đo đạc mang tên Nguyễn Văn Đ. Đến ngày 16/5/2023 hoàn thành mảnh chỉnh lý thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0702959, nay đo đạc thành thửa 112, tờ bản đồ địa chính số 111, diện tích 1125,7m². Đến ngày 24/5/2023 hoàn thành mảnh chỉnh ký tách thửa đất số 112, tờ bản đồ địa chính số 111, diện tích 1125,7m² và đã trả kết quả hoàn thành ngày 29/5/2023. Hiện tại thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, giấy chứng nhận số D 0702959 (nay là thửa đất số 112, tờ bản đồ địa chính số 111, diện tích 1125,7m²) đã được tách thành 04 thửa: Thửa số 279, diện tích 176,6m²; thửa số 280, diện tích 246,2m²; thửa 281, diện tích 269m²; thửa 282, diện tích 433,9m².

Như vậy, đã đủ căn cứ để xác định được rằng: Việc thực hiện các điều kiện cần và đủ để tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích chuyển nhượng mà hai bên đã thống nhất, có sự chậm trễ về thời gian so với thời hạn đã ghi trong hợp đồng đặt cọc thỏa thuận ngày 22/02/2022, là hoàn toàn không phải do lỗi chủ quan của cá nhân bà Q cùng các con mà là do tất nghẽn từ thủ tục hành chính bắt buộc.

Tại phiên tòa, bà Q, bà N cùng với ông Đ1 cũng đã xác định vị trí diện tích đất được chuyển nhượng tại hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 hiện nay là vị trí của thửa đất đã được tách số 279, diện tích 176,6m², tờ bản đồ địa chính số 111. Về cơ bản đã hoàn thành. Bà Q, bà N đồng ý và yêu cầu bà T, ông Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Nhưng ông Đ1 không đồng ý.

[7] Xét về yêu cầu phạt cọc: Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu giải quyết bồi thường số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng, khi hòa giải

nguyên đơn yêu cầu tính lãi cụ thể: Theo mức lãi suất ngân hàng (1%/tháng) từ thời điểm đặt cọc đến ngày 29/3/2023 là 39.700.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu như đã ghi trong đơn khởi kiện. Tức là yêu cầu bà Q cùng các con có trách nhiệm chịu bồi thường số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng

[7.1] Xét về điều kiện (lỗi) dẫn đến việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 được như đã phân tích ở trên thì bà Q cùng các con không có lỗi.

[7.2] Xét về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022: Cũng đã được xác định ở phần [5]: Nội dung hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Theo quy định tại **khoản 1, Điều 131 Bộ luật Dân sự** thì hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 giữa bà TTT với bà TTQ cùng các người con bà Q gồm bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q1 không làm phát sinh hiệu lực kể từ khi giao kết. Cho nên việc thỏa thuận về việc bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc trong hợp đồng này cũng vô hiệu. Theo đó các bên chỉ có nghĩa vụ trả lại cho nhau những gì đã nhận mà thôi.

Hội đồng xét xử thấy có đủ căn cứ để không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Bà TTQ, sinh năm 1953 thuộc hộ cận nghèo và là người cao tuổi có yêu cầu miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm (tại phiên tòa) nên thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 14 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. Bà TTT phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là 300.000.000 đồng yêu cầu phạt cọc.

[9] Về áp dụng án lệ: Sau khi nghiên cứu tất cả án lệ do Tòa án nhân dân tối cao công bố, không có vụ nào tương tự như vụ án đang được xét xử. Vì vậy, HĐXX không áp dụng án lệ mà chỉ căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

[10] Xét ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ ngày thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng pháp luật. Phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với nội dung vụ án.

Bởi các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 131, Điều 218 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 giữa bà TTT với bà TTQ cùng các người con là bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn Q1 nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích của thửa đất số 37, tờ bản đồ giải thửa số 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0702959 cấp cho hộ ông Nguyễn Đông (đã đính chính thành tên Nguyễn Văn Đông năm 2011) là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà TTT.

Buộc bà TTQ liên đới với các con là ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1 phải có nghĩa vụ trả cho bà TTT số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

Bà TTQ thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội số 14 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.

Bà TTT phải chịu 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*) bà T đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0014849 ngày 24/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐL, tỉnh BT. Bà T còn phải nộp số tiền 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm ngàn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án (18/7/2023). Nguyên đơn bà TTT, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn Q1, bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày Tòa án niêm yết bản án tại nơi cư trú.

Trường hợp bản án 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 Điều 6, 7, 7a, 7b 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:

- TAND Tỉnh;
- VKSND H.Đức Linh;
- Chi cục THA H.Đức Linh;
- Các đương sự;
- Lưu./

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Đức

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội Thẩm Nhân Dân

Thẩm phán – Chủ Tọa Phiên Tòa

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội Thẩm Nhân Dân

Thẩm phán – Chủ Tọa Phiên Tòa