

Bản án số: 07/2024/DS-ST
Ngày 20/3/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Văn Chấn

2. Ông Nguyễn Văn Thụ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Văn Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 20/3/2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 98/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2024/QĐXXST-DS ngày 02/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2024/QĐST-DS ngày 22/02/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Hoàng Văn M, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn Q, xã X, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Anh Dương Văn Đ, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn B, xã B, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, nguyên đơn là anh Hoàng Văn M trình bày:***

Anh và anh Đ không mối quan hệ gì, trước đây anh Đ có mở văn phòng Bất động sản ở xã X, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang nên anh có biết, giữa anh và anh Đ đã có lần giao dịch chuyển nhượng đất cho nhau.

Anh và anh Dương Văn Đ có ký kết với nhau 02 hợp đồng đặt cọc, cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 08/01/2022 anh có đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng để mua diện tích 767,2m² đất tại thửa đất số 683 và 685, tờ bản đồ số 39 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 393126 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08369 ngày 10/12/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 393128 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 08371 ngày 10/12/2020; địa chỉ thửa đất tại thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang của anh Dương Văn Đ, sinh năm 1992; địa chỉ; thôn B, xã B, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Anh đã giao cho anh Đ đủ số tiền 350.000.000 đồng, anh Đ đã nhận đủ và các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận: Thời hạn đặt cọc là 5 ngày kể từ ngày 08/01/2022 bên B có nghĩa vụ hoàn thành 100% giá trị lô đất cho bên A, sau khi bên A hoàn thành đầy đủ các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho bên B.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận: Nếu bên A không thực hiện đúng cam kết sẽ phải đền bù gấp 5 lần số tiền đã đặt cọc của bên B và nếu bên B không tiến hành thanh toán số tiền còn lại với bên A theo thời gian đã thỏa thuận thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Lần 2: Ngày 18/3/2022 anh có đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để mua diện tích 334,6m² đất tại thửa đất số 175, tờ bản đồ số 85 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 477751 có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 00884 ngày 12/01/2022; địa chỉ thửa đất tại thôn S, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang của anh Dương Văn Đ, sinh năm 1992; địa chỉ; thôn B, xã B, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Anh đã giao cho anh Đ đủ số tiền 350.000.000 đồng, anh Đ đã nhận đủ và các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung thỏa thuận: Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 18/3/2022 bên B có nghĩa vụ hoàn thành 100% giá trị lô đất cho bên A, sau khi bên A hoàn thành đầy đủ các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng cho bên B.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận: Nếu bên A không thực hiện đúng cam kết sẽ phải đền bù gấp 5 lần số tiền đã đặt cọc của bên B và nếu bên B không tiến hành thanh toán số tiền còn lại với bên A theo thời gian đã thỏa thuận thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc hai lần như trên thì anh Đ đã không đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Anh đã liên lạc với anh Đ rất nhiều lần anh Đ đều nói là sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho anh. Nhưng sau đó nhiều tháng anh Đ vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho anh. Anh đã lên tận

nhà anh Đ để tìm thì gia đình nói anh Đ đã đi làm ăn xa, không có nhà. Sau này anh gọi điện liên lạc thì anh Đ không nghe máy nữa. Cho đến nay, anh Đ vẫn không về làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Nếu bây giờ anh Đ về làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho tôi thì anh vẫn đồng ý mua của anh Đ.

Anh xác định lỗi trong giao dịch này là do anh Đ, bản thân anh Đ bán đất cho anh nhưng cố tình không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh.

Nay anh yêu cầu anh Dương Văn Đ phải trả cho anh số tiền anh đã đặt cọc của cả hai hợp đồng là 650.000.000 đồng và 3.250.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng anh yêu cầu anh Đ phải trả cho anh số tiền 3.900.000.000 đồng.

Ngày 12/3/2024, anh Hoàng Văn M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc anh Đ phải trả anh số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng. Nay, anh M đề nghị Tòa án giải quyết buộc một mình anh Đ phải trả cho anh tổng số đặt cọc là 650.000.000 đồng và tổng số tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng, tổng cộng số tiền anh M yêu cầu anh Đ phải trả cho anh số tiền là 1.300.000.000 đồng.

Ngoài ra anh Hoàng Văn M không còn yêu cầu nào khác.

** Theo biên bản ghi lời khai tại hồ sơ, bị đơn là anh Dương Văn Đ trình bày:*

Anh và anh Hoàng Văn M có quen biết với nhau qua một số lần làm ăn, anh M có tiền để kinh doanh cho vay vốn. Do có nhu cầu cá nhân nên tháng 01/2022 anh có hỏi vay anh M số tiền 350.000.000 đồng.

Anh M đã đồng ý cho anh vay số tiền 350.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 2-3 tháng và lãi suất là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Tuy nhiên, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau chứ không lập biên nhận vay tiền.

Để làm tin cho việc anh vay anh M số tiền 350.000.000 đồng thì giữa anh và anh M có thỏa thuận hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 08/01/2022, giữa anh và anh M đã ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất có diện tích là 328,4m² tại thửa số 683 đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 393126 ngày 10/12/2020 mang tên Dương Văn Đ và thửa đất có diện tích là 438,8m² tại thửa số 685 đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 393128 ngày 10/12/2020 mang tên Dương Văn Đ; hai thửa đất này có địa chỉ tại thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi: hai bên đã thống nhất anh bán hai thửa đất trên cho anh M với giá 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận anh M sẽ đặt cọc cho anh số tiền 350.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 05 ngày kể từ ngày 08/01/2022.

Trong thời gian 05 ngày thì anh phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho anh M thửa đất trên. Tại hợp đồng đặt cọc này có anh và anh M cùng ký, ngoài ra không có ai làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh đã nhận số tiền 350.000.000 đồng từ anh M và anh có giao cho anh M giữ 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng bản gốc của anh đối với hai thửa đất trên.

Đến tháng 03 năm 2023, do anh tiếp tục có nhu cầu cần tiền để anh làm việc riêng nên anh có tiếp tục hỏi vay của anh M số tiền 300.000.000 đồng, anh M đã đồng ý cho anh vay số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 2-3 tháng và lãi suất là 2.000 đồng/1 triệu/1 ngày. Tuy nhiên, hai bên chỉ thỏa thuận miệng với nhau chứ không lập biên vay tiền.

Để làm tin cho việc anh vay anh M số tiền 300.000.000 đồng thì giữa anh và anh M có thỏa thuận hai bên cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 18/3/2022, giữa anh và anh Mạnh đã ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ 85, có diện tích 334,6m² đã được Sở Tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 477751 ngày 12/01/2022 mang tên Dương Văn Đ; thửa đất này có địa chỉ tại thôn S, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi: hai bên đã thống nhất anh bán thửa đất trên cho anh M với giá 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận anh M sẽ đặt cọc cho anh số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 18/3/2022. Trong thời gian 30 ngày thì anh phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho anh M thửa đất trên. Tại hợp đồng đặt cọc này có anh và anh M cùng ký, ngoài ra không có ai làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh đã nhận số tiền 300.000.000 đồng từ anh M và anh có giao cho anh M giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng bản gốc của anh đối với thửa đất trên.

Như vậy, tổng cộng hai lần anh vay của anh M số tiền nợ gốc là 650.000.000 đồng. Từ tháng 01/2022 đến khoảng tháng 12/2022, hàng tháng anh đều trả tiền lãi cho anh M. Anh chuyển tiền cho anh M qua số tài khoản của anh Hoàng Văn M là 6666922235555 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB). Tháng 01 và tháng 02 năm 2022 anh chuyển khoản tiền lãi cho anh M mỗi tháng là 18.000.000 đồng. Từ tháng 03/2022 đến tháng 12/2022, anh chuyển tiền lãi cho anh M mỗi tháng là 39.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền lãi này anh sẽ nộp bản sao kê cho Tòa án sau.

Anh khẳng định anh vay tiền của anh M chứ không phải ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, anh M yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh M

là vô hiệu, anh đồng ý trả tiền đã vay cho anh M và tiền lãi chậm thanh toán của khoản tiền vay này.

Trường hợp, nếu anh M yêu cầu anh tiếp tục chuyển nhượng cho anh M ba thửa đất trên thì anh không đồng ý chuyển nhượng. Ngoài 2 hợp đồng đặt cọc này thì giữa anh và anh M không ký kết với nhau hợp đồng nào khác.

Việc anh vay tiền của anh M là việc cá nhân anh, anh vay tiền để sử dụng vào mục đích cá nhân anh, vợ anh là Linh Thị S không được biết việc anh vay tiền của anh M, anh cũng không nói chuyện với vợ anh, số tiền này anh cũng không mang về để sử dụng vào việc chung của gia đình. Vì vậy, vợ anh không liên quan đến số tiền này, anh đề nghị Tòa án không triệu tập vợ anh tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngoài ra anh Dương Văn Đ không có thêm ý kiến gì.

- Ngày 28/12/2023, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh Dương Văn Đ vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ngày 01/02/2024, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng anh Dương Văn Đ vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ngày 22 tháng 02 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam mở phiên tòa, anh Hoàng Văn M có mặt, anh Dương Văn Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ nhất nhưng vắng mặt không có lý do. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam đề nghị hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa.

- Tại phiên tòa ngày 20 tháng 3 năm 2024, anh Hoàng Văn M có đơn xin xét xử vắng mặt, anh Dương Văn Đ đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử đã tiến hành xét xử vắng mặt anh Mạnh và anh Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; **nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do**, nên đề nghị HĐXX xét xử vụ án theo thủ tục chung.

+ Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 150,

Điều 227, Điều 228, Điều 238; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng Văn M, buộc anh Dương Văn Đ phải hoàn trả tổng số tiền đặt cọc là 650.000.000 và tổng số tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng cho anh Hoàng Văn M, tổng số tiền anh Đ phải trả cho anh M là 1.300.000.000 đồng.

Về án phí: Anh Dương Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau nghe khi ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Đối với nguyên đơn là anh Hoàng Văn M có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn là anh Dương Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Anh Dương Văn Đ có địa chỉ cư trú tại xã B, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện anh Hoàng Văn M và anh Dương Văn Đ đã ký kết hợp đồng đặt cọc hai lần với tổng số tiền là 650.000.000 đồng. Vì vậy, tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.

[4] *Về nội dung vụ án*:

[4.1] Ngày 08/01/2022, anh Hoàng Văn M và anh Dương Văn Đ có ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 350.000.000 đồng để chuyển nhượng đối với thửa đất số 685 có diện tích 438,8m² và thửa đất số 683 có diện tích 328,4m², tờ bản đồ số 39 đều mang tên anh Dương Văn Đ; địa chỉ hai thửa đất ở thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Anh M đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng cho anh Đ và hẹn thời hạn đặt cọc là 05 ngày (kể từ ngày 08/01/2022) anh Đ phải làm thủ tục

công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên cho anh M. Tuy nhiên, đến nay anh Đ vẫn chưa làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên cho anh M.

Ngày 18/3/2022, anh Hoàng Văn M và anh Dương Văn Đ có ký hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng đối với thửa đất số 175 có diện tích 334,6m², tờ bản đồ số 85 mang tên anh Dương Văn Đ; địa chỉ thửa đất ở thôn S, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Anh M đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng cho anh Đ và hẹn thời hạn đặt cọc là 30 ngày (kể từ ngày 18/3/2022) anh Đ phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên cho anh M. Tuy nhiên, đến nay anh Đ vẫn chưa làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên cho anh M.

Nay, anh M đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Đ phải có trách nhiệm trả cho anh M tổng số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng và tổng số tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng.

[4.2] Xét yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 650.000.000 đồng của anh Hoàng Văn M thì thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 giữa bên bán là anh Dương Văn Đ và bên mua là anh Hoàng Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 685 có diện tích 438,8m² và thửa đất số 683 có diện tích 328,4m², tờ bản đồ số 39 đều mang tên anh Dương Văn Đ; địa chỉ hai thửa đất ở thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Anh M đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng, cho anh Đ.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc 18/3/2022 giữa bên bán là anh Dương Văn Đ và bên mua là anh Hoàng Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 175 có diện tích 334,6m², tờ bản đồ số 85 mang tên anh Dương Văn Đ; địa chỉ thửa đất ở thôn S, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang. Anh M đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, cho anh Đ.

Căn cứ lời trình của hai bên, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ hai bên cung cấp thì thấy: Anh Hoàng Văn M và anh Dương Văn Đ có ký kết hai hợp đồng đặt cọc với nhau để chuyển nhượng thửa đất số 685 có diện tích 438,8m² và thửa đất số 683 có diện tích 328,4m², tờ bản đồ số 39; địa chỉ hai thửa đất ở thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang và thửa đất số 175, tờ bản đồ số 85 có diện tích 334,6m²; địa chỉ thửa đất ở thôn S, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang, anh M đã đặt cọc cho anh Đ tổng số tiền là 650.000.000 đồng.

Anh Đ thừa nhận việc giữa anh và anh M có ký kết hai hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 và 18/3/2022 và anh Đ có nhận của anh M tổng số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng. Nhưng anh Đ cho rằng bản chất của việc ký kết hai hợp đồng

đặt cọc trên là để đảm bảo cho việc anh Đ vay của anh M tổng số tiền 650.000.000 đồng. Nay, anh M đề nghị Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt thì anh không đồng ý. Anh đề nghị Tòa án tuyên bố hai hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 và 18/3/2022 là vô hiệu và anh đồng ý trả cho anh M tổng số tiền 650.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã yêu cầu anh Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc anh Đ vay anh M số tiền 650.000.000 đồng nhưng anh Đ không cung cấp được. Tòa án cũng đã cho anh Đ và anh M thời gian để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng anh Đ cũng không thực hiện. Tòa án đã giải thích cho anh Đ về việc anh có quyền làm đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nhưng anh Đ cũng không có yêu cầu phản tố. Ngoài lời khai của anh Đ ra thì không có gì chứng minh cho việc giữa anh M và anh Đ ký kết hai hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 và 18/3/2022 là để thay thế cho hợp đồng vay tài sản.

Từ những phân tích nêu trên, HĐXX thấy lỗi là do phía anh Đ không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận. Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng Văn M đối với anh Dương Văn Đ về việc buộc anh Dương Văn Đ phải trả anh Hoàng Văn M tổng số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4.3] Xét yêu cầu trả tiền phạt cọc 650.000.000 đồng của anh Hoàng Văn M thì thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 giữa bên bán là anh Dương Văn Đ và bên mua là anh Hoàng Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 685 có diện tích 438,8m² và thửa đất số 683 có diện tích 328,4m², tờ bản đồ số 39; địa chỉ hai thửa đất ở thôn Đ, xã Đ, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang với số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng và Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 giữa bên bán là anh Dương Văn Đ và bên mua là anh Hoàng Văn M về việc chuyển nhượng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 85 có diện tích 334,6m²; địa chỉ thửa đất ở thôn S, xã T, huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Như đã phân tích tại mục [4.2] thì lỗi là do phía anh Đ không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận.

Vì vậy, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Hoàng Văn M đối với anh Dương Văn Đ về việc buộc anh Dương Văn Đ phải trả anh Hoàng Văn M tổng số tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[5] Ngày 12/3/2024, anh Hoàng Văn M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc anh Đ phải trả anh M số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng.

Xét thấy: Việc anh Hoàng Văn M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc anh Đ phải trả anh M số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng là do anh M hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên Hội đồng xét xử chấp nhận và cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh H Văn M về việc buộc anh Dương Văn Đ phải trả cho anh M số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu của anh Hoàng Văn M được chấp nhận, nên anh Dương Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội là **51.000.000 đồng**.

[6] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. *Căn cứ*: Điều 328, Điều 385 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 150, Điều 227, Điều 228, Điều 238; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

2. Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn M, buộc anh Dương Văn Đ phải trả cho anh Hoàng Văn M số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Văn M về việc buộc anh Dương Văn Đ phải trả cho anh M số tiền phạt cọc là 2.600.000.000 đồng.

- *Về án phí*: Anh Dương Văn Đ phải chịu **51.000.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Hoàng Văn M 55.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí anh đã nộp theo biên lai thu số 0000712 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam.

- *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Kể từ ngày bản án 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,

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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- *Về Hướng dẫn thi hành án:* 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 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- *Về quyền kháng cáo:* Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, Vp.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Ngọc Oanh