

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EA KAR
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 73/2023/DS-ST

Ngày: 25- 09 – 2023.

V/v: “Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tuyết và ông Phan Xuân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Xuân Quyết. Chức vụ: Thư ký Tòa án nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Dương Minh Xuân. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 25/09/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2023/TLST- DS ngày 18 tháng 07 năm 2023. Về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2023/QĐST-DS ngày 24 tháng 08 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2023/QĐST-DS ngày 13/9/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Thôn 5, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị L.

Cùng địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người làm chứng:

+ Chị Lê Thị N, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn B, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Chị Lê Thị Th, sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn 5, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Buôn R, xã L, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* Theo đơn khởi kiện, ghi ngày 17/7/2023, tại các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa ông Lê Văn C trình bày: Vào ngày 09/4/2022 vợ chồng ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho tôi (Lê Văn C) 01 lô đất có chiều ngang theo mặt đường dài 60m, chiều dài thửa đất đến hết biên, trong đó có 200m² đất thổ cư, diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số BI 770596 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar ngày 27/03/2014 cấp cho ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị L. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 17.000.000đ/1m x 60m, thành tiền là 1.020.000.000đ (*Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng*). Tại thời điểm chuyển nhượng do giấy CNQSD đất của ông T, bà L đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên trong ngày 09/4/2022 tôi đã đặt cọc trước cho ông T, bà L số tiền 300.000.000đ, đến ngày 12/4/2022 ông T, bà L đến nhà tôi lấy thêm số tiền 150.000.000đ để trả tiền nợ Ngân hàng lấy giấy CNQSD đất ra để các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 24/4/2022 tôi cùng với bà N và bà Th

đến nhà ông T, bà L để các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng sau khi ông T đưa bản chính giấy CNQSD đất cho tôi xem thì tôi phát hiện giấy CNQSD đất không có đất thổ cư như thỏa thuận và ông T có dẫn chúng tôi đến UBND xã L để hỏi và ông T cam kết sẽ làm được sổ đỏ cho tôi có 200m² đất thổ cư nên chúng tôi cùng nhau quay về nhà ông T tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 520.000.000đ. Sau khi ông T, bà L nhận đủ số tiền cọc 970.000.000đ và bà N là người viết giấy đặt cọc đưa cho tôi (Lê Văn C gọi tắt là bên B) với ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L (bên A) ký xác nhận trong hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói, nhưng sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì bà N đọc lại phát hiện ra tờ giấy đặt cọc viết nhầm ở nội dung “Bên B đồng ý tách cho bên A 200m² thổ cư” nên bà N viết lại giấy hợp đồng mới ghi ngày 24/4/2022 để tôi với ông T, bà L ký xác nhận dưới hợp đồng đặt cọc giao cho tôi giữ, còn tờ hợp đồng viết sai do bà N sơ xuất không hủy bỏ mà để ở bàn nhà ông T. Số tiền còn lại 50.000.000đ tiền chi phí tách thửa và lên thổ cư ông C giữ lại sau khi có giấy CNQSD đất ông C giao đủ cho ông T, bà L. Trong hợp đồng các bên có thỏa thuận mọi chi phí chuyển nhượng đều do bên A (ông T, bà L) phải chịu. Trong trường hợp bên A đổi ý không bán đất cho bên B thì bên A đền cọc gấp đôi. Do số tiền đặt cọc ông C đã trả đủ với giá chuyển nhượng nên trong hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022, các bên không thể hiện về thời hạn đặt cọc nhưng các bên có thỏa thuận miệng trong thời gian khoảng từ 60 đến 90 ngày tức đến tháng 8/2022, các bên phải ra cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc công chứng, chuyển nhượng quyền sang tên cho tôi nhưng ông T, bà L vẫn không thực hiện. Sau đó tôi với bà Th, bà N đã nhiều lần đến nhà ông T, bà L và ông T, bà L đã cam kết đến tháng 3/2023 sẽ làm sổ đỏ và lên 200m² đất thổ cư cho ông C. Đồng thời ông T, bà L còn cam kết nếu hết tháng 3/2023 ông T, bà L chưa làm thủ tục sang tên được thì sẽ trả lại tiền cọc cho ông C. Đến ngày 30/4/2023 ông C đến đòi tiền thì ông T, bà L hẹn đến ngày 15/7/2023 nhưng không trả lại tiền cọc cho ông C. Vì vậy, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 giữa ông Nguyễn Đăng

T, bà Nguyễn Thị L với ông Lê Văn C. Buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông C tổng số tiền là 1.940.000.000đ (*Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng*). Trong đó tiền nhận cọc là 970.000.000đ và tiền phạt cọc là 970.000.000đ.

Nguyện vọng của ông Lê Văn C tại phiên tòa: Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt (hoặc hủy) hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 giữa ông C với ông T, bà L yêu cầu ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Lê Văn C số tiền đã nhận cọc là 970.000.000đ và rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 970.000.000đ, không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

*** Tại các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L trình bày:**

Vào ngày 24/4/2022 vợ chồng tôi (Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L) có chuyển nhượng cho ông Lê Văn C 01 lô đất chiều ngang theo mặt đường là 60 mét, chiều dài lô đất là giáp biên, trong đó có 200m² đất thổ cư, với giá là 1.020.000.000đ (*một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng*), diện tích đất trên thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31 diện tích 14.469m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm theo giấy CNQSD đất số BI 770596 do Ủy ban nhân dân huyện Ea Kar, cấp ngày 27/3/2014, cho ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L. Địa chỉ thửa đất tại xã L, huyện K. Khi đặt cọc ông C và tôi đã thống nhất với nhau không có thời hạn giao bìa đỏ nên từ ngày 09/4/2022 đến ngày 24/4/2022 ông C đã đặt cọc cho tôi 03 lần với tổng số tiền là 970.000.000đ. Sau khi nhận đủ số tiền 970.000.000đ thì bà Lê Thị N là người lập hai bản hợp đồng, sau khi viết xong bà N đã đọc lại cho các bên cùng nghe do tin tưởng nên không đối chiếu hai bản hợp đồng mà vợ chồng tôi đã ký xác nhận điểm chỉ vào hai bản hợp đồng của ông C và tôi mỗi người giữ một bản, khi xác lập hợp đồng đặt cọc gia đình tôi cam kết đất không bị tranh chấp và tiền thuế chuyển đổi mục đích đất thổ cư và tiền thuế chi phí chuyển nhượng bên A chịu nên ông C giữ lại 50.000.000đ để làm bìa đỏ và chuyển 200m² đất thổ cư, nếu

tiền chuyển nhượng và tiền chuyển đổi đất thổ cư còn thừa thì ông C sẽ trả lại cho tôi, nên trong hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận thời hạn. Tại thời điểm đặt cọc diện tích đất của gia đình tôi đã bị nhà nước thu hồi hơn 1.000m² và không có đất thổ cư. Ngoài ra trong bản hợp đồng đặt cọc của tôi đang giữ các bên có thỏa thuận là bên B (bên ông C) còn phải có trách nhiệm tách cho gia đình tôi thêm 200m² đất thổ cư. Tuy nhiên sau ký hợp đồng đặt cọc tôi đã giao bìa gốc và sổ hộ khẩu, giấy căn cước công dân, giấy đăng ký kết hôn của vợ chồng tôi cho ông C đi làm một thời gian dài không được, đến khoảng tháng 10 hoặc tháng 11/2022 gia đình tôi cùng ông Lê Văn C, chị Lê Thị Th, chị Lê Thị N cùng lên xã L hỏi về thủ tục tách thửa để tiến hành làm bìa đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), khi đó do phía UBND xã L đang họp, tôi có gặp người dân đi làm thủ tục cấp bìa đỏ họ trả lời rằng hiện bây giờ chưa làm được bìa, sau đó các bên lại tiếp tục về nhà tôi để nói chuyện với nhau. Một thời gian sau vợ chồng tôi nói ông C tiếp tục đi làm bìa nhưng ông C nói ông bận đi khám bệnh nên chưa làm được. Trước khi ông C khởi kiện ra Tòa khoảng 02 tháng nay, gia đình tôi có lấy lại bản chính giấy CNQSD đất về và nhờ nhiều người đi làm bìa đỏ đất nhưng họ trả lời là chưa làm được bìa đỏ nên diện tích đất của gia đình tôi vẫn còn nguyên diện tích đất được cấp, chưa được đăng ký biến động diện tích đất bị thu hồi để làm đường. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông C với bà N, bà Th cũng đã nhiều lần đến nhà tôi nói chuyện yêu cầu tôi trả lại tiền cọc nhưng vợ chồng tôi không đồng ý và ông C chỉ đưa ra các đoạn ghi âm đều bất lợi cho vợ chồng tôi, còn việc các bên bàn bạc để làm bìa như thế nào thì không thấy đưa ra. Do đó, khi nào vợ chồng tôi làm xong bìa thì giao cho ông C chứ không xác định được khi nào mới xong bìa. Nay ông C khởi kiện vợ chồng tôi không chấp nhận trả lại tiền cọc theo yêu cầu khởi kiện của ông C và đề nghị HĐXX xử theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng bà Lê Thị N trình bày:** Giữa bà N với ông Lê Văn C và ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L không có họ hàng gì cả. Nên bà N thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn C là hoàn toàn đúng và bà N xác định bà với

bà Lê Thị Th là người môi giới đất có dẫn ông Lê Văn C vào mua đất của nhà ông Nguyễn Đăng T, bà L nên đã trực tiếp tham gia chứng kiến toàn bộ sự việc thỏa thuận chuyển nhượng, trả tiền cọc, ký xác lập hợp đồng đặt cọc của các bên và bà N là người trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 để bên mua với bên bán trực tiếp điểm chỉ, ký tên vào hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên sau khi các bên ký giấy đặt cọc xong thì tôi đọc lại phát hiện tôi viết bị nhầm lẫn với từ “ *Bên B là ông C đồng ý tách cho bên A là bên ông T bà L 200m² đất thổ cư*”, vì bên ông C là bên mua làm gì có đất mà tách cho ông T 200m² thổ cư nên tôi viết lại tờ hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 mới để các bên ký xác nhận và điểm chỉ vào, bản chính là bên ông C giữ và (bên A) là gia đình ông T giữ bản giấy than, còn tôi và bà Th phô tô từ bản của ông C ra mỗi người giữ 01 bản. Khi đó tôi quên không hủy giấy đặt cọc viết sai. Khi xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 do bên ông C đã giao đủ số tiền chuyển nhượng nên trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng các bên có thỏa thuận miệng trong thời hạn 20 ngày ông T bà L có trách nhiệm làm bìa, hoàn tất thủ tục và chậm nhất trong vòng 4 tháng phải hoàn thiện giao bìa đỏ cho ông C. Hết thời hạn thỏa thuận nêu trên ông C đã nhiều lần gọi điện thoại, chở tôi với bà Th đến nhà ông T bà L để làm chứng ông T đã quá thời hạn làm bìa nhưng ông T không làm được bìa và ông T, bà L hứa sẽ hoàn trả lại số tiền nhận cọc cho ông C vào ngày 30/03/2023 để kết thúc hợp đồng đặt cọc và tôi có ghi âm lại nội dung nên trên của ông T, bà L với ông C. Sau đó nhiều lần ông C chở tôi với bà Th sang nhà ông T bà L đòi lại tiền cọc nhưng ông T, bà L cứ hẹn mãi đến nay vẫn không trả lại tiền cho ông C. Vì vậy đề nghị HĐXX xử theo quy định của pháp luật.

*** Người làm chứng bà Lê Thị Th trình bày:** Bà Th thống nhất ý kiến trình của bà N và ông C nên không có ý kiến trình bày gì thêm.

*** Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:** Tôi là em ruột của bà Nguyễn Thị L nên ngày 24/4/2022 tôi có đến nhà ông T, bà L chơi tôi có chứng

kiến việc bà N đã lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 có nội dung: Ông T, bà L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C 01 lô đất chiều ngang dài 60 m và chiều dài đến hết biên giáp suối với giá là 1.020.000.000đ, khi đó tôi nghe các bên thỏa thuận ông C giao đủ số tiền 970.000.000đ, còn giữ lại 50.000.000đ để ông C đi làm thủ tục tách thửa và chuyển đổi đất thổ cư nếu số tiền còn dư ông C sẽ trả lại cho ông T, ngoài ra các bên còn thỏa thuận ông C sẽ tách thêm cho ông T 200m² đất thổ cư, sau đó tôi đi ra ngoài hút thuốc, còn các bên giao nhận tiền bao nhiêu tôi không chứng kiến.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về việc thụ lý vụ án cho các bên đương sự; tiến hành thu thập chứng cứ theo quy định của pháp luật, mở phiên họp kiểm tra, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án. Căn cứ Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Phản tranh luận:

- Tại phiên tòa ông Lê Văn C trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn C với vợ chồng ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L lập ngày 24/4/2022. Về số tiền nhận cọc đề nghị HĐXX buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền cọc đã nhận là 970.000.000đ; về số tiền phạt cọc tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 970.000.000đ tiền phạt cọc, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Bị đơn ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L trình bày ý kiến tranh luận: Phía bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc 970.000.000đ cho ông C và đề nghị HĐXX xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Kiểm sát viên khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án đã thực hiện đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật về tố tụng;

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L lập ngày 24/4/2022; buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L trả lại cho ông Lê Văn C số tiền đã đặt cọc là 970.000.000đ và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với 970.000.000đ tiền phạt cọc;

- Về án phí: đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc ” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật dân sự. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, Tòa án nhân dân huyện K thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời trình bày của các bên đương sự trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, phù hợp với các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án, xác định: Ngày 09/4/2022 ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn C 01 lô đất có chiều ngang theo mặt đường là 60m ngang, chiều dài thửa đất đến hết biên, trong đó có 200m² đất thổ cư, diện

tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31, diện tích được cấp 14.469m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm theo giấy CNQSD đất số BI 770596 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/03/2014 cho ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L. Hai bên thỏa thuận giá là 1.020.000.000đ (*Một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng*). Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng do giấy CNQSD đất của ông T bà L đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nên ông C đã đặt cọc trước cho ông T, bà L số tiền 300.000.000đ và đến ngày 12/4/2022 ông T, bà L đến nhà ông C lấy tiếp số tiền 150.000.000đ để trả nợ Ngân hàng và lấy giấy CNQSD đất ra để các bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 92 BLTTDS Tòa án công nhận là thực tế, chứng cứ không cần phải chứng minh.

[2.2] Để thực hiện việc chuyển nhượng nêu trên, hai bên xác lập 02 bản hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022, cụ thể: hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 (bút lục số 95) do nguyên đơn cung cấp có nội dung “Bên A đồng ý tách cho bên B 200m² đất thổ cư” và hợp đồng đặt cọc lập ngày 24/4/2022 do ông T, bà L cung cấp (bút lục số 47,48) thể hiện nội dung: “Bên B đồng ý tách cho bên A 200m² thổ cư”. Do đó có sự mâu thuẫn về nghĩa vụ chuyển đổi 200m² đất thổ cư và người có trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa, quá trình thu thập chứng cứ ông T, bà L và ông C đều xác định cả hai bản hợp đồng đặt cọc nêu trên đều do bà N lập ở phần dưới đại diện bên A có chữ ký, chữ viết ghi họ tên Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L là chữ ký, chữ viết của bà L, ông T; phần dưới đại diện bên B có chữ ký, chữ viết ghi họ tên Lê Văn C là chữ ký chữ viết của ông Lê Văn C, có điểm chỉ vào cả hai bản hợp đồng đặt cọc và ông T, bà L xác định tiền thuê chuyển đổi đất thổ cư và thuế chuyển nhượng là do bên A (ông T, bà L) phải chịu là thực tế. Như vậy việc các bên xác lập hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên buộc các bên phải thực hiện.

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “ Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng tổng số tiền 1.020.000.000đ (một tỷ không trăm hai mươi triệu đồng), bên B đặt cọc trước số tiền 970.000.000đ (chín trăm bản mươi triệu đồng), còn nợ lại 50.000.000đ (*năm mươi triệu đồng*).”

Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Thời hạn đặt cọc là: ..” các bên để trống không thể hiện trong hợp đồng.

Từ các thỏa thuận nêu trên, xác định trong hợp đồng đặt cọc các bên không xác định thời hạn thực hiện cụ thể trong hợp đồng đặt cọc ghi ngày 24/4/2022 nhưng từ ngày 09/4/2022 đến ngày 24/4/2022 ông Lê Văn C đã đặt cọc cho ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L 03 lần với tổng số tiền là 970.000.000đ. Mục đích của việc đặt cọc là để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc giấy CNQSD đất nêu trên của ông T, bà L đã bị nhà nước thu hồi trong quy hoạch diện tích 1.007,8m² để làm đường kênh nội đồng theo trích lục bản đồ địa chính số 4340 ngày 21/11/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar nhưng ông T, bà L là chủ sở hữu chưa làm thủ tục đăng ký biến động đối với thửa đất trên là không tuân thủ các quy định tại Điều 95 luật đất đai 2013 về thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận mà có sự thay đổi. Việc ông T, bà L cho rằng trách nhiệm của phía bị đơn chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ tùy thân mà không tiến hành đăng ký biến động đối với thửa đất và theo quy định tại khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, trường hợp các bên nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất thì trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng buộc phải thực hiện thủ tục tách thửa đối với phần diện tích chuyển nhượng, xét thấy trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận bên có trách nhiệm đi làm thủ tục tách thửa và ông T, bà L cũng không ủy quyền cho ông C đi làm thủ tục này để làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng là không đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời tại thời điểm đặt cọc nguyên đơn đã biết được diện tích đất ông T, bà L chuyển nhượng có một phần đất đã bị nhà nước thu hồi để mở đường nhưng

vẫn thống nhất đặt cọc tiền để chuyển nhượng. Do đó bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được.

[2.3] Xét ý kiến của ông T bà L cho rằng bên B (bên ông C) còn phải có trách nhiệm tách cho ông T, bà L 200m² đất thổ cư, HĐXX thấy: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 770596, thửa đất số 40, tờ bản đồ số 31, diện tích được cấp 14.469m² đất trồng cây công nghiệp lâu năm do Ủy ban nhân dân huyện K ngày 27/03/2014 cấp cho ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L. Quá trình thu thập chứng cứ các bên đều thừa nhận 200m² đất thổ cư mà ông T, bà L chuyển nhượng cho ông C thì phí chuyển đổi đất thổ cư đều do ông T, bà L phải chịu. Do đó việc ông T, bà L cho rằng ông C có trách nhiệm tách 200m² đất thổ cư cho ông T, bà L là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, HĐXX không chấp nhận ý kiến của bị đơn. Căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự, xét yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn C về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Văn C với ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L ghi ngày 24/4/2022, buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L phải trả cho ông Lê Văn C số tiền nhận cọc là 970.000.000đ là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với số tiền phạt cọc: Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc đối với số tiền 970.000.000đ, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của nguyên đơn là tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật nên đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc số tiền là 970.000.000đ.

[3] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào yêu cầu của ông Lê Văn C, Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Do đó, tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2023/QĐ – ADBPKCTT, ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Quyết định này có thể bị hủy bỏ khi có một trong các căn cứ quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Buộc ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị L phải chịu 41.100.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Theo mức: Cứ 800.000.000đ phải chịu 36.000.000đ + (170.000.000đ x 3%) = 41.100.000đ (bốn mươi một triệu một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho ông Lê Văn C số tiền 35.100.000đ (ba mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar theo biên lai thu số AA/2022/0001175, ngày 18 tháng 07 năm 2023.

[5] Xét ý kiến quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật nên HĐXX chấp nhận toàn bộ quan điểm của Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 195, Điều 203 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328; khoản 4 Điều 422 của Bộ luật dân sự; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C.

1. Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24 tháng 04 năm 2022 giữa ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L với ông Lê Văn C.

2. Về số tiền: Buộc ông Nguyễn Đăng T và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn C số tiền 970.000.000đ (chín trăm bảy mươi triệu đồng) tiền nhận đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C đối với số tiền 970.000.000đ (chín trăm bảy mươi triệu đồng) phạt cọc.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 08/2023/QĐ – ADBPKCTT, ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Ea Kar. Quyết định này có thể bị hủy bỏ khi có một trong các căn cứ quy định tại Điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. Về án phí:

Buộc ông Nguyễn Đăng T, bà Nguyễn Thị L phải nộp 41.100.000đ (bốn mươi một triệu một trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho ông Lê Văn C số tiền 35.100.000đ (ba mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0001175, ngày 18 tháng 07 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Trường hợp bản án 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 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 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 Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện E;
- Chi cục Thi hành án huyện E;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, V.P

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Võ Thị Mai