

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: 54/2023/DS-ST

Ngày: 05 – 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 Lê Khắc Dũng.

- 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 Cao Văn Tiến. Chức vụ: Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/7/2023 và ngày 05/09/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2023/TLST - DS, ngày 13 tháng 01 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2023/QĐST-DS ngày 14 tháng 06 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 34/2023/QĐST-DS, ngày 30/06/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07 ngày 26/7/2023 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa ngày 22/8/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1994. Nơi cư trú: Thôn 07, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bà Lê Ngọc L, sinh năm 1987. Nơi cư trú: Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc L: Ông Phạm Văn C, theo văn bản ủy quyền, ngày 03/03/2023, số chứng thực 33, quyền số 01/2023 – SCT/HĐ, GD, tại Ủy ban nhân dân xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (ông C có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Vũ Nhật P, sinh năm: 1964 và bà Lê Thị N, sinh năm: 1968. Nơi cư trú: Thôn A, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn Thị H. Nơi cư trú: Thôn 12, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xét xử vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1985. Nơi cư trú: Tổ 8, thị trấn N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xét xử vắng mặt).

+ Ông Hồ Xuân Thắng, sinh năm: 1982. Nơi cư trú: Thôn B, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xét xử vắng 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, đề ngày 29/12/2022, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa ông Phạm Văn C trình bày: Vào ngày 09/4/2022 ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L 01 lô đất có diện tích khoảng 600m², trong đó có 75m² đất ở, chiều ngang theo mặt đường liên xã có cạnh dài 12m, chiều dài thửa đất cạnh dài 50m, với giá là 624.000.000đ (sáu trăm hai mươi bốn triệu đồng). Diện tích chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 10, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 191, có cạnh dài 50m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 50m; Phía Nam giáp đường liên xã, có cạnh dài 12 m; Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 191, có cạnh dài 12m; Sau khi thỏa thuận các bên có ký

xác lập hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/4/2022, thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc và bàn giao đất là 60 ngày kể từ ngày 09/4/2022 đến ngày 09/6/2022, khi ký hợp đồng đặt cọc bên nhận chuyển nhượng (bên A) bà L, ông C đã giao cho bên chuyển nhượng (bên B) là bà N, ông P số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), nhằm mục đích để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền còn lại hẹn khi thủ tục công chứng hoàn tất chúng tôi sẽ giao đủ số tiền còn lại là 424.000.000đ (*Bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng*) cho ông P, bà N. Trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận rõ nếu ông P, bà N vì bất kỳ lý do gì mà không thực hiện việc chuyển nhượng một phần Quyền sử dụng đất nêu trên thì ông P, bà N phải chịu phạt cọc gấp 5 lần số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) và ngược lại nếu chúng tôi không mua nữa thì bị mất số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc chúng tôi đã nhiều lần gọi điện nhắc nhở và đã gửi thông báo nhiều lần cho ông P, bà N biết việc ông P, bà N đã vi phạm quy định về pháp luật Dân sự về thời hạn đặt cọc và chúng tôi có hẹn lần cuối cùng là đến ngày 29/11/2022 phải thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất trên sang cho chúng tôi nhưng cho đến nay chúng tôi vẫn chưa nhận được bất cứ phản hồi, hay thông báo trả lời nào từ phía ông P, bà N.

Như vậy, trong thời gian đặt cọc ông P, bà N đã có lỗi là không thực hiện trách nhiệm cùng với ông C, bà L làm thủ tục chuyển nhượng tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo đúng nội dung cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 mà các bên đã thỏa thuận. Khi đó chúng tôi đã nhiều lần yêu cầu ông P bà N trả lại tiền cọc nhưng ông P bà N không đồng ý trả tiền mà nói ông bà vẫn đang tiến hành đi làm thủ tục tách thửa đất nhưng chưa tách được.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L với ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N ghi ngày 09/4/2022. Buộc ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N phải có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L tổng số tiền là 1.200.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000đ và tiền phạt cọc là 1.000.000.000đ. Tại phiên tòa nguyên đơn

rút một phần yêu cầu phạt cọc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc bằng với số tiền ông P, bà N nhận cọc là 200.000.000đ.

* Tại các lời khai trong quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa bị đơn Vũ Nhật P, bà Lê Thị N cùng trình bày: Vào ngày 09/4/2022 chúng tôi có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L (chúng tôi không biết bà L, chỉ biết ông T làm ở Viện kiểm sát) đồng ý chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 170, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại Thôn A, xã P, huyện K cấp cho ông P, bà N, với diện tích đo đạc từ tường rào mép đường xuống sâu là 50m và chiều ngang theo mặt đường là 12m, với giá là 624.000.000đ. Trong hợp đồng có thỏa thuận thời hạn làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất là 60 ngày làm xong giấy tờ để bàn giao đất, khi đọc hợp đồng tôi thấy ghi nội dung phạt cọc gấp 5 lần thì tôi có bảo với ông T nhưng ông T kêu không sao đâu không lẽ em lừa anh, nên vợ chồng tôi đã ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 và đã nhận đủ số tiền đặt cọc 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) nhận qua tài khoản ngân hàng của ông P do bà L chuyển khoản đến. Tuy nhiên, quá trình làm thủ tục giấy tờ sang nhượng đất gặp nhiều vướng mắc như diện tích chuyển nhượng thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ số 10, diện tích đất được cấp 811m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất) số CL 137472, do UBND huyện Ea Kar cấp ngày 26/9/2017 cấp cho hộ ông Vũ Nhật P thì diện tích đất chúng tôi chuyển nhượng khoảng 600m², trong đó có 75m² đất ở và diện tích đất còn lại không đủ để tách thành một thửa. Khi đó chúng tôi nhờ người đi làm thủ tục tách thửa thì cơ quan nhà nước làm thủ tục cấp đất trả lại hồ sơ với lý do thửa đất trên không đủ diện tích đất để làm thủ tục tách thửa và yêu cầu tôi phải có diện tích đất nữa mới làm thủ tục gộp thửa đất có diện tích trên 1.000m² mới tách thửa được. Sau đó tôi mượn diện tích đất của con trai tôi là Vũ Nhật T để làm thủ tục tặng cho sang ông Vũ Nhật P đứng tên, nhưng thửa đất chúng tôi chuyển nhượng lại cấp cho hộ ông Vũ Nhật P và thửa đất tôi nhận tặng cho lại cấp cho ông Vũ Nhật P, dẫn đến vướng mắc trong quá trình gộp thửa của 02 giấy chứng nhận QSD đất trên, đến ngày 07/4/2023 UBND huyện

K thu hồi 02 giấy CNQSD đất đất trên và cấp lại giấy chứng nhận QSD đất mới số DL 532360, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 42, diện tích là 1092,8m² cấp cho ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N, cấp ngày 07/4/2023, sau đó tôi tiếp tục đăng ký làm thủ tục tách thửa ra và đến ngày 10/5/2023 văn phòng đăng ký đất chi nhánh huyện K đã cấp trích lục thửa đất trên cho tôi.

Hơn nữa sau khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, chúng tôi đã nhiều lần gặp nhau để thương lượng, gia đình tôi đồng ý bớt thêm một số tiền để tiếp tục ký hợp đồng nhưng hai bên không có tiếng nói chung nên dẫn đến sự việc xảy ra như ngày hôm nay.

Nguyên vọng của ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N tại phiên tòa là đồng ý bớt thêm cho ông C, bà L số tiền 100.000.000đ để các bên tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên và hoàn tất các thủ tục sang tên cho ông C, bà L. Trường hợp ông C, bà L không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nữa mà chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì ông P, bà N đồng ý trả cho ông C, bà L số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000đ và không đồng ý trả tiền phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại bản khai ngày 16/8/2023 người làm chứng bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà T là cán bộ địa chính xã P từ năm 2011 đến tháng 10/2022 nên vào khoảng năm 2017 ông P, bà N có nhờ tôi làm thủ tục tách thửa đất để cho con, đến ngày 26/9/2017 UBND huyện K cấp 02 giấy CNQSD đất số CL 137472, cấp cho hộ ông Vũ Nhật P và số CL 137474 cấp cho ông Vũ Nhật T, sau đó tôi không giúp ông P, bà N làm thủ tục gì nữa liên quan đến các thửa đất nói trên và đối với nội dung khởi kiện tôi cũng không liên quan đến việc hợp thửa, tách thửa như thế nào tôi hoàn toàn không biết, không chứng kiến.

* Tại bản khai ngày 09/8/2023 người làm chứng bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào khoảng tháng 9 năm 2022 ông P có nhờ tôi làm hồ sơ tách thửa đối với thửa đất số 170, tờ bản đồ số 10 của ông P, bà N. Tuy nhiên do giấy CNQSD đất số CL 137472 là số liệu cũ nên phải làm thủ tục cấp đổi lại giấy CNQSD đất mới, cấp cho

hộ ông Vũ Nhật P. Sau khi ông P nhận được giấy CNQSD đất mới nên ông P phải làm thủ tục thỏa thuận phân chia tài sản từ cấp cho hộ gia đình sang cấp cho ông P, bà N. Sau đó tiếp tục đo đạc lại 01 thửa đất của ông P và thửa đất ông P được nhận tặng cho từ con trai để làm thủ tục hợp thửa thành mới đủ diện tích trên 1.000m² đất nông nghiệp để đủ điều kiện tách thửa (vì diện tích đất nông nghiệp tối thiểu phải trên 500m² mới tách thửa được), đến ngày 10/5/2023 ông P, bà N mới được cấp trích lục thửa đất nhưng chưa làm thủ chuyển nhượng cho ông C, bà L.

* Tại bản tự khai ngày 31/7/2023 ông Hồ Xuân T trình bày: Vào khoảng tháng 4/2022 vợ tôi bà Lê Ngọc L có sử dụng số tiền khoảng 3 tỷ đồng (là tài sản riêng của vợ tôi) để góp vốn chung với ông Phạm Văn C để đầu tư mua bán bất động sản trên địa bàn huyện K và bà L với ông C có thỏa thuận bà L chỉ góp tiền, còn việc lựa chọn mua đất và làm giấy tờ như thế nào đều do ông C toàn quyền quyết định. Đến ngày 09/4/2022 ông C thông báo cho vợ tôi biết sẽ đặt cọc để mua đất tại xã P thì vợ tôi đồng ý nhưng do bận công việc nhà hàng không đi được nên vợ tôi đã ủy quyền cho ông C đi để thực hiện hợp đồng đặt cọc, khi đó ông C có rủ tôi cùng đi chơi xem đất chứ không trực tiếp giao dịch nên tôi có chứng kiến việc ông Phạm Văn C có tiến hành lập hợp đồng đặt cọc với ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N chuyển nhượng một phần thửa đất số 170, tờ bản đồ số 10 cấp cho ông P, bà N, diện tích chuyển nhượng khoảng 600m², trong đó có 75m² đất ở, với giá là 624.000.000đ, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 vợ tôi bà L trực tiếp chuyển khoản trả cho ông P, bà N 200.000.000đ tiền đặt cọc, thời hạn thực hiện hợp đồng hai bên thống nhất thỏa thuận là 60 ngày kể từ ngày 09/4/2022 đến ngày 09/6/2022 thì phía ông P, bà N phải có trách nhiệm tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nếu ông P, bà N vì bất kỳ lý do gì không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P, bà N phải chịu phạt cọc gấp 5 lần số tiền mà ông P bà N nhận cọc là 1.000.000.000đ cho ông C theo hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/4/2022 do chính tay ông P viết. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì vợ tôi với ông C tiếp tục vào xã P để ký hợp đồng

chuyển nhượng một số lô đất khác nên có đến nhà yêu cầu ông P, bà N làm thủ tục tách thửa để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P cố tình không thực hiện việc tách thửa quá thời hạn và ông C đã nhiều lần gửi Thông báo nhắc nhở nhưng ông P vẫn không thực hiện nên ông C, bà L mới khởi kiện ra Tòa án để giải quyết.

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 Phạm Văn C trình bày ý kiến tranh luận: Đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L và vợ chồng ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N ghi ngày 09/4/2022. Về số tiền nhận cọc buộc ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N phải có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L số tiền 200.000.000đ; về số tiền phạt cọc thì quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu phạt cọc gấp 5 lần theo như các bên thỏa thuận nhưng tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc bằng số tiền ông P, bà N nhận cọc là 200.000.000đ.

- Bị đơn ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N trình bày ý kiến tranh luận: Phía bị đơn đồng ý bớt thêm cho ông C, bà L số tiền 100.000.000đ để các bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục sang tên cho ông C, bà L. Trường hợp ông C, bà L không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì chúng tôi đồng ý trả số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000đ cho ông C, bà L, không đồng ý phạt cọc.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2022 giữa ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L với ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N, buộc ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N trả lại cho ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ và phải chịu phạt cọc bằng với số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 200.000.000đ;

Về án phí: bị đơn 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 Ea Kar thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX nhận định: Ngày 9/4/2022 ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng 01 lô đất có diện tích khoảng 600m², trong đó có 75m² đất ở, chiều ngang theo mặt đường liên xã là 12m, chiều dài là 50m, với giá là 624.000.000đ. Có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 191(ông P, bà N) có cạnh dài 50m; Phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 50m; Phía Nam giáp đường liên xã, có cạnh dài 12m;

Phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 191, có cạnh dài 12m. Các bên có lập hợp đồng đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 09/4 đến ngày 09/6/2022 thì bên phía ông P, bà N phải có trách nhiệm tiến hành làm thủ công chứng, chuyển nhượng tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền sang tên cho chúng tôi theo đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ông P, bà N có nhận số đủ số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) do bà Lê Ngọc L chuyển khoản. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận hẹn khi thủ tục công chứng hoàn tất sẽ giao đủ số tiền còn lại là 424.000.000đ (Bốn trăm hai mươi bốn triệu đồng) cho ông P, bà N.

Xét thấy, việc các bên xác lập hợp đồng đặt cọc là tự nguyện, hình thức, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp với quy định của Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý rõ ràng. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải thực hiện.

[2.2] Xét yếu tố lỗi và trách nhiệm bồi thường: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 9/4/2022 và quá trình thu thập chứng cứ bị đơn ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N thừa nhận đã nhận của ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L số tiền đặt cọc 200.000.000đ do bà L chuyển khoản vào ngày 09/4/2022. Tuy nhiên đến nay đã quá thời hạn 02 tháng (60 ngày) như đã thỏa thuận trong hợp đồng, nguyên đơn đã nhiều lần gia hạn và lần gia hạn làm thủ tục chuyển nhượng gần nhất trước khi khởi kiện là ngày 27/11/2022 mà phía bị đơn vẫn chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, là bên hoàn toàn có lỗi. Căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì phía bị đơn là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết thì phải trả lại tiền cọc đã nhận và phải bồi thường số tiền đã nhận như thỏa thuận. Tại phiên tòa ngày 26/7/2023 đại diện nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc bằng số tiền ông P, bà N nhận cọc là 200.000.000đ, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc của nguyên đơn là tự

nguyên và buộc bị đơn phải chịu phạt cọc bằng số tiền ông P, bà N đã nhận cọc là 200.000.000đ là có căn cứ cần chấp nhận.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn C yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại 200.000.000đ tiền đặt cọc được bị đơn ông P, bà N đồng ý trả lại tiền đã nhận đặt cọc. Xét thấy, việc các bên thỏa thuận trả lại tiền cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, nên HĐXX cần ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N có trách nhiệm trả lại 200.000.000đ tiền cọc đã nhận cho ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L.

Như vậy, tổng số tiền nhận cọc và tiền phạt cọc buộc ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 800.000.000đ phạt cọc.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/4/2022 giữa ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N với ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L. Xét thấy yêu cầu này của nguyên đơn mà bị đơn không phản đối, bị đơn đồng ý trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn, là phù hợp với quy định tại Điều 422 Bộ luật dân sự nên cần chấp nhận.

[3] Về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L, 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 07/2023/QĐ – ADBPKCTT, ngày 21/6/2023 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 Vũ Nhật P và bà Lê Thị N phải nộp 20.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Theo mức: $400.000.000đ \times 5\% = 20.000.000đ$ (hai mươi triệu đồng chẵn).

Trả lại cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L số tiền 24.000.000 đồng tạm ứng án phí do ông Phạm Văn C đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2021/0020486, ngày 12 tháng 01 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;

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;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L.

1. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 09 tháng 04 năm 2022 giữa ông Vũ Nhật P, bà Lê Thị N với ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L.

2. Về số tiền: Buộc ông Vũ Nhật P và bà Lê Thị N có trách nhiệm trả cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L tổng số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), trong đó số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

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 Phạm Văn C, bà Lê Ngọc L đối với số tiền 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng) phạt cọc.

4. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ – ADBPKCTT, ngày 21/6/2023 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: 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 Vũ Nhật P và bà Lê Thị N phải nộp 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng chẵn) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc L số tiền 24.000.000 đồng tạm ứng án phí do ông Phạm Văn C đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K theo biên lai thu số AA/2021/0020486, ngày 12 tháng 01 năm 2023.

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;

Trong 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, 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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

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

(Đã ký)

Võ Thị Mai