TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN IA GRAI** **TỈNH GIA LAI** Bản án số: 07/2024/DS-ST Ngày: 15-4-2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN IA GRAI - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Quang Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Lan và ông Nguyễn Như Quang.

- *Thư ký phiên toà:* Ông Nguyễn Thái Nam – Thư ký Toà án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 15/4/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2023/TLST–DS, ngày 14/8/2023, về việc: "***Tranh chấp hợp đồng đặt cọc***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2024/QĐXXST-DS, ngày 15/02/2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Ngô Thị V, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ dân phố , thị trấn I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Có mặt

- ***Bị đơn:*** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Làng M, xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có tại hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày tại phiên tòa, thì nguyên đơn yêu cầu khởi kiện như sau:

Trước đây bà V và chồng là Hà Quang Q ở tỉnh Lâm Đồng, qua người môi giới nên bà V biết được ông Phạm Văn T có diện tích 11.605m^2 đất đã trồng cây cà phê tại thửa số 123 và 124, tờ bản đồ số 29 tại xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai muốn chuyển nhượng. Bà V liên hệ với ông T để cùng đi xem đất, sau khi xem xong bà V nhất trí sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên. Ngày 18/10/2022 bà V và ông T cùng với ông Hồ Văn L (bạn ông T) có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận nội dung sau: bà V sẽ nhận chuyển nhượng thửa đất và cây cà phê nói trên của ông T với giá tiền là 800.000.000đ, bà V đặt cọc cho ông T số tiền 40.000.000đ trong

thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 18/10/2022 đến ngày 18/12/2022 hai bên có trách nhiệm ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V sẽ giao đủ cho ông T số tiền còn lại là 760.000.000đ. Nếu quá thời hạn trên, trường hợp ông T không bán thì sẽ đền cho bà V gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 80.000.000đ; trường hợp bà V không mua thì sẽ bị mất số tiền đã cọc là 40.000.000đ. Ngoài ra giữa bà V và ông T còn có thỏa thuận là ông T sẽ giao thửa đất cùng với cây cà phê nói trên cho bà V chịu trách nhiệm chăm sóc kể từ ngày 18/10/2022; bà V thu vụ mùa cà phê năm 2022 được bao nhiêu thì trả cho ông T bấy nhiêu. Ngày 22/10/2022 bà V thu cà phê bán cho ông Vân N (bà V không nhớ họ tên, địa chỉ cụ thể), sau khi trừ công hái và các chi phí khác được 60.000.000đ bà V giao luôn cho ông T vào hôm đó và bà V có viết thêm vào Giấy đặt cọc là đã đặt cọc lần 2 với số tiền 60.000.000đ. Tuy nhiên đến thời điểm ngày 28/12/2022 do chưa bán được nhà và đất bên tỉnh Lâm Đồng nên bà V chưa có đủ tiền để giao cho ông T và nói ông T thông cảm, ông T cũng thông cảm nói bà V cứ chăm sóc vườn, khi nào có tiền giao cho ông T cũng được. Do vậy vợ chồng bà V tiếp tục chăm sóc vườn cà phê, mua thêm cây giống hoa màu (lạc, khoai để trồng thêm vào), tỉa cành, làm bồn, cày vườn, phát cỏ, bón phân... Tuy nhiên đến ngày 23/6/2023 ông T cho người vào lấy lại vườn không nói gì với bà V. Sau khi trông chấp thì ông T tuyên bố gia hạn cho vợ chồng bà V 02 tháng nữa, nếu không có thì sẽ bán vườn cho người khác. bà V mới đề nghị ông T trả lại cho bà V 100.000.000đ thì bà V sẽ không yêu cầu gì nữa nhưng ông T vẫn không chấp nhận. Hiện nay ông T đã bán thửa đất và cây cà phê cho người khác, do vậy bà V yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa bà V và ông Phạm Văn T đối với thửa đất số 123, 124, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

- Yêu cầu ông Phạm Văn T phải trả lại cho bà V số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

- Yêu cầu ông T phải bồi thường cho bà V số tiền công cải tạo, công tác, phân bón mà vợ chồng bà V bỏ ra là 182.700.000đ. (*Trong đó: Tiền thuê cày đất 4.000.000đ; tiền công tỉa cành 6.000.000đ; tiền công tự làm bồn cà phê 8.000.000đ; tiền mua phân bón tại cửa hàng Quý T ở Hùng Vương, thị trấn I là 22.000.000đ; tiền mua cây giống hoa màu gồm đỗ đen, khoai môn, lạc, cây cà phê con trồng trên đất là 5.000.000đ; tiền công hai vợ chồng công tác từ ngày 18/10/2022 đến ngày 23/6/2023 là 245 ngày x 250.000đ x 2 người = 122.500.000đ.*

Ngoài ra bà V không có yêu cầu nào khác.

2. Quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Phạm Văn T trình bày:

Ông T có diện tích 11.605m^2 đất đã trồng cây cà phê tại thửa số 123 và 124, tờ bản đồ số 29 tại xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai muốn bán. Thông qua người môi giới, bà Ngô Thị V liên hệ với ông T, sau khi xem xong thửa đất và cây cà phê,

ngày 18/10/2022 ông T và bà V có lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận nội dung sau: ông T sẽ chuyển nhượng thửa đất và cây cà phê nói trên cho bà V với giá tiền là 800.000.000đ, bà V đặt cọc cho ông T số tiền 40.000.000đ trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 18/10/2022 đến ngày 18/12/2022 hai bên có trách nhiệm ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V sẽ giao đủ cho ông T số tiền còn lại là 760.000.000đ. Nếu quá thời hạn trên, trường hợp ông T không bán thì sẽ đền cho bà V gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 80.000.000đ; trường hợp bà V không mua thì sẽ bị mất số tiền đã cọc là 40.000.000đ. Ngoài ra giữa ông T và V còn thỏa thuận là ông T sẽ giao ngay thửa đất và vườn cà phê nói trên cho bà V chịu trách nhiệm chăm sóc kể từ ngày 18/10/2022; bà V chịu trách nhiệm thu hái cà phê vụ mùa 2022, được bao nhiêu cà phê phải giao trả hết cho ông T bấy nhiêu, số tiền này sau sẽ được trừ vào tiền vườn. Ngày 22/10/2022 bà V thu cà phê bán được 85.000.000đ, trừ tiền công và sau đó giao cho ông T 60.000.000đ. Đến thời điểm ngày 28/12/2022 là ngày hết hạn đặt cọc, ông T đến nhà bà V yêu cầu đưa đủ tiền để ra công chứng nhưng bà V nói chưa bán đất được bên tỉnh Lâm Đồng nên đề nghị ông T gia hạn một thời gian. Vì nghĩ chỗ tình cảm nên ông T đồng ý gia hạn cho bà V 02 tháng nữa. Hết 02 tháng gia hạn, ông T cũng không thấy bà V nói gì nên vào khoảng cuối tháng 4/2023 ông T đến nhà bà V tuyên bố: nếu không giao đủ tiền thì ông T lấy lại vườn. Ngày 23/6/2023 ông T đã cho người đến yêu cầu gia đình bà V trả vườn cho ông T và hiện nay ông T đã chuyển nhượng cho người khác.

Nay ông T có ý kiến về việc bà V khởi kiện như sau:

Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà V giao kết trên cơ sở tự nguyện, không ai ép buộc ai. Do đó ông T không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022.

Về yêu cầu trả lại tiền cọc: Thực tế bà V chỉ đặt cọc cho ông T 40.000.000đ, còn 60.000.000đ là tiền bà V thu cà phê của ông T trả lại cho ông T theo như hợp đồng đặt cọc. Mặt khác do bà V vi phạm hợp đồng đặt cọc nên số tiền 40.000.000đ thuộc về ông T. Do đó ông T không chấp nhận trả tiền đặt cọc cho bà V.

Về yêu cầu bồi thường số tiền 182.700.000 đồng:

Đối với tiền thuê cày đất là 4.000.000đ, tiền tỉa cành là 6.000.000đ, tiền làm bồn cà phê là 8.000.000đ, ông T chấp nhận.

Đối với tiền mua phân bón 22.000.000đ: ông T không thấy bỏ phân cho cây cà phê, chỉ bỏ cây trồng hoa màu ở 08 sào đất trống nên ông T không chấp nhận.

Đối với tiền mua cây giống hoa màu gồm đỗ đen, khoai môn, lạc, cây cà phê con...5.000.000đ: ông T không chấp nhận vì đây là giống hoa màu vợ chồng bà V tự công tác trên đất của ông T, khi ký hợp đồng ông T chỉ giao cho họ là chăm sóc cây cà phê chứ không nói trồng thêm; bà V có đặt cây cà phê con nhưng thực tế

không có trồng nên ông T không chấp nhận. Mặt khác ông T chỉ giao cho họ trông nom chăm sóc vườn cà phê chứ không có nói bà V trồng thêm.

Đối với tiền công hai vợ chồng công tác từ ngày 18/10/2022 đến ngày 23/6/2023 là 245 ngày x 250.000đ x 2 người = 122.500.000đ. Ông T không đồng ý vì thực tế công chăm sóc vườn cà phê chỉ làm bồn, tỉa cành như ông T đã trình bày ở trên, phần lớn thời gian vợ, chồng bà V làm chủ yếu là trồng cây hoa màu (đậu, khoai...) và họ đã thu hoạch nên không thể tính vào tiền công chăm sóc cây cà phê như trong hợp đồng.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Thẩm phán Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Việc tống đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đều được thực hiện đúng quy định, đương sự đều có mặt tại phiên tòa theo đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 5, Điều 6 Nghị quyết 01/2019 ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 385, Điều 400, Điều 418, Điều 427, Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án đề nghị:

1. Không chấp nhận đối với yêu cầu:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa bà Ngô Thị V và ông Phạm Văn T đối với thửa đất số 123, 124, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai và

- Trả lại tiền cọc số tiền 100.000.000 đồng giữa bà Ngô Thị V và ông Phạm Văn T.

- Bồi thường các khoản tổng cộng là 164.700.000 đồng: Trong đó, tiền mua cây giống hoa màu gồm đỗ đen, khoai môn, lạc, cây cà phê con 5.000.000đ; tiền công hai vợ chồng canh tác là 122.500.000đ.

2. Chấp nhận một phần đối với yêu cầu:

- Buộc ông Phạm Văn T phải trả lại cho bà Ngô Thị V các khoản cụ thể: Tiền thuê cày đất là 4.000.000đ; tiền tỉa cành là 6.000.000đ; tiền làm bồn cà phê là 8.000.000đ. Tổng cộng: 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần chấp nhận và không chấp nhận của Hội đồng xét xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa nguyên đơn và ông Phạm Văn T đối với thửa đất số 123, 124, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai; yêu cầu trả lại tiền đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường số tiền 182.700.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc, xác định vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Ông Phạm Văn T là bị đơn cư trú tại làng M, xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai.

[2] Về nội dung:

2.1 Xét hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn bà Ngô Thị V và bị đơn ông Phạm Văn T đều thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 242565 do Ủy ban nhân dân huyện Ia Grai cấp đã được thay đổi, chỉnh lý sang cho ông Phạm Văn T ngày 10/8/2022, có diện tích 11.605m^2 đất đã trồng cây cà phê tại thửa số 123 và 124, tờ bản đồ số 29 tại xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai cho bà Ngô Thị V với giá tiền là 800.000.000đ, bà V đặt cọc số tiền 40.000.000đ vào ngày 18/10/2022 trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày 18/10/2022 đến ngày 18/12/2022 hai bên có trách nhiệm ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà V sẽ giao đủ cho ông T số tiền còn lại là 760.000.000đ. Nếu quá thời hạn trên, trường hợp bên bán không bán thì sẽ đền cho bà V gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 80.000.000đ; trường hợp bà V không mua thì sẽ bị mất số tiền đã cọc là 40.000.000đ. Ngoài ra giữa bà V và ông T còn thỏa thuận là ông T sẽ giao ngay thửa đất và vườn cà phê nói trên cho bà V chịu trách nhiệm chăm sóc kể từ ngày 18/10/2022; bà V chịu trách nhiệm thu hái cà phê vụ mùa 2022, được bao nhiêu cà phê phải giao trả hết cho bên bán bấy nhiêu, số tiền này sau sẽ được trừ vào tiền vườn nếu chuyển nhượng diện tích đất thành công. Ngày 22/10/2022 bà V thu cà phê bán được 85.000.000đ, trừ tiền công và sau đó giao cho bên bán số tiền 60.000.000đ. Như vậy, các bên giao kết hợp đồng đặt cọc và bà V đã giao đủ tiền cọc, ông T đã nhận đủ tiền cọc vào ngày 18/10/2022 là có thật. Hợp đồng đặt cọc giữa các bên được lập thành văn bản, đảm bảo về chủ thể, nội dung, hình thức giao kết theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật nên hai bên phải thực hiện theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

2.2 Xét về lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc không thể tiếp tục thực hiện được thì thấy:

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc: Thời hạn đặt cọc – thanh toán: "Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 18/10/2022 đến ngày 18/12/2022 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A".

Sau khi bên mua giao đủ số tiền đặt cọc, bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc Đến ngày 28/12/2022 là ngày hết hạn đặt cọc, ông T đến nhà bà V yêu cầu đưa đủ tiền để ra công chứng nhưng bà V nói chưa bán đất được bên tỉnh Lâm Đồng nên đề nghị ông T gia hạn một thời gian. Ông T đồng ý gia hạn cho bà V 02 tháng nữa. Hết 02 tháng gia hạn, không thấy bà V nói gì nên vào khoảng cuối tháng 4/2023 ông T đến nhà bà V yêu cầu tiếp nếu không giao đủ tiền thì ông T lấy lại vườn. Đến ngày 23/6/2023 bà V vẫn không giao đủ tiền để công chứng, chuyển nhượng nên ông T đã đòi lại diện tích đất trên. Như vậy, ông T hoàn toàn không có lỗi trong việc làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 123 và 124, tờ bản đồ số 29 tại xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 không thể giao kết được. Do đó yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu về tiền cọc của bà Ngô Thị V không được chấp nhận.

[3] Xét về yêu cầu bồi thường của nguyên đơn:

Tại phiên tòa thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu về phần bồi thường chi phí đầu tư, tiền công cải tạo, phân bón tổng cộng số tiền 182.700.000 đồng.

Đặt cọc là biện pháp bảo đảm cho việc giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, bà V và ông T thoả thuận giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 để bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 123, 124, tờ bản đồ số 29 xã I, huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai chứ không phải để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V và ông T chưa giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng lại thỏa thuận bàn giao thửa đất cùng với cây cà phê để thực hiện hợp đồng nên việc thoả thuận này không có hiệu lực, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Bà V là người nhận đất và tự chăm sóc vườn cây cà phê mà không có sự ràng buộc nào về nghĩa vụ đối với phía ông T nên phải chịu các thiệt hại phát sinh nếu các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, lỗi dẫn đến việc hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bà V vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng đặt cọc, mặc dù ông T đã có thiện chí gia hạn thêm thời gian để thực hiện hợp đồng. Như vậy, ông T không có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà V.

Tại phiên toà, ông T có thiện chí đồng ý trả cho bà V các khoản tiền thuê cày

đất là 4.000.000đ; tiền tỉa cành là 6.000.000đ; tiền làm bồn cà phê là 8.000.000đ, tổng cộng 18.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 275 của Bộ luật Dân sự buộc ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền 18.000.000 đồng. Phần yêu cầu bồi thường còn lại là số tiền 164.700.000 đồng như đã phân tích trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 117, Điều 275, Điều 328 của Bộ luật Dân sự .
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị V.

1.1 Buộc ông Phạm Văn T phải trả cho bà Ngô Thị V số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, người 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 của Bộ luật Dân sự.

1.2 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị V, cụ thể:

- Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/10/2022 giữa bà Ngô Thị V và ông Phạm Văn T.

- Yêu cầu ông Phạm Văn T phải trả lại cho bà Ngô Thị V số tiền đặt cọc là 100.000.000đ.

- Yêu cầu ông Phạm Văn T phải bồi thường cho bà Ngô Thị V số tiền công cải tạo, công tác, phân bón là 164.700.000đ.

3. Về án phí:

Buộc bà Ngô Thị V phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Buộc bà Ngô Thị V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu ông Phạm Văn T trả lại số đặt cọc là 100.000.000 đồng không được chấp nhận là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Buộc bà Ngô Thị V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu ông Phạm Văn T bồi thường số tiền là 164.700.000 đồng không được chấp nhận là 8.235.000 đồng.

Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Ngô Thị V đã nộp là 7.367.500 đồng (*Bảy triệu, ba trăm sáu mươi bảy nghìn, năm trăm đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0008996, ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai. Bà Ngô Thị V còn phải nộp số 5.867.500 đồng (Năm triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, năm trăm đồng).

Buộc ông Phạm Văn T phải chịu số tiền 900.000 đồng (Chín trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

4. Về quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (15/4/2024), các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

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 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, 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

Phạm Quang Hà

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Ia Grai;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Lưu hồ sơ vụ án.