

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CHƠN THÀNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: **31/2024/DS-ST**
Ngày: 18/7/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

CỘNG HÒA 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 THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Dương Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Minh Sơn

2. Ông Phạm Xuân Đỉnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Vi - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nở - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, ngày 20 tháng 6 và ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số **143/2023/TB-TLVA** ngày 16/10/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa ra xét xử sơ thẩm số **63/2024/QĐXXST –DS** ngày 14/5/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị Hồng V, sinh năm 1987; Trú tại: Tổ 1, ấp 3, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước; (có mặt);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1992; (có mặt ngày 03 và 20 tháng 6/2024; vắng mặt ngày 18/7/2024);

- *Bị đơn:* 1. Ông Lê Quang H, sinh năm 1985; HKTT: Xóm 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Nghệ An; Tạm trú tại: Khu phố Th, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước; (vắng mặt);

Đại diện theo ủy quyền: ông Hoàng Văn B , sinh năm 1989; Địa chỉ: khu phố 3, phường L, tp Th, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1989; Địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước; (xin vắng mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* 1. Ông Lê Văn Ng, sinh năm 1972; Trú tại: Tổ 4, ấp R, xã Q, thị xã C, tỉnh Bình Phước; (có mặt);

2. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1984; Trú tại: Tổ 5, ấp R, xã Q, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (xin vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc T thống nhất trình bày:

Ngày 22/4/2022, bà V và ông Lê Quang H ký kết thỏa thuận về việc ông H sẽ chuyển nhượng cho bà V thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 8.500.000.000 đ (*tám tỷ năm trăm triệu đồng*); cùng ngày ký hợp đồng thì bà V có đặt cọc cho ông H số tiền 01 tỷ đồng, ngày 02/6/2022, đặt cọc tiếp số tiền 500.000.000 đồng; Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào 27/6/2022;

Tuy nhiên, ngày 27/6/2022, bà V có yêu cầu ông H cung cấp bản Vẽ, trích lục thửa đất để hai bên đến Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không đồng ý. Như vậy, lý do hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vào ngày hai bên thỏa thuận 27/6/2022, thì phía ông H không cung cấp được trích đo thửa đất và hiện nay bà V được biết thửa đất này bị chồng lấn với thửa đất liền kề;

Do vậy, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Quang H và bà Trương Thị Ph liên đới trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đ (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) và phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đ (*ba tỷ đồng*). Việc bà V yêu cầu bà Ph cùng liên đới về việc hai bên thỏa thuận đặt cọc là do khi bà V và ông H thỏa thuận về việc đặt cọc thửa đất thì ông H có cung cấp cho bà V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ph và 02 hợp đồng ủy quyền đồng ủy quyền đề ngày 07/4/2022 có nội dung bà Trương Thị Ph ủy quyền cho ông H nhận cọc, còn 02 thửa đất là đất trống, đất không có ai canh tác.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên họp hòa giải ngày 09/5/2024 nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Trương Thị Ph về việc buộc bà Ph phải liên đới trả cọc và phạt cọc cho bà; Và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng đối với bị đơn;

Đồng thời xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn ông Lê Quang H có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật dân sự về việc chậm trả tiền với mức lãi suất 10%/năm, tức 0,83%/tháng thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ trả nợ tạm tính từ ngày vi phạm 15/7/2022 đến thời điểm hòa giải ngày 09/5/2024 là 21 tháng với số tiền lãi phát sinh là 262.500.000 đồng (*hai trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*);

- Bị đơn ông Lê Quang H và người đại diện theo ủy quyền ông Hoàng Ngọc B thống nhất trình bày:

Vào ngày 22/4/2022, ông H có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lương Thị Hồng V 02 thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 8.500.000.000 đ (*tám tỷ năm trăm triệu đồng*); cùng ngày ký hợp đồng thì ông H có nhận cọc của bà V số tiền 01 tỷ đồng, ngày 02/6/2022, thì theo hồ sơ phía bà V đặt cọc tiếp số tiền 500.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản bà Trần Thị Th (là cổ đông bên bán với ông H); Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào 27/6/2022;

Sau khi nhận tiền cọc lần 02 thì ngày 25/6/2022, ông H có nhắn tin báo trước cho bên bà V là chuẩn bị tiền để ngày 27/6/2022 công chứng theo thỏa thuận thì phía bà V có nhắn lại: *Vào ngày 27/6/2022 sẽ bồi cọc cho bên ông H thêm 2.000.000.000 tỷ đồng (Hai tỷ đồng) xin gia hạn thêm 15 ngày nữa mới công chứng.* Ngày 26/6/2022, thì ông H có điện thoại cho bà V, nói bên ông H và các cổ đông không đồng ý và nói bà V sắp xếp công chứng vào ngày 27/6/2022 như thỏa thuận.

Vào ngày 27/6/2022, bà V và 01 người đàn ông nữa có gặp ông H tại quán cà phê ở Ngã Ba xã Quang Minh, thị xã Chơn Thành giáp với xã Tân Quan, huyện Hớn Quản có ném vào ông H chai nước ngọt, và cho rằng ông H lừa đảo đề nghị Công an xã giải quyết. Công an xã Quang Minh đã mời các bên vào trụ sở làm việc, sau khi ông H cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất cho Công an thì Công an xã cho rằng đây là tranh chấp dân sự và hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án trường hợp không tự giải quyết được với nhau. Sau đó, các bên lần lượt tới Công an xã Tân Quan và Công an huyện Hớn Quản, cùng đều nhận được câu trả lời tương tự như Công an xã Quang Minh.

Tiếp đến vào ngày 28/6/2022, bà V có đến nhà em trai ông H ở ấp 2, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành, tại đây các bên đã thương lượng về việc bên bán trả cọc và bên mua nhận lại số tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Sau 15 ngày kể từ ngày 28/6/2022, hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022 hai bên có viết tay, ký tên và giấy này do bà V giữ.

Đến ngày thứ 14, theo giấy hẹn thì ông H có nhắn tin cho bà V về việc sẽ trả lại tiền vào ngày 13/7/2022 thì bà V có nhắn lại là phải đền tiền gấp 02 lần theo giấy cọc thì mới lấy nên ông H không đồng ý.

Nay bà V khởi kiện thì ông H chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 1,5 tỷ đồng và không đồng ý trả tiền lãi phát sinh do việc không nhận lại tiền cọc theo thỏa thuận ngày 28/6/2022 là do lỗi của bà V.

Bị đơn bà Trương Thị Ph trình bày:

Vào ngày 21/02/2022, bà Ph có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước với số tiền 6.600.000.000 đồng với ông Lê Văn Ng, hạn công chứng hợp đồng vào ngày 21/4/2022. Tuy nhiên, đến ngày 07/4/2022, thì ông Nghị có yêu cầu bà Ph làm hợp đồng ủy quyền về việc ủy quyền toàn quyền đối với 02 thửa đất trên cho ông Lê Quang H. Cùng ngày 07/4/2022, bà Ph lập hợp đồng ủy quyền toàn quyền 02 thửa đất trên cho ông H tại Văn phòng Công chứng Hớn Quản và sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì ông H đã chuyển khoản cho bà Ph số tiền 1.650.000.000 đồng. Sau đó ông Nghị đã trả toàn bộ số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất trên cho bà Phụng. Theo hợp

đồng mua bán thì phía bên mua sẽ chịu toàn bộ thuế, phí liên quan đến giao dịch và chuyển nhượng.

Như vậy, 02 thửa đất trên bà Ph đã chuyển nhượng sang cho ông H, bằng hình thức ủy quyền và bà đã nhận toàn bộ số tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho bên mua nên việc sau đó ông H bán cho ai thì bà không biết, bà không còn liên quan gì đến 02 thửa đất trên nữa. Vì vậy, nay bà V khởi kiện yêu cầu bà Ph phải liên đới trả cọc và phạt cọc cùng ông H thì bà không đồng ý, do việc thỏa thuận cọc giữa bà V và ông H thì bà không biết và số tiền cọc đã nhận là do ông H nhận. Bà Ph xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Ng trình bày:

Ông Nghị không có họ hàng gì với bị đơn ông Lê Quang H, bà Trương Thị Ph và nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V mà chỉ là quen biết ngoài xã hội.

Về nội dung liên quan đến yêu cầu khởi kiện của bà V thì ông Nghị xin trình bày như sau:

Ngày 21/02/2022, ông Nghị và ông H có mua chung 02 thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước của bà Trương Thị Ph. Các bên thỏa thuận để ông H đứng tên trên hợp đồng nhận ủy quyền từ bà Phương. Việc các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà làm hợp đồng ủy quyền mục đích là để lướt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhanh. 02 Thửa đất này ông Nghị và ông H nhận chuyển nhượng với giá trị 6.600.000.000 đồng. Sau đó, ông H đã thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Lương Thị Hồng V, nay hai bên xảy ra tranh chấp, bà V khởi kiện ông H thì phía ông Nghị cũng đồng ý chuyển nhượng lại cho bà V. Việc bà V khởi kiện ông H buộc trả lại cọc và phạt cọc thì do ông H đứng tên giao dịch với bà V, nên mọi quyền lợi và nghĩa vụ giải quyết tranh chấp thì ông H chịu trách nhiệm, ông Nghị không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Th trình bày:

Vào ngày 22/5/2022, thì bên phía cổ đông của bà V có mượn bà Thụy số tiền 500.000.000 đồng để bồi cọc cho 02 thửa đất số 56, 58 thuộc ấp Ruộng 1, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Nên bà Thụy xác nhận là việc ghi nhận như trong giấy đặt cọc là đúng, sau khi cổ đông phía bà V mượn của bà thì đã trả cho bà. Do đó, việc bà V đã đặt cọc 1.500.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) cho 02 thửa đất trên là đúng.

Về việc góp cổ đông và thỏa thuận với nhau thì chúng tôi thỏa thuận miệng và đã cử anh Lê Quang H, sinh năm 1985, trú tại ấp Thủ Chánh, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đại diện cho các Cổ đông trước pháp luật và anh Hà đồng ý. Vì vậy, nay bà Thụy đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành cho bà được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Lê Quang H trả tiền cọc. Xin rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Trương Thị Ph về việc buộc bà Ph phải liên đới trả cọc và phạt cọc cho bà; Xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng đối với bị đơn ông Lê Quang H, cũng như xin rút phần yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh do chậm trả mà nguyên đơn đưa ra tại buổi hòa giải ngày 09/5/2024;

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Quang H là ông Hoàng Ngọc B đồng ý trả tiền cọc là 1.500.000.000 đồng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, về thời điểm trả tiền thì chỉ khi nào bên ông H bán được đất mới trả tiền lại tiền cọc cho bà V. Do đó, hai bên không thống nhất được việc giải quyết toàn bộ vụ án nên Hội đồng xét xử phải xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho tại phiên tòa thì Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V, buộc bị đơn ông Lê Quang H trả lại cho bà V số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm triệu đồng*) và đình chỉ các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn bà V đã rút.

Về nghĩa vụ nộp án phí của các đương sự đề nghị HĐXX áp dụng phù hợp với 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo đơn khởi kiện và yêu cầu tại phiên tòa của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Lê Quang H phải trả cho bà V số tiền cọc 1.500.000.000 đồng mà bà V đã đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự và khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bị đơn ông Lê Quang H, đang tạm trú tại: Khu phố Th, phường T, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Do đó, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[2] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trương Thị Ph có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

do vậy căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[3] Về yêu cầu thay đổi bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V, xét thấy:

Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung thì bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lê Quang H và bà Trương Thị Ph liên đới trả cho bà V số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng;

Quá trình giải quyết vụ án tại buổi hòa giải ngày 09/5/2024 và tại phiên tòa bà V xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn bà Trương Thị Ph phải liên đới trả tiền cọc và phạt cọc; đồng thời xin rút phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Quang H phải chịu phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng; xin rút phần yêu cầu tính lãi chậm trả. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà V là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 71 và các Điều 217, 218 Bộ luật tố tụng dân sự, nên HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà V trong vụ án.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Hà phải trả cho bà V số tiền cọc 1.500.000.000 đồng để đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất như sau:

Vào ngày 22/4/2022, giữa ông Lê Quang H và bà Lương Thị Hồng V có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Hai bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 8.500.000.000 đ (*tám tỷ năm trăm triệu đồng*); cùng ngày ký hợp đồng thì bà V có đặt cọc cho ông H số tiền 01 tỷ đồng, ngày 02/6/2022, đặt cọc tiếp số tiền 500.000.000 đồng; Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào 27/6/2022;

Vì vậy, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì các nội dung trên thuộc trường hợp không phải chứng minh.

Xét nội dung các bên tranh chấp:

[4.1] Nguyên đơn bà V và người đại diện theo ủy quyền cho rằng lý do hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do thì phía ông H không cung cấp được trích đo thửa đất và hiện nay bà V được biết thửa đất này bị chồng lấn với thửa đất liền kề.

[4.2] Còn bị đơn ông H thì lại cho rằng lý do không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía bà V xin gia hạn thời hạn công chứng hợp đồng

chuyển nhượng nhưng không được ông H đồng ý. Nên hai bên xảy ra tranh chấp và sau đó các bên thương lượng hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc sau 15 ngày kể từ ngày 28/6/2022. Tới ngày trả cọc thì bà V không đồng ý nhận tiền và đòi bồi cọc nên ông không đồng ý và bà V khởi kiện ra tòa.

Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày: Bị đơn có cung cấp 01 bản phô tô đề ngày 28/6/2022 về việc thỏa thuận trả cọc và cho rằng bản gốc tờ giấy do nguyên đơn giữ. Nguyên đơn, cho rằng không có việc thỏa thuận như trên và không cung cấp giấy viết tay đề ngày 28/6/2022 như bị đơn trình bày.

[4.3] Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 03/6/2024, cả nguyên đơn bà V, người đại diện theo ủy quyền ông Thiệu, cũng như người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Bích đều thống nhất về việc: Vào ngày 28/6/2022, có sự việc hai bên ông H và bà V lập giấy viết tay, thỏa thuận hủy hợp đặt cọc đề ngày 22/4/2022 và ông H sẽ trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng sau 15 ngày kể từ ngày 28/6/2022 cho bà V.

Do vậy, đây là tình tiết các bên thống nhất tại phiên tòa và thuộc trường hợp không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, việc hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền như lời bị đơn trình bày là có căn cứ. Tuy nhiên, về thời điểm trả lại tiền cọc đã nhận thì bị đơn lại cho rằng khi nào bán được đất mới trả lại số tiền trên cho nguyên đơn là thiếu thiện chí, ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc 1.500.000.000 đồng là có cơ sở được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Căn cứ các Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự và căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 57.000.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng); và bị đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: 3.000.000 đồng (ba triệu đồng);

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 71, Điều 143, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158; Điều 217; Điều 218; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328; Điều 401 Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V đối với các yêu cầu: Buộc bị đơn bà Trương Thị Ph phải liên đới trả tiền cọc và phạt cọc; buộc bị đơn ông Lê Quang H phải chịu phạt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng và buộc bị đơn ông Lê Quang H phải chịu tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền.

2. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Hồng V .

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2022, giữa ông Lê Quang H và bà Lương Thị Hồng V nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất số 56, 58, cùng tờ bản đồ 21 đất tọa lạc ở ấp Sóc Ruộng, xã Tân Quan, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

Buộc ông Lê Quang H trả lại cho bà Lương Thị Hồng V số tiền cọc đã nhận 1.500.000.000 đồng (*một tỷ năm trăm triệu đồng*);

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Lê Quang H phải chịu 57.000.000 đồng (*năm mươi bảy triệu đồng*), tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn bà Lương Thị Hồng V không phải chịu, trả lại cho bà V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013992 ngày 28/7/2022 tại Chi cục thi hành án huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*), bị đơn ông Lê Quang H phải chịu. (bà V đã đóng tạm ứng, ông H có nghĩa vụ trả lại cho bà V);

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Dương Thị Thúy

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Ông Phạm Xuân Đính Phạm Minh Sơn

Dương Thị Thúy

