TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK MIL** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày 30/5/2023
"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trương Ngọc Thanh;

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Hoàng Thị Thanh và ông Nguyễn Tiến Tịnh;

- Thư ký phiên toà*:* Bà Nguyễn Thị Xuyến, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên toà*:* Bà Lê Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 30/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2023/TLST-DS, ngày 14/3/2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2023/QĐXXST-DS, ngày 19/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16/2023/QĐST-DS, ngày 05/5/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Xuân Th, S năm 1964 – Có mặt;

Địa chỉ: Thôn Q L, xã Q M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, S năm 1963–Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Q A, xã Q M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- *Những người làm chứng*:

Chị Hoàng Thị S, S năm 1993 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Q A, xã Q M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Chị Nguyễn Thị Tr, S năm 1988 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Thôn Q L, xã Q M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Xuân Th trình bày: Ngày 20/4/2022, thông qua môi giới chị Nguyễn Thị Tr, thì tôi đã gặp bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận nội dung, tôi đặt cọc số tiền 87.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 15 (theo GCNQSD đất mới là thửa số 90, tờ bản đồ số 77), cụ thể: Chiều ngang mặt đường nhựa là 10m, chiều dài là 48m, tổng diện tích 480m^2, trong đó có

100m^2 đất thổ cư, với giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận, thống nhất bà Đ bớt cho tôi 13.000.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng cho tôi diện tích 480m^2 với giá 887.000.000 đồng. Cùng ngày 20/4/2022, tôi đã đặt cọc trước cho bà Đ 87.000.000 đồng, còn lại 800.000.000 đồng hẹn trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 20/4/2022 đến ngày 20/5/2022 sẽ ra công chứng để sang tên cho tôi; việc đặt cọc được lập thành hợp đồng đặt cọc do chị Tr viết, toàn bộ nôi dung thỏa thuận trong hợp đồng chúng tôi đã đọc kỹ trước khi ký, có sự chứng kiến của chị Tr và tôi đã giao đủ số tiền đặt cọc trước là 87.000.000 đồng cho bà Đ. Bà Đ cam kết, trong thời hạn 01 tháng nếu bà Đ không tiếp tục chuyển nhượng cho tôi mà không có lý do thì phải trả lại 87.000.000 đồng và chịu phạt cọc 87.000.000 đồng, ngược lại nếu tôi không tiếp tục nhận chuyển nhượng mà không có lý do thì phải mất số tiền đã đặt cọc 87.000.000 đồng. Ngày 21/5/2022, tôi đến nhà gặp bà Đ yêu cầu thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bà Đ bảo trong một tuần nữa sẽ tiến hành sang tên cho tôi, hoặc khi nào bán được đất cho người khác sẽ trả lại tiền cọc đã nhận cho tôi. Đến đầu năm 2023 (ngày 08.01.2023 âm lịch), tôi có nhờ chị Tr ra gặp bà Đ bảo tôi sẽ chịu khoảng 20.000.000 đồng tiền môi giới cho chị Tr, với Đ kiện bà Đ trả lại 87.000.000 đồng cho tôi nhưng bà Đ vẫn không đồng ý và vẫn tiếp tục nói khi nào bán được đất mới trả tiền cho tôi.

Vì vậy, tôi yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022, buộc bà Đ trả lại số tiền 87.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền đã thỏa thuận là 87.000.000 đồng. Quá trình hoà giải tại Toà án, ngày 20/4/2022 ông Th xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà Đ trả lại số tiền đã nhận cọc 87.000.000 đồng và chịu lãi suất theo quy định của pháp luật đối với số tiền đã nhận cọc 87.000.000 đồng từ ngày 20/4/2022 đến ngày giải quyết xét xử sơ thẩm, tôi xin rút yêu cầu khởi kiện buộc bà Điều phải chịu phạt cọc số tiền đã thỏa thuận là 87.000.000 đồng.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Tôi thừa nhận, ngày 20/4/2022 thông qua môi giới là chị Nguyễn Thị Tr, thì tôi được biết ông Lê Xuân Th có nhu cầu mua đất, do đó hai bên có thỏa thuận nội dung, ông Th đặt cọc trước cho số tiền 87.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 15 (theo GCNQSD đất mới là thửa số 90, tờ bản đồ số 77), cụ thể: Chiều ngang mặt đường nhựa là 10m, chiều dài là 48m, tổng diện tích 480m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, với giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng. Sau khi hai bên thỏa thuận, tôi thống nhất bớt cho cho ông Th 13.000.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng cho diện tích 480m^2 với giá 887.000.000 đồng.

Tôi cũng thừa nhận, cùng ngày 20/4/2022, tôi đã nhận đặt cọc trước của ông Th 100.000.000 đồng, tôi bớt cho ông Th 13.000.000 đồng khi nhận cọc và đưa cho chị Tr (bên môi giới) và 02 người đi cùng (nhưng tôi không biết họ tên) số tiền 18.000.000 đồng), còn lại 800.000.000 đồng hẹn trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 20/4/2022 đến ngày 20/5/2022 sẽ ra công chứng để sang tên cho ông Th; việc đặt cọc được lập thành hợp đồng đặt cọc do chị Tr viết, toàn bộ nôi dung thỏa thuận trong hợp đồng tôi đã đọc kỹ trước khi ký, chữ ký trong hợp đồng đặt cọc đúng là của tôi, việc đặt cọc có sự chứng kiến của chị Tr. Tôi cam kết, trong thời hạn 01 tháng nếu không tiếp tục chuyển nhượng cho ông Th mà không có lý do thì phải trả lại 87.000.000 đồng và chịu phạt cọc 87.000.000 đồng, ngược lại nếu ông Th không tiếp tục nhận chuyển nhượng mà không có lý do thì phải mất số tiền đã

đặt cọc 87.000.000 đồng. Sau nhận tiền cọc của ông Th, tôi đã đi tiến hành làm thủ tách thửa để sang tên cho ông Th, đến 20/5/2022 tôi đã đưa hồ sơ tách thửa về cho ông Th xem, nhưng cán bộ địa chính xã Q M (anh V) bảo sai sót một số thông tin trong hồ sơ nên tôi nói ông Th cho tôi 05 ngày nữa để làm xong thủ tục, nhưng ông Th không đồng ý và nói không mua nữa, tôi vẫn đi làm thủ tục và đến ngày 27/6/2022, tôi đã được cấp sổ đỏ mới là thửa số 90, tờ bản đồ số 77, diện tích 1583,8m^2. Đến ngày 21/5/2022, ông Th có lên gặp tôi thì tôi có nói nếu ông Th tiếp tục nhận chuyển nhượng thì giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho tôi, nếu không lấy thì chờ khi nào tôi bán đất cho người khác thì tôi sẽ trả lại cho ông Th 87.000.000 đồng nhưng ông Th không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, mà không đưa ra lý do vì sao không tiếp tục nhận chuyển nhượng, có sự chứng kiến của bà Tr và hai người đi cùng bà Tr.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Th, thì tôi vẫn giữ nguyên ý kiến chờ tôi bán được đất tôi sẽ trả ngay cho ông Th 87.000.000 đồng; đối với yêu cầu của ông Th xin thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc tôi phải chịu lãi suất theo quy định của pháp luật đối với số tiền đã nhận cọc 87.000.000 đồng từ ngày 20/4/2022 đến ngày giải quyết xét xử sơ thẩm tôi không đồng ý, vì tôi không có tiền để trả lãi suất; đối với việc ông Th xin rút yêu cầu khởi kiện buộc tôi không phải chịu phạt cọc số tiền đã thỏa thuận là 87.000.000 đồng đó là quyền của ông Th, tôi không có ý kiến gì.

- Những người làm chứng:

Chị Nguyễn Thị Tr trình bày: Từ trước đến nay tôi không hề quen biết gì với bà Nguyễn Thị Đ. Thông qua người hàng xóm của bà Đ là chị Võ Thị L (hiện đã đi xuất khẩu ở Malaysia cuối năm 2022) biết được bà Đ có nhu cầu bán đất, nên tôi đã gặp bà Đ trao đổi, bà Đ nói ai mua đất thì sẽ bán chiều ngang 10, chiều sâu 50, với giá 90.000.000 đồng/01m; nếu tôi tìm được người mua đất thì bà Đ sẽ trả hoa hồng cho tôi là 2%. Sau đó, tôi gặp ông Lê Xuân Th biết ông Th có nhu cầu mua đất, nên tôi dẫn tới gặp bà Đ, hai bên nói chuyện và thống nhất là ông Th sẽ mua của bà Đ một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 15, diện tích 10m x 40m = 480m^2 đất, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, với giá 887.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xong, chính tôi là người viết giấy đặt cọc, toàn bộ nộ dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022; khi đó ông Th đã giao cho bà Đ 90.000.000 đồng, bà Đ đưa lại cho ông Th 3.000.000 đồng (bà Đ đồng ý bớt cho ông Th tiền vay mua đất phải chịu lãi suất) và đưa cho tôi nhận trực tiếp 18.000.000 đồng (là tiền 2% hoa hồng), có sự chứng kiến của ông Th (vợ ông Th là bà Võ Thị Hồng Ch), bà Đ, tôi và chị L, chị Nguyễn Thị Kim Q (đã đi Malaisya xuất khẩu lao động cuối năm 2022) và chị Hoàng Thị S, S năm 1993, hiện cư trú: Thôn Q A, xã Q M, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông chứng kiến, các con của bà Đ không có ai chứng kiến; trước khi 2 bên ký vào hợp đồng đặt cọc thì cả ông Th và bà Đ đều đọc kỹ toàn bộ nội dung và mỗi bên giữ 02 hợp đồng, không có giấy giao nhận tiền riêng. Ngày 18/5/2022, vợ ông Th có gọi hối bà Đ thì bà Đ nói chưa đến ngày và giấy tờ làm chưa xong; đến ngày 20/5/2022 thì ông Th gọi cho tôi gọi cho bà Đ hỏi xong hồ sơ chưa để ra công chứng; đến tối ngày 20/5/2022 tôi gọi cho bà Đ bảo ra công chứng hợp đồng thì bà Đ nói hồ sơ trên huyện làm chưa xong và nói xin ông Th thêm 01 tuần nữa xong hồ sơ sẽ ra công chứng.

Đến ngày 21/5/2022, tôi đi cùng vợ chồng ông Th, với chị L, chị S và chị Q đến nhà bà Đ lúc này bà Đ bảo xin thêm 01 tuần nhưng ông Th vẫn không

chịu, thương lượng xong một lúc thì bà Đ hẹn 01 tuần nữa sẽ xoay tiền để trả lại cho ông Th 87.000.000 đồng, ông Th sẽ chịu tiền hoa hồng là 18.000.000 đồng; đến hẹn trả 87.000.000 đồng nhưng bà Đ vẫn không trả nên ông Th khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil. Tôi mong muốn bà Đ trả lại cho ông Th số tiền đã nhận cọc 87.000.000 đồng, còn số tiền ông Th yêu cầu phạt cọc 87.000.000 đồng tôi không có ý kiến gì.

Chị Hoàng Thị S trình bày: Tôi và ông Lê Xuân Th là hàng xóm với nhau, không có quan hệ gì với bà Nguyễn Thị Đ. Tôi có đi làm môi giới đất cùng với chị Nguyễn Thị Tr, chị Võ Thị L và chị Nguyễn Thị Kim Q (chị L và chị Q đã đi xuất khẩu lao động ở Malaysia) , nên biết được ông Th có nhu cầu mua đất nên chúng tôi có dẫn đến gặp bà Đ (có đất để bán). Sau khi ông Th và bà Đ gặp nhau, hai bên có thỏa là ông Th sẽ mua của bà Đ một phần thửa đất số 339, tờ bản đồ số 15, diện tích 10m x 40m = 480m^2 đất, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, với giá 887.000.000 đồng. Hai bên thống nhất xong, thì chị Tr là người viết giấy đặt cọc, toàn bộ nộ dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022; khi đó ông Th đã giao cho bà Đ 90.000.000 đồng, bà Đ đưa lại cho ông Th 3.000.000 đồng (bà Đ đồng ý bớt cho ông Th tiền vay mua đất phải chịu lãi suất) và đưa cho tôi nhận trực tiếp 18.000.000 đồng (là tiền 2% hoa hồng), có sự chứng kiến của ông Th (vợ ông Th là bà Võ Thị Hồng Ch), bà Đ, tôi và chị L, chị Q chứng kiến, các con của bà Đ không có ai chứng kiến; trước khi 2 bên ký vào hợp đồng đặt cọc thì cả ông Th và bà Đ đều đọc kỹ toàn bộ nội dung và mỗi bên giữ 02 hợp đồng, không có giấy giao nhận tiền riêng.

Đến hẹn ngày 20/5/2022, tôi nghe chị Tr kể lại sự việc ông Th gọi điện cho bà Đ hỏi đã làm được sổ đỏ chưa thì bà Đ bảo chưa làm được sổ đỏ nên xin hẹn 01 tuần nữa. Ngày 21/5/2022, tôi có đi cùng ông Th, chị Tr qua nhà Đ thì lúc đó bà Đ nói chờ 01 tuần nữa mới có sổ đỏ sẽ ra công chứng, nếu không thì chờ bán đất sẽ có tiền trả cho ông Th nhưng ông Th không chịu; cách mấy hôm sau tôi có đi cùng với chị Tr sang nói chuyện với bà Đ việc trả lại số tiền cọc đã nhận 87.000.000 đồng nhưng bà Đ bảo không trả nữa, khi nào bán được đất mới trả; sau đó chị Tr có gọi mấy lần nữa thì bà Đ vẫn cứ nói khi nào bán được đất mới trả.

Về thời hạn đặt cọc, từ ngày 20/4/2022 đến ngày 20/5/2022 là do ba bên thỏa thuận với nhau, cụ thể giữa bên ông Th, bên bà Đ và bên môi giới, trong đó việc thống nhất 30 ngày là do bà Th và ông Đ đồng ý với nhau và bên môi giới chỉ viết hợp đồng đặt cọc. Tôi không có ý kiến gì về việc ông Th khởi kiện, nội dung hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì mong muốn Tòa án giải quyết theo thỏa thuận hai bên. Do bận công việc gia đình, nên tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil giải quyết, xét xử vắng mặt tôi trong vụ án trên.

Tại phiên toà, nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Điều trả số tiền cọc đã nhận 87.000.000 đồng, xin rút yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và tính lãi suất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu ý kiến:

- Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên toà sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Đ 116, 117, 328 và 423 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuyên xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Th, buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Lê Xuân Th số tiền 87.000.000 đồng; đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu ông Th đã rút là huỷ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu phạt cọc số tiền 87.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất.

- Về án phí: Áp dụng điểm a khoản 2 Đ 27 Nghị quyết 326/NQ – UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, buộc bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Lê Xuân Th số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Lê Xuân Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Đ trả lại số tiền cọc đã nhận 87.000.000 đồng. Do đó, xác định tranh chấp giữa các đương sự là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" được quy định tại khoản 3 Đ 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn hiện cư trú tại xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil theo quy định tại điểm a khoản 1 Đ 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về sự vắng mặt của bà Nguyễn Thị Đ: Bà Điều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Đ 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2]. Về nội dung khởi kiện của ông Lê Xuân Th đề nghị Tòa án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc bà Điều trả lại 87.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Theo lời khai của ông Lê Xuân Th thể hiện, giữa ông và bà Nguyễn Thị Đ có thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 339, tờ bản đồ số 15 (theo GCNQSD đất mới là thửa số 90, tờ bản đồ số 77), cụ thể: Chiều ngang mặt đường nhựa là 10m, chiều dài là 48m, tổng diện tích 480m^2, trong đó có 100m^2 đất thổ cư, với giá thỏa thuận là 900.000.000 đồng, nhưng bà Điều thống nhất bớt cho cho ông Th 13.000.000 đồng và đồng ý chuyển nhượng cho diện tích 480m^2 với giá 887.000.000 đồng. Thỏa thuận này được ông Th và bà Điều xác lập bằng *"Hợp đồng đặt cọc"* đề ngày 20/4/2022 có chữ ký và họ tên của người bán là bà Nguyễn Thì Điều thể hiện nội dung: Bà Nguyễn Thị Đ có nhận số tiền đặt cọc là 87.000.000 đồng, số tiền còn lại là 800.000.000 đồng ông Th sẽ thanh toán cho bà Điều vào ngày 20/5/2022 khi bà Điều hoàn thành xong giấy tờ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng và cam kết chung: *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu bên bà Điều không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên ông Th, thì bên bà Điều phải bồi thường cho bên ông Th gấp 02 lần số tiền mà bên ông Th đã đặt cọc*

cho bên bà Điều. Ngược lại nếu bên ông Th không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên" – **bút lục số 28**. Xét, giao dịch đặt cọc giữa người đặt cọc giữa ông Th với bên nhận tiền cọc bà Điều là giao dịch dân sự được giao kết trên cơ sở tự nguyện giữa các bên và phù hợp với các quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát S quyền, nghĩa vụ của các bên.

[2.2]. Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Đ cho rằng, sau khi nhận tiền cọc của ông Th, bà Đ đã đi tiến hành làm thủ tách thửa để sang tên cho ông Th, đến 20/5/2022 bà Đ đã đưa hồ sơ tách thửa về cho ông Th xem, nhưng cán bộ địa chính xã Q M (anh V) bảo sai sót một số thông tin trong hồ sơ nên bà Đ nói ông Th cho bà Đ 05 ngày nữa để làm xong thủ tục, nhưng ông Th không đồng ý và nói không mua nữa, bà Đ vẫn đi làm thủ tục và đến ngày 27/6/2022, tôi đã được cấp sổ đỏ mới là thửa số 90, tờ bản đồ số 77, diện tích 1583,8m^2. Đến ngày 21/5/2022, ông Th có lên gặp bà Đ thì bà Đ có nói nếu ông Th tiếp tục nhận chuyển nhượng thì giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho bà Đ, nếu không lấy thì chờ khi nào bà Đ bán đất cho người khác thì bà Đ sẽ trả lại cho ông Th 87.000.000 đồng nhưng ông Th không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, mà không đưa ra lý do vì sao không tiếp tục nhận chuyển nhượng, có sự chứng kiến của bà Tr và hai người đi cùng bà Tr. Tuy nhiên, lời khai của bà Điều hoàn toàn không phù hợp với lời khai của những người làm chứng chị Hoàng Thị S và chị Nguyễn Thị Tr, lời khai của bà Điều hoàn toàn mâu thuẫn và đã được tiến hành đối chất giữa ông Th với bà Điều và chị Thắng.

Tại biên bản xác minh ngày 16/5/2023, ông Trần Giang V là cán bộ địa chính xã Đức Mạnh cho biết: Qua kiểm tra sổ theo dõi tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả năm 2022 (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022) thì Uỷ ban nhân dân xã Đức Mạnh không tiếp nhận hồ sơ nào liên quan đến việc làm hồ sơ, tiến hành thủ tục tách thửa thửa đất số 339, tờ bản đồ số 15 (theo GCNQSD đất mới là thửa số 90, tờ bản đồ số 77) của bà Nguyễn Thị Đ; ông có kiểm tra hồ sơ cho bà Điều, nhưng có sai sót về thông tin gì do lâu quá ông không nhớ, việc phát hiện hồ sơ liên quan đến vấn đề đất đai có sai sót thông tin rồi hướng dẫn cho người dân là thủ tục bình thường, với trách nhiệm là cán bộ địa chính khi được người dân hỏi ông sẽ kiểm tra và hướng dẫn để làm thủ tục theo quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Điều cho rằng bà đã đi làm thủ tục tách thửa cho ông Th. Tuy nhiên, theo hồ sơ bà Điều cung cấp thì bà Đ mới làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ chưa làm thủ tục tách thửa và đến ngày 27/6/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 451816, thửa số 90, tờ bản đồ số 77, diện tích 1583,8m^2 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị Đ, đất toạ lạc tại thôn Đức An, xã Đức Mạnh, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

[2.3]. Về yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, phạt cọc số tiền 87.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Th đã xin rút yêu cầu khởi kiện huỷ hợp đồng đặt cọc, phạt cọc phạt cọc số tiền 87.000.000

đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Xét thấy, việc xin rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu nguyên đơn đã rút, quy định tại khoản 2 Đ 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tại phiên toà là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Từ phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Th, tuyên buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Lê Xuân Th số tiền đã nhận đặt cọc 87.000.000 đồng.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Th được chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Hoàn trả cho ông Lê Xuân Th 4.350.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Đ 26, điểm a khoản 1 Đ 39, khoản 2 Đ 244; khoản 1 Đ 147 và Đ 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Đ 116, 117, 275, 328, 358 và 423 của Bộ luật dân sự năm 2015; áp dụng điểm a khoản 2 Đ 27 Nghị quyết 326/NQ – UBTVQH, ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 xét xử đối với yêu cầu của ông Lê Xuân Th phạt cọc số tiền 87.000.000 đồng, yêu cầu tính lãi suất và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Xuân Th, buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả cho ông Lê Xuân Th số tiền 87.000.000 đồng *(Tám mươi bảy triệu đồng)*.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê Xuân Th có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Nguyễn Thị Đ chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Đ còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Đ 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ phải nộp 4.350.000 đồng *(Bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng)*. Hoàn trả cho ông Lê Xuân Th 4.350.000 đồng *(Bốn triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng)* tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0007157, ngày 14/3/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Đ 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 Đ 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật

thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Đ 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THA.DS huyện Đắk Mil;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký và đóng dấu)

Trương Ngọc Thanh