TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ** **TỈNH QUẢNG TRỊ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2022/DS-ST
Ngày: 20/01/2022
V/v *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÔNG HÀ, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hải Yến.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hoàng Kim Đào,
2. Ông Nguyễn Khương Duy.

- Thư ký phiên toà: Ông Hoàng Tiến Lực - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đông Hà tham gia phiên tòa: Bà Lê Thùy Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 20/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 57/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2021 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2021/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 20/TB-TA ngày 12 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn M**; địa chỉ: Số 87 đường L, khu phố 1, phường B, thị xã BĐ, tỉnh Quảng Bình, *có mặt.*

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**; địa chỉ: Khu phố S, Phường 5, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Tiến Th, địa chỉ: Khu phố S, Phường 5, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Trị (văn bản ủy quyền ngày 05/11/2021), *có mặt.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:* Ông **Trần Tiến Th**; địa chỉ: Khu phố S, Phường 5, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Trị, *có mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/6/2021, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Do có sự giới thiệu qua môi giới đất đai tại thành phố Đông Hà nên ngày 13/3/2021, giữa ông M và bà Nguyễn Thị Ngọc H đã trao đổi, bàn bạc, thống nhất

và đi đến ký kết Giấy đặt cọc tiền mua tài sản, với thỏa thuận như sau: Ông M đồng ý đặt cọc tiền cho bà Huyền để mua thửa đất số 1201, K14, thuộc Khu đô thị Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; diện tích 184m^2 (nguồn gốc đất là do bà Huyền trúng đấu giá ngày 06/3/2021); giá bán theo thỏa thuận là 1.320.000.000 đồng.

Cùng ngày (13/3/2021), ông M đã chuyển số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà H qua số tài khoản số 504012116001 được mở tại Ngân hàng Quân Đội - Chi nhánh Quảng Trị.

Ngày 17/3/2021, giữa ông M và bà H tiếp tục ký Giấy đặt cọc tiền mua tài sản để thỏa thuận việc mua bán thửa đất nêu trên và ông M đã chuyển vào tài khoản ngân hàng nêu trên cho bà Huyền số tiền 100.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền mà ông M đặt cọc mua đất cho bà Huyền là 200.000.000 đồng.

Theo Giấy đặt cọc tiền mua tài sản các ngày 13/3/2021 và 17/3/2021, ông M và bà H đã thỏa thuận: Thời gian đặt cọc là 15 ngày tính từ ngày có thông báo thuế thì hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên, bên mua sẽ thanh toán khoản tiền còn lại và chịu khoản thuế, phí sau khi công chứng.

Ông M (bên mua) sẽ mất số tiền cọc nếu không thực hiện cam kết mua thửa đất nói trên; trường hợp, nếu bà H không chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M thì phải bồi thường cho ông M gấp 06 lần tương đương số tiền đặt cọc.

Đến nay, đã quá thời hạn theo thỏa thuận đã được ký kết nhưng bà H không tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M. Qua tìm hiểu ông Minh biết được, hiện nay bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trúng đấu giá nhưng bà H không cung cấp hồ sơ để ông Minh làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Như vậy, bà H đã vi phạm nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Nay, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả cho ông Minh tổng số tiền là: **600.000.000 đồng**, trong đó:

Số tiền cọc mà ông M đã chuyển khoản cho bà H vào ngày 13/3/2021 và ngày 17/3/2021 là: *200.000.000 đồng*.

Số tiền bồi thường do bà H vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc là: *400.000.000 đồng* (theo thỏa thuận trong Giấy đặt cọc tiền mua tài sản thì số tiền bồi thường là gấp 06 lần giá trị tiền cọc nhưng ông Minh chỉ yêu cầu bà H bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc).

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 02/7/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 06/03/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc H tham gia đấu giá và đã đấu trúng lô đất số 1201, khu K14 thuộc Nam Đông Hà, diện tích 184 m^2 theo Thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ngày 06/3/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị.

Ngày 13/3/2021, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc H thỏa thuận, ký kết Giấy đặt cọc tiền mua tài sản theo đó: Bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn M (Bên A), bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị Ngọc H (Bên B); Nội dung đặt cọc là bên A đặt cọc cho bên B số tiền 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng để bên B chuyển nhượng cho bên A thửa đất số 1201, diện tích 184 m^2, địa chỉ khu đô thị

Nam Đông Hà. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày có Thông báo thuế. Nếu bên A không mua lô đất trên thì sẽ bị mất số tiền cọc, nếu bên B không bán lô đất trên thì ngoài phải trả tiền cọc còn phải bồi thường khoản tiền tương đương 6 lần giá trị tiền cọc. Ngày 13/3/2021, ông M đã chuyển 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng tiền đặt cọc cho bà H.

Ngày 17/3/2021, ông Nguyễn Văn Minh và bà Nguyễn Thị Ngọc H tiếp tục ký kết Giấy đặt cọc tiền mua tài sản đối với thửa đất nêu trên, nội dung đặt cọc là bên A đặt cọc bổ sung lần 2 cho bên B số tiền 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng. Thời hạn đặt cọc như đặt cọc lần 1. Nếu bên A không mua lô đất trên thì sẽ bị mất số tiền cọc, nếu bên B không bán lô đất trên thì ngoài phải trả tiền cọc còn phải bồi thường khoản tiền tương đương 6 lần giá trị tiền cọc. Ngày 17/3/2021, ông M đã chuyển 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng tiền đặt cọc vào tài khoản của bà Huyền.

Cùng ngày 17/3/2021, ông Trần Tiến Th (chồng bà H) và bà Nguyễn Thị Ngọc H (Bên A) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M (bên B); Nội dung ủy quyền: Bên A đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô số 1201, Khu K14 thuộc Nam Đông Hà theo Thông báo kết quả đấu giá quyền sử dụng đất ngày 06/3/2021 của Trung tâm phát triển quỹ đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị. Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được thay mặt và nhân danh bên A đến các cơ quan có thẩm quyền để nộp tiền trúng đấu giá đất với số tiền 1.032.799.000 *(một tỷ không trăm ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn)* đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế. Ông M đã nhận thông báo trúng đấu giá đất từ bà H để đi làm thủ tục nộp thuế theo giấy ủy quyền.

Ngày 26/3/2021, Chi cục Thuế Đông Hà - Cam Lộ ban hành Thông báo nộp thuế trước bạ và thuế sử dụng đất. Ngày 27/3/2021, bà Huyền nhắn tin qua Zalo cho ông M với nội dung "Anh có Thông báo nộp thuế rồi a nha. A xem lúc nào đi nộp thì báo e nhé". Ông M nhắn lại "Ok e".

Ngày 09/4/2021 (thứ 6), bà Huyền nhắn tin qua Zalo hỏi ông M đã nộp thuế chưa và nhắc ông M thứ 2 (tức ngày 12/4/2021) vào làm thủ tục chuyển nhượng. Thì ông M trả lời là đã nộp rồi, nhưng sổ đỏ còn lâu mới có, không có sổ đỏ thì sao mà chuyển nhượng được. Sau đó đến tối cùng ngày ông M nhắn tin lại là chưa nộp thuế và nhờ bà H bán lại lô đất đó với giá 1.250.000.000 đồng vì cho rằng đất Đông Hà đứng ngắc, bán không ai mua.

Ngày 11/4/2021, bà H nhắn tin qua Zalo yêu cầu ông M gửi lại Thông báo nộp thuế để bà H làm các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 19/4/2021 ông M mới trả lại Thông báo nộp thuế tại Trung tâm phát triển quỹ đất.

Ngày 19/4/2021, ông M đem giấy Thông báo nộp thuế đến Trung tâm phát triển quỹ đất để nhờ liên hệ cho bà H đến nộp thuế.

Ngày 21/04/2021, bà Huyền đã nộp thuế. Ngày 07/05/2021 bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 07/05/2021, bà H điện thoại cho ông Minh thông báo ngày 10/05/2021 yêu cầu ông M vào Đông Hà để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M từ chối không vào.

Tất cả các việc làm trên đã thể hiện bà H đã thực hiện đúng theo các thỏa thuận và cam kết trong hợp đồng đặt cọc và hoàn toàn mong muốn, cố gắng để tiến hành giao kết và làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M. Bà H không vi phạm nội dung cam kết như đơn khởi kiện của ông M, ông M là người cố tình không thực hiện theo nội dung đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc, cụ thể: Ông M đã nhận thông báo trúng đấu giá đất từ bà H để đi làm thủ tục nộp thuế theo giấy ủy quyền, đã nhận hai thông báo nộp thuế. Mặc dù trong Thông báo nộp thuế ghi "*Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo của cơ quan Thuế, người trúng thầu phải nộp 100% số tiền trúng đấu giá…*" nhưng thời hạn đặt cọc trong hợp đồng hai bên đã thỏa thuận là 15 ngày kể từ ngày có thông báo nộp thuế. Tuy nhiên không tiến hành nộp thuế sớm để hai bên kịp thời tiến hành các thủ tục chuyển nhượng mà lại cố tình không nộp thuế, cố tình giữ thông báo nộp thuế quá thời hạn đặt cọc 10 ngày mới trả lại cho Trung tâm phát triển quỹ đất gây khó khăn và kéo dài thời gian làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huyền.

Vì vậy bà H khẳng định không vi phạm hợp đồng đặt cọc mà chính ông M là người vi phạm, do đó bà Huyền không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Minh.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Tiến Th thống nhất ý kiến với ý kiến của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M.

Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H phải trả cho ông Minh số tiền 600.000.000 *(sáu trăm triệu)* đồng gồm số tiền đặt cọc là 200.000.000 *(hai trăm triệu)* đồng và tiền bồi thường là 400.000.000 (*bốn trăm triệu)* đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Văn M khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc H trả lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể là tranh chấp

hợp đồng đặt cọc. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

[2] Về nội dung:

Xem xét nội dung hợp đồng đặc cọc và việc thực hiện hợp đồng giữa hai bên:

Ngày 13/3/2021, ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc H ký hợp đồng đặc cọc *(Giấy đặt cọc tiền mua tài sản),* với thỏa thuận: Ông M (bên A) đặt cọc cho bà H (bên B) số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để mua thửa đất số 1201, K14, thuộc Khu đô thị Nam Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, diện tích 184m^2 (nguồn gốc thửa đất là do bà H trúng đấu giá ngày 06/3/2021); giá bán theo thỏa thuận là 1.320.000.000 đồng, Thời hạn hợp đồng đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày có thông báo thuế. Nếu bên A không mua lô đất trên thì sẽ bị mất số tiền cọc, nếu bên B không bán lô đất trên thì ngoài phải trả tiền cọc còn bị phải bồi thường khoản tiền tương đương 6 lần giá trị tiền cọc. Ngày 13/3/2021, ông M đã chuyển cho bà H số tiền đặt cọc lần 1 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngày 17/3/2021, ông M và bà H tiếp tục ký Giấy đặt cọc tiền mua tài sản để thỏa thuận việc mua bán thửa đất nêu trên, ông M đặt cọc bổ sung lần 2 cho bà H số tiền 100.000.000 *(một trăm triệu)* đồng.

Cùng ngày 17/3/2021, bà H và ông M lập Giấy ủy quyền, theo đó bên ủy quyền là ông Trần Tiến Th (chồng bà H) và bà Nguyễn Thị Ngọc H (bên A) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn M (bên B) thay mặt bên A đến các cơ quan có thẩm quyền để nộp tiền trúng đấu giá với số tiền 1.032.799.000 *(một tỷ không trăm ba mươi hai triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn)* đồng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế. Ông M đã nhận thông báo trúng đấu giá đất từ bà H để đi làm thủ tục nộp thuế theo giấy ủy quyền.

Ngày 26/3/2021 Chi cục thuế khu vực Đông Hà – Cam Lộ đã ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất và Thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với lô đất bà Huyền trúng đấu giá. Ông Nguyễn Văn M là người nhận thông báo thuế, có ký xác nhận nhưng không ghi ngày nhận.

Ngày 19/4/2021, ông Nguyễn Văn M trả lại thông báo thuế tại trụ sở Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị. Cùng ngày, trung tâm đã gọi điện thông báo cho bà Nguyễn Thị Ngọc H đến trụ sở trung tâm nhận thông báo thuế.

Ngày 20/4/2021, bà Nguyễn Thị Ngọc H đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền theo thông báo thuế, chuyển chứng từ nộp tiền cho trung tâm để hoàn hành thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số 1201.

Xác định lỗi vi phạm hợp đồng:

Theo thỏa thuận tại Giấy đặt cọc tiền mua tài sản các ngày 13/3/2021 và 17/3/2021, ông Nguyễn Văn M đặt cọc cho cho bà Nguyễn Thị Ngọc H tổng số tiền 200.000.000 (*hai trăm triệu)* đồng để làm cơ sở cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất bà H trúng đấu giá thuộc lô đất số 1201 K14 khu đô thị Nam Đông Hà tại địa chỉ phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày có thông báo thuế. Ngày 26/3/2021, Chi cục thuế khu vực Đông Hà – Cam Lộ đã ban hành thông báo nộp lệ phí trước bạ

nhà đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất đối đối với thửa đất nêu trên. Như vậy theo thỏa thuận thì thời hạn đặt cọc được tính đến ngày 10/4/2021, hai bên phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên.

Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bà Huyền (bên A) chịu thuế sau công chứng chuyển nhượng, ông M (bên B) chịu các các khoản thuế, phí để ra sổ. Tuy nhiên sau đó hai bên thỏa thuận bà Huyền ủy quyền cho ông Minh nộp tiền trúng đấu giá lô đất 1201 trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày có thông báo của cơ quan thuế. Việc ủy quyền được lập thành văn bản, có chữ ký của hai bên và được công chứng hợp pháp.

Theo nội dung tin nhắn trao đổi giữa hai bên do bà H cung cấp, được ông M thừa nhận thì sau khi có thông báo của cơ quan thuế vào ngày 26/3/2021 thì đến ngày 27/3/2021, bà H nhắn tin nhắc ông M đã có thông báo nộp thuế khi nào đi nộp thuế thì báo cho bà H biết, ông M nhắn lại đồng ý. Ngày 09/4/2021, bà H nhắn tin hỏi ông M đã nộp thuế chưa và nhắc ông Minh thứ 2 (tức ngày 12/4/2021) vào làm thủ tục chuyển nhượng, ông M trả lời là đã nộp rồi, nhưng sổ còn lâu mới có, không có sổ đỏ thì sao mà chuyển nhượng được. Sau đó đến tối cùng ngày ông M nhắn tin lại là chưa nộp thuế và nhờ bà H bán lại lô đất đó với giá 1.250.000.000 *(một tỷ hai trăm năm mươi triệu)* đồng vì cho rằng đất Đông Hà đang đứng, bán không ai mua. Ngày 10/4/2021, bà H nhắn tin thông báo cho ông M đến thứ hai (ngày 14/4/2021) đã quá 17 ngày có thông báo thuế thì hợp đồng hết hiệu lực. Ngày 11/4/2021, bà H nhắn tin yêu cầu ông M gửi lại thông báo nộp thuế để bà H đi nộp thuế. Đến ngày 19/4/2021 ông M mới trả lại thông báo thuế tại Trung tâm phát triển quỹ đất.

Như vậy, ông M đã nhận ủy quyền nhưng không thực hiện công việc được ủy quyền. Về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng ủy quyền khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự quy định: *"Trường hợp ủy quyền không có thù lao, bên được ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên ủy quyền biết một thời gian hợp lý..."*

Bà H ủy quyền cho ông M nộp tiền sử dụng đất để hai bên tiến tới thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn đã ấn định 15 ngày kể từ ngày có thông báo thuế (tức là chậm nhất ngày 10/4/2021 thì hai bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Tuy nhiên ông M không thực hiện công việc ủy quyền và cũng không báo trước cho bà H biết. Đến ngày 09/4/2021, bà Hu hỏi thì ông M mới trả lời là chưa thực hiện. Do ông M không thực hiện việc nộp tiền sử dụng đất đối đối với lô đất 1021 theo hợp đồng ủy quyền và cũng không thông báo cho bà Huyền biết nên dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Qua đó cho thấy lời khai của bên bán là bà H cho rằng mình có thiện chí muốn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên mua là ông M không thực hiện như cam kết là có cơ sở.

Theo Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao hướng dẫn thì thấy rằng tranh chấp giữa giữa ông Nguyễn

Văn M với bà Nguyễn Thị Ngọc H là tranh chấp về đặt cọc, việc đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được ký kết thì phải chịu phạt cọc.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: ...*"nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc.."*.

Từ sự phân tích trên có cơ sở bác đơn yêu cầu đòi số tiền đặt cọc 200.000.000 *(hai trăm triệu)* đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 *(bốn trăm triệu)* đồng của ông Nguyễn Văn M.

[3] Về án phí:

- Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.
- Bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 358, khoản 2 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013: Khoản 1 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 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, lệ phí:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả cho ông M tổng số tiền là 600.000.000 *(sáu trăm triệu)* đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 200.000.000 *(hai trăm triệu)* đồng và số tiền bồi thường do vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 *(bốn trăm triệu)* đồng.

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn M phải chịu 28.000.000 đồng *(hai mươi tám triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 14.000.000 đồng *(mười bốn triệu)* đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001195 ngày 15/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, ông Minh phải có nghĩa vụ nộp tiếp số tiền là 14.000.000 đồng *(mười bốn triệu)* đồng.

3. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND TP Đông Hà;
- CCTHADS TP Đông Hà;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Hải Yến