

Bản án số: 30/2022/DS-ST
Ngày 22-9-2022
V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG NÔ, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Nhi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Quang Hiền và bà H’Thủy Bon Jốc Ju.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nguyệt Bun là Thư ký của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thủy Dung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022, tại phòng xử án Tòa án nhân dân huyện Krông Nô tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 98/2022/TLST-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2022, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 26/2022/QĐXXST-DS, ngày 06/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T1 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Văn N.

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

(theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2022) - Có mặt.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T2 (có mặt) và bà Trần Thị T (có mặt)

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- Người làm chứng:

+ Bà Phạm Thị H, địa chỉ thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (xin xét xử vắng mặt).

+ Ông Hồ Tấn Đ, địa chỉ thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/6/2022 (nộp trực tiếp tại Tòa án ngày 11/7/2022), quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa ông Dương Văn N trình bày:

Ngày 14/4/2022 ông Trần Văn T1 (bên B) và ông Phan Văn T2, bà Trần Thị T (Bên A) thỏa thuận giao dịch đặt cọc đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, diện tích 945 m², đất tọa lạc tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, trị giá là 750.000.000 đồng, cùng ngày ông T1 đặt cọc cho ông T2, bà T số tiền 100.000.000 đồng, ông T1 viết giấy đặt cọc và mỗi bên

giữ một bản, lúc này có bà Phạm Thị H làm chứng. Đến ngày 25/4/2022 ông T1 đến nhà ông T2, bà T đặt cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng nữa, lúc này có ông Hồ Tấn Đ làm chứng, tổng cộng ông T1 đặt cọc cho ông T2, bà T số tiền 400.000.000 đồng. Khi đặt cọc lần 2 vào ngày 25/4/2022 thì ông T1 viết giấy đặt cọc và ghi chung số tiền 400.000.000 đồng, vì vậy ông T1 đã hủy giấy đặt cọc của ngày 14/4/2022. Tại điều 3 của giấy đặt cọc ngày 25/4/2022 có thỏa thuận: *“Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022 và Bên A(ông T2, bà T) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (ông T1) làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A”*. Tại thời điểm đặt cọc tiền và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng, hiện nay ông T2, bà T đã trả Ngân hàng và xóa thế chấp. Tính đến ngày 25/4/2022 thì ông T1 giao đủ tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng cho ông T2, bà T. Lẽ ra kể từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022 thì ông T2, bà T phải làm thủ tục sang tên cho ông T1 theo quy định. Tuy nhiên, sau khi ông T2, bà T thanh toán cho Ngân hàng và xóa thế chấp thì vẫn không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho ông T1 là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì ông T1 bà T phải đền gấp 2 số tiền đặt cọc. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên ông T2, bà T2 phải trả cho ông T1 số tiền đặt cọc.

Tại đơn khởi kiện ông T1 yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 và 25/4/2022 vô hiệu và buộc ông T2, bà T trả số tiền cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng. Quá trình giải quyết, ông T1 thay đổi yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022 vô hiệu và buộc ông T2, bà T trả cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng và không yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn T1 yêu cầu Tòa án Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022 vô hiệu, không yêu cầu ông T2, bà T phạt cọc và buộc ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T trả lại cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 25/4/2022.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T trình bày:*

Ông T2, bà T thừa nhận có việc đặt cọc để thực hiện việc mua bán đất giữa ông bà và ông T1 về việc thỏa thuận ông T2, bà T bán cho ông T1 thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, diện tích 945 m², đất tọa lạc tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông số tiền 750.000.000 đồng, các bên có lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/4/2022 và ngày 25/4/2022. Ông bà thừa nhận đã nhận số tiền 400.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc cho ông bà nhưng ông bà không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho ông T1 số tiền 400.000.000 đồng, vì lý do trước khi đặt cọc ông T1 có biết thửa đất này ông bà nợ Ngân hàng VIB và thế chấp nhưng ông T1 vẫn đồng ý đặt cọc thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, diện tích 945 m², đất tọa lạc tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông với giá trị thửa đất là 750.000.000 đồng. Khi ông T1 giao tiền cọc 400.000.000 đồng cho ông bà thì ngày 26/4/2022 ông bà đi trả nợ Ngân hàng VIB, đến ngày 27/4/2022 xóa thế chấp. Đến ngày 28/4/2022 ông T1 đến gặp ông bà nói là không đồng ý đặt cọc mua đất nữa nhưng ông bà không ký một văn bản nào thêm. Vì vậy ông T2, bà T không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông T1. Ông T2, bà T không yêu cầu phản tố.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Phạm Thị H trình bày:

Ngày 14/4/2022 bà H đến nhà ông Phạm Văn T2 và bà Trần Thị T chơi và chứng kiến giữa ông Trần Văn T1 đặt cọc mua đất của ông Phạm Văn T2 và bà Trần Thị T. Sau khi ông T1 và ông T2, bà T thỏa thuận với nhau như thế nào thì bà H không biết, lúc đó ông T1 giao cho ông T2, bà T số tiền 100.000.000 đồng và bà H ký vào người làm chứng vào Hợp đồng đặt cọc đó. Sau đó sự việc mua đất giữa ông T1 và ông T2 thì bà H không biết nữa. Bà H đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Hồ Tấn Đ trình bày:

Ngày 25/4/2022 ông Đ đến nhà ông Phạm Văn T2 và bà Trần Thị T chơi và có chứng kiến ông Trần Văn T1 đến nhà ông Phạm Văn T2 và bà Trần Thị T đặt cọc mua thửa đất ở chỗ nào ông Đ không rõ. Lúc đó mọi người bảo ông có ký vào giấy hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 thì ông ký nhưng còn nội dung đặt cọc mua bán như thế nào thì ông không biết, ông Đ đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khâu thụ lý đến trước khi mở phiên tòa; tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ các trình tự thủ tục quy định. Nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đầy đủ các quy định, quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Trần Văn T1 số tiền 400.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu Tuyên hợp đồng đặt cọc được viết ngày 25/4/2022 vô hiệu.

Ông T1, ông T2, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Về các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: 01 giấy viết bằng bút mực màu xanh có tựa đề “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 25/4/2022 thể hiện nội việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, thửa đất tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông giá thỏa thuận chuyển nhượng 750.000.000 đồng, Bên B đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng, có thỏa thuận thời hạn đặt cọc, thanh toán, có chữ ký, viết tên của các bên. Đây là các tài liệu do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập được theo đúng trình tự thủ tục được chấp nhận làm căn cứ để giải quyết vụ án.

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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn xác định khởi kiện yêu cầu Tuyên hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 25/4/2022 với bị đơn là vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả số tiền đã đặt cọc để mua bán đất là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu*

đồng). Do đó, quan hệ pháp luật dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T có địa chỉ và thửa đất được chuyển nhượng cho ông T1 tại thôn N, xã N, huyện K nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét về nội dung:

[2.1] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Văn T1 và ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T được viết tay đề ngày 25/4/2022 và không công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[2.2] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, thửa đất tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 750.000.000 đồng, ông T1 đã đặt cọc cho ông T2, bà T số tiền 400.000.000 đồng. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật, ông T1 biết việc ông T2, bà T thửa đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T2, bà T đang thế chấp tại Ngân hàng VIB thửa đất trên nhưng vẫn đồng ý giao dịch thực hiện hợp đồng đặt cọc để 2 bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, diện tích 945 m² thửa đất tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông trong thời gian từ 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022 mặc dù Ngân hàng VIB chưa có văn bản đồng ý hay không. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng, mặt dù ngày 27/4/2022 ông T2, bà T đã đến cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp đối với thửa đất trên nhưng từ ngày tiếp theo là ngày 28/4/2022 đến ngày 25/6/2022 ông T2, bà T không liên hệ với ông T1 cùng đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T1 theo quy định của pháp luật là vi phạm thời hạn của Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022. Tại khoản 1 Điều 410 của Bộ luật dân sự “*1. Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn;..*”.

Tại Điều 418 của Bộ luật dân sự. “*1. Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.*”

2. Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác.”

Tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định điều kiện thực hiện của người sử dụng đất “ 1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;*
- b) Đất không có tranh chấp;*
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;*
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.*

...

3. Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 188 Luật đất đai; Điều 122, Điều 410, Điều 418 của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét thấy không chấp nhận Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022 vô hiệu.

[2.3] Về yêu cầu thanh toán số tiền 400.000.000 đồng: Tài liệu ông Trần Văn T1 cung cấp để làm căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là 01 giấy viết bằng bút mực màu xanh có tựa đề “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 25/4/2022 thể hiện nội dung nhận tiền đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, thửa đất tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông giá thỏa thuận chuyển nhượng 750.000.000 đồng, Bên B đặt cọc trước số tiền 400.000.000 đồng, có thỏa thuận thời hạn chuyển nhượng, thanh toán, có chữ ký, viết tên của các bên.

Tại điều 3 của Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022 có thỏa thuận: “Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022 và Bên A (ông T2, bà T) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (ông T1) làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A”. Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc thì ông T2, bà T đã nhận đủ số tiền cọc là 400.000.000 đồng của ông T1. Ông T2, bà T biết rằng trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 25/4/2022 đến ngày 25/6/2022 ông T2, bà T cùng với ông T1 đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất cho ông T1 tại cơ quan có thẩm quyền.

Ngày 27/4/2022 ông T2, bà T đến cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp đối với việc vay vốn đối với Ngân hàng VIB, phù hợp với tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai Không Nô cung cấp thửa đất số 384, tờ bản đồ số 10, thửa đất tại Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông mang tên ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T, hiện nay thửa đất không có quyết định thu hồi và chưa biến động về đất đai. Tuy nhiên ngày 27/4/2022 ông T2, bà T đã xóa thế chấp xong thì ông T2 bà T phải có nghĩa vụ liên hệ hoặc thông báo với ông T1 cùng đi làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền nhưng ông T2 bà T không thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022, đồng thời không yêu cầu ông T1

tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc, cụ thể các bên phải cùng nhau đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định.

Tại phiên tòa, ông T2 bà T cho rằng ngày 27/4/2022 ông bà đã đến cơ quan có thẩm quyền xóa thế chấp nhưng đến ngày 28/4/2022 ông T1 gặp ông T2 bà T thì ông T1 thông báo bằng miệng với ông T2 bà T rằng không đồng ý nhận sang nhượng đất nhưng lúc đó ông bà không có ý kiến phản hồi gì nên ông T2, bà T cũng không liên hệ lại với ông T1 hoặc có động thái gì với ông T1 để thực hiện hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022. Lời khai tại phiên tòa ông T1 cho rằng giữa các bên không nói vấn đề không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Tại Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về Nghĩa vụ chứng minh

“...2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó.

...

4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc.”

Khoản 5 Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự quy định quyền, nghĩa vụ của đương sự: *“5. Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.”*

Do đó, ông Thiện bà Ty có nghĩa vụ chứng minh cho lời khai của mình, tuy nhiên ông T2, bà T mặt nhiên đề vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bên thừa nhận Nguyên đơn chưa nhận đất và bị đơn chưa giao đất cho Nguyên đơn, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự *“Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc”*, tuy nhiên như nhận định ở trên việc đặt cọc đã thực hiện xong để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng cho Nguyên đơn. Bị đơn đã nhận của Nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng nên bị đơn ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Trần Văn T1.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Nô giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở nên cần chấp nhận.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Hợp đồng đặt cọc đất đã thực hiện xong là để tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên ông T2 bà T không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu ông T1 yêu cầu Tuyên hợp đồng đặt cọc đề ngày 25/4/2022 vô hiệu.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2, 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu,

miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Do yêu cầu của Nguyên đơn được chấp nhận 1 phần nên Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 400.000.000 đồng x 5% = 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

Nguyên đơn ông Trần Văn T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không có giá ngạch là 300.000 đồng, được trừ số tiền 10.000.000 đồng mà ông T2 đã nộp theo biên lai số 0003339 ngày 11/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Hoàn trả ông Trần Văn T1 số tiền 9.700.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm nghìn đồng*) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

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; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 188 Luật đất đai; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 410, Điều 418 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2, 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Trần Văn T1.

1.1. Buộc ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T phải trả cho ông Trần Văn T1 số tiền 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án ra quyết định chủ động thi hành án ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

1.2. Không chấp nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2022 giữa ông Trần Văn T1 và ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T vô hiệu.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Phạm Văn T2, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) và nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Nô.

Ông Trần Văn T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 10.000.000 đồng mà ông T1 đã nộp tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003339 ngày 11/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông. Hoàn trả ông Trần Văn T1 số tiền 9.700.000 đồng (*Chín triệu bảy trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003339 ngày 11/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

“Trường hợp 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thu hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.”

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Krông Nô (02 bản);
- Chi cục THA.DS huyện Krông Nô;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký và đóng dấu)

Võ Thị Nhi