

Bản án số: 35/2025/DS-ST

Ngày 26-9-2025

V/v “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 – LÂM ĐỒNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:** Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ.
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Nguyễn Sỹ Thông.
Ông Bùi Đức Dầu.
- **Thư ký phiên toà:** Ông Nguyễn Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tham gia phiên toà:** Bà Niê Đoan Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2024/TLST-DS, ngày 30 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2025/QĐXXST-DS ngày 25/8/2025; Quyết định hoãn phiên toàn số: 35/2025/QĐST-DS, ngày 10/9/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Gi, sinh năm 1979 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã Đắc M, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị M, sinh năm 1963 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Thuận H, xã Thuận A, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Triệu Tồn Đ, sinh năm 2002 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã Đắc M, tỉnh Lâm Đồng.

Người làm chứng: Bà Trần Vũ Ngọc H, sinh năm 1994 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ 1, khu phố N, phường Đức Th, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (nay là phường Phan Thiết, tỉnh Lâm Đồng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện nhận ngày 02/10/2024 của nguyên đơn, bản tự khai, lời khai bà Đinh Thị Gi, lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Ngày 28/8/2023 bà Gi và ông Triệu Tồn Đ có thoả thuận với nhau sang nhượng một phần diện tích thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 48, đứng tên hộ ông Triệu Tồn Đ đất tại thôn 07, xã Đắc N'Drót, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông với sự thoả thuận đất bán dọc đường nhựa với chiều ngang là 23m phía trước, phía sau là 17m, chiều dài theo hiện trạng đất. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay nhận cọc đất với nhau số tiền hai bên thống nhất để chuyển nhượng diện tích trên là 1.190.000.000 đồng (một tỷ, một trăm chín mươi triệu đồng) và bà Gi đặt cọc trước cho ông Đ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ông Đ là người chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Gi và phải làm cho bà Gi 200m² đất thổ cư hện sau khi hoàn tất thủ tục để sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên bà Gi sẽ trả đầy đủ số tiền 1.090.000.000 đồng (một tỷ, không trăm chín mươi triệu đồng) cho ông Đ úc, thống nhất nếu bên nào vi phạm hợp đồng đặt cọc trên thì sẽ phải bồi thường cọc gấp 3 lần với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Tuy nhiên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc bà Gi đã nhiều lần yêu cầu ông Đ thực hiện theo như thoả thuận sang nhượng đối với một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang mang tên ông Đ cho bà Gi nhưng ông Đ cố tình chây ỳ, lẩn tránh không chịu thực hiện theo thoả thuận của hai bên. Sau đó, bà Gi mới biết ông Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 641, tờ bản đồ số 48 cho người khác trong đó có cả phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng cho bà Gi, sau khi biết được sự việc bà Gi nhiều lần tìm gặp ông Đ để yêu cầu ông Đ thực hiện theo hợp đồng đặt cọc giữa bà Gi và ông Đ đã ký kết ngày 28/5/2023 thì ông Đ không chịu, có thái độ thách thức bà Gi và cũng không trả lại tiền cọc cho bà Gi.

Bà Gi yêu cầu Toà án giải quyết: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng đất giữa bà Gi và ông Triệu Tồn Đ ngày 28/8/2023 đối với một phần thửa đất số 641, tờ bản đồ 48, đứng tên hộ Triệu Tồn Đ đất tại thôn 07, xã Đắc N'Drót, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông. Buộc ông Triệu Tồn Đ phải trả lại cho bà Gi số tiền đã nhận đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên thống nhất với số tiền là 200.000.000 đồng. Tổng cộng buộc ông Triệu Tồn Đ phải trả cho bà Gi số tiền cọc và phạt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị Gi trình bày trước khi khởi kiện đến Toà án bà Gi đã làm đơn tố cáo hành vi của ông Triệu Tồn Đ đến công an xã Đắc N'Drót, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông ông Triệu Tồn Đ và bà Đinh Thị Gi được công an xã Đắc N'Drót triệu tập lên làm việc và giữa ông Triệu Tồn Đ và bà Đinh Thị Gi có lập với nhau biên bản thoả thuận vào ngày 20/02/2024 ông Đ có trách nhiệm bồi thường cho bà Đinh Thị Gi tổng số tiền 180.000.000 đồng (Một trăm tám mươi triệu đồng) và hện 1 tháng sau tức ngày 20/3/2024 ông Đ trả cho bà Gi 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) hện đến 30/4/2024 trả đầy đủ cho bà Gi đến ngày hện ông Đ có trách nhiệm mang số tiền trên đến tại Uỷ ban

nhân dân xã Đắc N'Drót để trả cho bà Gi. Tuy nhiên đến ngày theo thoả thuận ông Đ không thực hiện như thoả thuận hai bên đã ký vào ngày 20/02/2024 nên bà Gi khởi kiện ông Đ như nội dung khởi kiện ở trên.

Số tiền đặt cọc trên của bà Đinh Thị Gi là tài sản riêng của bà Gi và bà Gi có chồng nhưng đã ly hôn chồng bằng quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số: 101/2019/QĐST- HNGĐ ngày 21/8/2019.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bà Đinh Thị Gi là bà Trương Thị M có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện với số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) và chỉ yêu cầu ông Triệu Tồn Đ trả số tiền 180.000.000 đồng, trong đó có 100.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 80.000.000 đồng mà hai bên đã thoả thuận vào ngày 20/02/2024.

Tại phiên toà hôm nay, người đại diện theo uỷ quyền của bà Đinh Thị Gi là bà Trương Thị M vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Toà án giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/8/2023 và giữ nguyên quan điểm rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 120.000.000 đồng (Một trăm hai mươi triệu đồng) và chỉ yêu cầu ông Triệu Tồn Đ trả số tiền 180.000.000 đồng, trong đó có 100.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc 80.000.000 đồng mà hai bên đã thoả thuận vào ngày 20/02/2024.

Bị đơn ông Triệu Tồn Đ: Ông Đ đã được Toà án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; triệu tập tham gia phiên toà nhưng không Đ ến Toà án làm việc và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Trần Vũ Ngọc H được Toà án tổng đạt giấy triệu tập để làm chứng trong vụ án tuy nhiên bà Hân từ chối không nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng 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 tổng 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 (HĐXX) đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn chưa 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 toà đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 116; Điều 117; Điều 328; Điều 423; Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, huỷ hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 28/8/2023 giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ. Buộc ông Triệu Tồn Đ có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền

đặt cọc và 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) tiền phạt cọc như biên bản giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ thỏa thuận ngày 20/02/2024.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Triệu Tồn Đ trả số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) do vi phạm hợp đồng.

Về án phí: Áp dụng khoản 2 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, đề nghị HĐXX buộc ông Triệu Tồn Đ phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho bà Đinh Thị Gi tạm ứng án phí 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, HĐXX nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Triệu Tồn Đ có địa chỉ tại thôn 3, xã Đắc Mil, tỉnh Lâm Đồng nên Tòa án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS) sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, sau khi làm rõ nội dung tranh chấp bà Gi yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết, yêu cầu tòa án huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc ông Triệu Tồn Đ hoàn trả cho bà Đinh Thị Gi 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và phạt cọc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) theo thỏa thuận giữa hai bên vào ngày 20/02/2024. Vì vậy, HĐXX xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định theo Điều 328 của Bộ luật Dân sự và tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS (sửa đổi, bổ sung năm 2025).

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Vụ án còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 184 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[1.4] Về sự vắng mặt của bị đơn: Ông Đ đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; triệu tập tham gia phiên tòa nhưng không Đ đến Tòa án làm việc và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập để giải quyết vụ án, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025) tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023, giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ được lập thành văn bản; khi

ký kết hợp đồng này các bên chủ thể tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện; đối tượng của hợp đồng là số tiền 100.000.000 đồng mà bên bà Gi phải giao cho ông Đ với mục đích là để đảm bảo việc chuyển nhượng một phần thửa đất thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 48, đứng tên hộ ông Triệu Tồn Đ, đất tại thôn 07, xã Đắc N'Drót, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông với sự thoả thuận đất bán dọc đường nhựa với chiều ngang là 23m phía trước, phía sau là 17m, chiều dài theo hiện trạng đất. Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay nhận cọc đất với nhau số tiền hai bên thống nhất để chuyển nhượng diện tích trên là 1.190.000.000 đồng (một tỷ, một trăm chín mươi triệu đồng) và bà Gi đặt cọc trước cho ông Đ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), ông Đ là người chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Gi và phải làm cho bà Gi 200m² đất thổ cư hên sau khi hoàn tất thủ tục để sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên bà Gi sẽ trả đầy đủ số tiền 1.090.000.000 đồng (một tỷ, không trăm chín mươi triệu đồng) cho ông Đ ước, thống nhất nếu bên nào vi phạm hợp đồng đặt cọc trên thì sẽ phải bồi thường cọc gấp 3 lần với số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Như vậy, về nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc thể hiện, thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc trên các bên tham gia giao dịch đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức hợp đồng phù hợp với Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015, tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023 hợp đồng được lập trên cơ sở tự nguyện, có chữ ký của các bên, nội dung không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, HĐXX xét thấy, việc các bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023 là có xảy ra trên thực tế. Hợp đồng cũng đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao tiền đặt cọc đây là sự kiện pháp lý phù hợp theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, nội dung thoả thuận ngày 28/8/2023 là có thật, hợp pháp, ông Đ đã nhận tiền cọc của bà Gi 100.000.000 đồng nên đã phát sinh trách nhiệm pháp lý ràng buộc các bên thực hiện.

Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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, trừ trường hợp có thoả thuận khác”.

Quá trình thực hiện hợp đồng HĐXX xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023 giữa các bên không ghi cụ thể thời hạn đặt cọc và thanh toán nên sau khi đặt cọc bà Gi đã nhiều lần yêu cầu ông Triệu Tồn Đ thực hiện việc tách

thừa để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Gi nhưng ông Đ không làm và bà Gi biết được ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất trong đó có một phần thửa thuận chuyển nhượng cho bà Gi chuyển nhượng cho một người thứ ba, bà Gi đã nhiều lần yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc nhưng ông Đ không trả nên bà Gi mới làm đơn tố cáo đối với ông Đ tại công an xã Đắc N'Drót. Quá trình giải quyết bà Gi cũng yêu cầu Toà án thu thập tài liệu, chứng cứ ở Công an xã Đắc N'Drót và thu thập tài liệu chứng cứ đối với văn phòng đăng ký đất đai về việc ông Đ đã bán luôn một phần đất mà ông Đ đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà Gi. Toà án nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng đã có công văn thu thập tài liệu chứng cứ về nội dung bà Gi yêu cầu.

HĐXX xét thấy, qua chứng cứ thu thập được tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì đối với nội dung một phần thửa đất thuộc thửa đất số 641, tờ bản đồ số 48, đứng tên hộ ông Triệu Tồn Đ đất tại thôn 07, xã Đắc N'Drót, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông với sự thoả thuận đất bán dọc đường nhựa với chiều ngang là 23m phía trước, phía sau là 17m, chiều dài theo hiện trạng đất nằm trong phần đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Triệu Tồn Đ chuyển nhượng cho bà Trần Vũ Ngọc H, tại biên bản lấy lời khai của Công an xã Đắc N'Drót tiến hành lấy lời khai của ông Triệu Tồn Đ, bà Đinh Thị Gi, người làm chứng ông Trịnh Sào Nần đều khẳng định các bên có thực hiện việc lập hợp đồng đặt cọc như bà Gi trình bày và giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ đã có biên bản thoả thuận về việc trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 80.000.000 đồng tiền bồi thường cho bà Đinh Thị Gi vào ngày 20/02/2024.

HĐXX có cơ sở xác định nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 28/8/2023 cho bị đơn, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và đã có biên bản thoả thuận trả lại tiền đặt cọc và bồi thường cho nguyên đơn tuy nhiên đến hết thời điểm thoả thuận ông Triệu Tồn Đ không thực hiện. Vì vậy, HĐXX xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bên bị đơn ông Triệu Tồn Đ. Căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì phía bị đơn là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không được giao kết thì phải trả lại số tiền đã nhận. Buộc ông Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho bà Gi theo quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ, lập luận nêu trên, HĐXX xét thấy cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 28/8/2023 giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ, buộc ông Triệu Tồn Đ phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Gi số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

[2.2] Xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn: Quá trình thực hiện hợp đồng HĐXX xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2023 giữa các bên không ghi cụ thể thời hạn đặt cọc và thanh toán nên sau khi đặt cọc bà Gi đã nhiều lần yêu cầu ông Triệu Tồn Đ thực hiện việc tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Gi theo thoả thuận nhưng ông Đ không thực hiện việc chuyển đổi mục đích, tách thửa theo diện tích đã thoả thuận với bà Gi

mà đến ngày 13/10/2023 ông Đ chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 641 tờ số 48 trên cho bà Trần Vũ Ngọc H, mà không thông báo cho bà Gi. Sau đó, bà Gi đã làm đơn tố cáo gửi Công an xã Đắc N'Drót. Ông Đ đã đến công an xã làm việc, thừa nhận có vi phạm hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường 80.000.000 đồng, tổng là 180.000.000 đồng. Và các bên có lập giấy thoả thuận trả tiền. Nhưng ông Đ không thực hiện theo cam kết nên bà Gi mới khởi kiện.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án Toà án có tiến hành xác minh ông Triệu Tồn Đ đã đăng ký kết hôn với ai chưa và kết quả trả lời của UBND xã Đắc Mil đến thời điểm xác minh ngày 12/8/2025 ông Triệu Tồn Đ chưa đăng ký kết hôn với ai.

[4] Quá trình giải quyết vụ án Toà án có công văn đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắc Mil cung cấp thông tin từ thời điểm ngày 29/8/2023 đến ngày 30/11/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đắc Mil có tiếp nhận hồ sơ ông Triệu Tồn Đ làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa đối với 641,643, tờ bản đồ số 48, xã Đắc N'Drót không và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đắc Mil trả lời: Các thửa 641,643, tờ bản đồ số 48, xã Đắc N'Drót, ông Triệu Tồn Đ đã làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho người khác trước thời điểm 29/8/2023.

[5] Quá trình giải quyết đơn tố cáo của bà Đinh Thị Gi Công an có tiến hành lấy lời khai của ông Tranh Sào Nần ký tên người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc và tại biên bản lấy lời khai của Công an xã Đắc N'Drót, ông Tranh Sào Nần cũng khai là có chứng kiến việc ký kết hợp đồng giữa bà Gi, ông Đ và bà Gi giao cho ông Đ 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Gi đã đặt cọc cho ông Triệu Tồn Đ 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đồng thời ông Triệu Tồn Đ cũng thừa nhận có nhận tiền đặt cọc của bà Gi theo biên bản lấy lời khai của Công an xã Đắc N'Drót và bằng biên bản thoả thuận ngày 20/02/2024 với bà Gi. Vì vậy, bà Gi yêu cầu ông Đ trả 80.000.000 đồng tiền phạt cọc là có cơ sở nên HĐXX chấp nhận. Người có lỗi trong hợp đồng đặt cọc này là ông Triệu Tồn Đ. Do đó, cần buộc bị đơn phải trả số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 80.000.000 đồng tiền phạt cọc cho phía nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại các Điều 274; Điều 275; Điều 278; Điều 280; Điều 328; Điều 351; Điều 401; Điều 422; Điều 423; Điều 425; Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà Đinh Thị Gi là bà Trương Thị M rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) về việc phạt cọc. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Gi là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5, Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu này của bà Đinh Thị Gi.

Nguyên đơn bà Đinh Thị Gi yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ, buộc ông Triệu Tồn Đ phải trả cho bà Đinh Thị Gi

số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc và 80.000.000 đồng tiền phạt cọc mà các bên đã thỏa thuận theo văn bản thỏa thuận ngày 20/02/2024, quá trình giải quyết vụ án bà Đinh Thị Gi có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với 120.000.000 đồng nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp.

[7] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 8 – Lâm Đồng tại phiên toà là có căn cứ, đúng pháp luật cần chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà Gi được chấp nhận nên ông Đ phải chịu tiền án phí, ông Đ không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền án phí nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và các Điều 12, Điều 13 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, ông Đ phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền 180.000.000 đồng $\times 5\% = 9.000.000$ đồng. Như vậy, tổng số tiền án phí ông Đ phải chịu là 9.300.000 đồng (*Chín triệu, ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị Gi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0006088 ngày 25/10/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5; khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 184; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2025); Khoản 2 Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

Áp dụng các Điều 116; Điều 117; Điều 274; Điều 275; Điều 278; Điều 280; Điều 328; Điều 351; Điều 401; Điều 422; Điều 423; Điều 425; Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Gi về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Triệu Tồn Đ.

1.1. Tuyên bố huỷ hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 28/8/2023 giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ.

1.2. Buộc ông Triệu Tồn Đ phải hoàn trả cho bà Đinh Thị Gi số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) và 80.000.000 đồng tiền phạt cọc theo thỏa thuận giữa bà Đinh Thị Gi và ông Triệu Tồn Đ ngày 20/02/2024.

1.3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng) đối với ông Triệu Tồn Đ.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc ông Triệu Tồn Đ phải chịu 9.300.000 đồng (chín triệu, ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho bà Đinh Thị Gi số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0006088 ngày 25/10/2024 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày (mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

4. Về hướng dẫn Thi hành án: 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a,7b và Điều 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Phòng THA khu vực 8 – Lâm Đồng;
- Dương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Huệ