

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN EAKAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 25/2023/DS-ST
Ngày 31 tháng 5 năm 2023
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EAKAR

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường Anh.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tuyết, ông Phan Xuân Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Yến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Cao Văn Tiến - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại hội trường Tòa án nhân dân huyện EaKar xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 200/2022/TLST- DS ngày 06 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện EaKar, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty TNHH bất động sản A. Địa chỉ: 16 QT, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là nguyên đơn.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc T – Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ: Thôn 7, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu T. Địa chỉ: Thôn 8, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Như H. Địa chỉ: Thôn C, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (theo văn bản uỷ quyền ngày 05/12/2022) (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lưu Tuấn A. Địa chỉ: Thôn 12, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Nguyễn Văn C. Địa chỉ: Thôn 8, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

+ Ông Phùng Hoàng T. Địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 29/6/2022, tại bản tự khai và tại phiên tòa đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T trình bày:***

Vào ngày 23/3/2022, ông Lưu Tuấn A là nhân viên không chính thức (không có ký hợp đồng lao động) của Công ty TNHH bất động sản A (sau đây gọi là Công ty) và ông Nguyễn Hữu T có ký kết Hợp đồng đặt cọc (ông Tuấn A chỉ ký giùm Công ty trước để sau đó Công ty ký lại thay thế) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối một phần với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, diện tích 1500m² tại thôn 6A, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vi Văn M và bà Đặng Thị V với giá là 1.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc 200.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 30 ngày, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/3/2002 đến ngày 23/4/2022 thì 02 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên Công ty sẽ thanh toán hết tiền cho ông T. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn quy định, trong thời gian thỏa thuận nếu Công ty không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì mất tiền cọc, còn bên ông T không chuyển nhượng đất thì bị phạt cọc gấp 03 lần là 600.000.000 đồng. Số tiền ông Lưu Tuấn A đặt cọc cho ông T là do tiền của Công ty chuyển cho ông Tuấn A để ông Tuấn A đặt cọc, không phải tiền của ông Tuấn A.

Sau đó, khoảng từ 03 ngày đến 07 ngày thì ông Vũ Ngọc T (là giám đốc của Công ty TNHH bất động sản A) và ông Nguyễn Hữu T có thỏa thuận ký 01 hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/3/2002 để thay thế cho hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Lưu Tuấn A đã ký ngày 23/3/2022 với cùng nội dung. Thửa đất này đang mang tên ông Vi Văn M và bà Đặng Thị V, chưa sang tên cho ông Nguyễn Hữu T nhưng ông T đã có hợp đồng đặt cọc với ông M, bà V. Để đảm bảo cho việc sang nhượng thửa đất này nên Công ty mới ký hợp đồng đặt cọc với ông T, để sau khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Miến, bà Vinh sẽ sang nhượng lại cho Công ty.

Sau khi đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa 02 bên thì Công ty có báo cho ông T ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không ký mà xin hoãn vì chưa nhận sang nhượng được từ ông M, bà V. Đến nay, ông T vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối một phần với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, diện tích 1500m² tại thôn 6A, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk cho công ty. Vì vậy, Công ty khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty TNHH bất động sản A số tiền đã đặt cọc và

tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng). Vì thửa đất này Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với người khác và đã bị phạt cọc 600.000.000 đồng.

*** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Hữu T là ông Nguyễn Như H trình bày:**

Vào ngày 19/3/2022, ông Nguyễn Hữu T có lập hợp đồng đặt cọc để nhận sang nhượng của ông Vi Văn M và bà Đặng Thị V. Địa chỉ: Thôn 6A, xã Ea Ô, huyện Ea Kar 01 lô đất thửa số 28, tờ bản đồ số 63, diện tích 1500m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PO 049920 do uỷ ban nhân dân huyện Ea Kar cấp ngày 15/11/2017 với giá 900.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày, ông T đã đặt cọc cho ông M và bà V là 150.000.000 đồng nhưng chưa lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 23/3/2022, ông T lập hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng phần diện tích này cho ông Lưu Tuấn A. Địa chỉ: Thôn 10, xã Cư Ni, huyện Ea Kar với giá 1.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến ngày ra ký hợp chuyển nhượng sẽ trả hết, thời đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Tại thời điểm ông Miến, bà Vinh sang nhượng đất cho ông T giá thị trường còn thấp nên ông Miến, bà Vinh trì trệ không đi làm thủ tục sang nhượng cho ông T, vì biết ông T đã sang nhượng lô đất này cho người khác có giá trị cao hơn. Từ đó ông M, bà V không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng và cho rằng hết thời hạn thoả thuận 30 ngày nên dẫn đến ông Miến và ông T không thực hiện được việc chuyển nhượng đối với thửa đất trên.

Ngày 27/4/2022, ông T là đơn khiếu nại đến UBND xã Ea Ô để giải quyết. Ngày 13/5/2022, UBND xã Ea Ô tiến hành hoà giải nhưng không T. Sau khi việc mua bán giữa ông T và ông M, bà V không thực hiện được, ông Lưu Tuấn A đã liên hệ với ông Vũ Ngọc T (là giám đốc của Công ty TNHH bất động sản A), tại đây ông Tuấn A và ông T đã sắp xếp, bàn bạc trước, yêu cầu ông T lập 01 hợp đồng đặt cọc giả giữa ông T và Công ty TNHH bất động sản An ghi cùng ngày 23/3/2022 để ông T gây áp lực buộc ông Miến, bà Vinh phải sang nhượng lô đất trên cho ông T. Do vậy, ông T tin tưởng và ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa ông T và Công ty TNHH bất động sản Anhung sau đó Công ty TNHH bất động sản Akhông đi gây áp lực để ông Miến, bà Vinh ký hợp đồng chuyển nhượng đất trên cho ông T mà sử dụng hợp đồng đặt cọc này để khởi kiện. Ngoài ra, ngày 26/5/2022, ông T và một số người khác (hiện giờ chưa rõ họ tên những người này) yêu cầu ông T đến Công ty ông T làm việc và ép buộc ông T phải trả cho Công ty số tiền 600.000.000 đồng trên.

Việc ông T lập hợp đồng đặt cọc với ông Lưu Tuấn A vào ngày 23/3/2022 mới là hợp đồng thật, đúng thực tế. Và hiện tại ông Tuấn A mới chuyển khoản số tiền đặt cọc cho ông T là 140.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng như trong hợp đồng ghi.

Việc ông T chưa được sở hữu thửa đất trên mà ký hợp đồng đặt cọc về việc sang nhượng thửa đất trên cho Công ty TNHH bất động sản Alà trái pháp luật.

Từ các cơ sở trên, nhận thấy hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và Công ty TNHH bất động sản A là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH bất động sản A buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty số tiền đã đặt cọc và phạt cọc là 600.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng).

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Tuấn A trình bày:**
Ông Lưu Tuấn A, trước đây (ngày ký hợp đồng đặt cọc 23/3/2022) cư trú tại thôn 10, xã Cư Ni, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk, hiện nay đã chuyển đến cư trú tại thôn 12, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk. Vào ngày 23/3/2022, ông Tuấn A là nhân viên (không chính thức, không có ký hợp đồng lao động của Công ty TNHH bất động sản Acó báo cho giám đốc Công ty là ông Vũ Ngọc T về việc ông Nguyễn Hữu T, trú tại thôn 8, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk thửa đất tại thôn 6A, xã Ea Ô, huyện Ea Kar muốn chuyển nhượng nên có lập hợp đồng đặt cọc giùm Công ty vì ông T đi vắng không trực tiếp lập hợp đồng đặt cọc. Nên ông Lưu Tuấn A và ông Nguyễn Hữu T có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối một phần với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, diện tích 1500m², số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02790 tại thôn 6A, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vi Văn M, chưa làm thủ tục sang nhượng mang tên ông Nguyễn Hữu T với giá là 1.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là số tiền của Công ty TNHH bất động sản Achuyển cho ông T để đặt cọc, tuy nhiên vì ông Tuấn A có quen biết với ông T từ trước và trước đây ông T có nợ của ông Tuấn A số tiền 60.000.000 đồng nên ông T và ông Tuấn A thỏa thuận miệng chuyển khoản cho ông T 140.000.000 đồng, còn trừ nợ của ông T 60.000.000 đồng (việc trừ nợ 60.000.000 đồng giữa ông Tuấn A và ông T không lập thành văn bản). Thời gian đặt cọc là 30 ngày, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/3/2002 đến ngày 23/4/2022 thì 02 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Sau

khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên ông Tuấn A (thực tế là bên Công ty) sẽ thanh toán 50 % số tiền còn lại khi cấp trích lục thửa đất và thanh toán hết tiền cho ông T khi đã sang tên cho Công ty TNHH bất động sản A. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn quy định, trong thời hạn thoả thuận nếu Công ty không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thì mất cọc, còn bên ông T không chuyển nhượng đất thì bị phạt cọc gấp 03 lần là 600.000.000 đồng.

Sau đó, khoảng từ 03 ngày đến 07 ngày thì ông Vũ Ngọc T (là giám đốc của Công ty TNHH bất động sản A và ông Nguyễn Hữu T có ký 01 hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/3/2002 để thay thế cho hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Lưu Tuấn A đã ký ngày 23/3/2022 với cùng nội dung hợp đồng đặt cọc trên. Ông Tuấn A đồng ý việc ông T và Công ty ký hợp đồng thay thế này.

Nay vì quá thời hạn trong thoả thuận hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022, ông Nguyễn Hữu T vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích 1500m² là một phần đất của thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 trên nên Công ty TNHH bất động sản A. Vì vậy, Công ty đã làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty số tiền cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Về yêu cầu khởi kiện của Công ty ông Lưu Tuấn A không có ý kiến gì. Ông Tuấn A đồng ý việc Công ty TNHH bất động sản A khởi kiện ông T theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa Công ty và ông T và chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa ông Tuấn A và ông T.

* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử (HĐXX) tại phiên tòa đảm bảo quy định về trình tự thủ tục tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty TNHH bất động sản A số tiền đặt cọc là 140.000.000 đồng

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, HĐXX nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Công ty TNHH bất động sản A khởi kiện yêu ông Nguyễn Hữu T phải trả tiền cọc và phạt cọc là 600.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự (sau đây viết tắt là BLTTDS) đây là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bị đơn có nơi cư trú tại huyện EaKar, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk.

* Về nội dung:

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 23/3/2022, ông Lưu Tuấn A là nhân viên không chính thức của Công ty TNHH bất động sản A và ông Nguyễn Hữu T có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối một phần với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, diện tích 1500m² tại thôn 6A, xã Ea Ô, huyện Ea Kar, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp cho ông Vi Văn Miến, bà Đặng Thị Vinh với giá là 1.200.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 30 ngày, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 23/3/2002 đến ngày 23/4/2022 thì 02 bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên Công ty sẽ thanh toán hết tiền cho ông T. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn quy định, trong thời hạn thỏa thuận nếu Công ty không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng thì mất cọc, còn bên ông T không chuyển nhượng đất thì bị phạt cọc gấp 03 lần là 600.000.000 đồng.

Sau đó, một thời gian thì ông Vũ Ngọc T (là giám đốc của Công ty TNHH bất động sản A) và ông Nguyễn Hữu T có ký 01 hợp đồng đặt cọc lập ngày 23/3/2002 để thay thế cho hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu T và ông Lưu Tuấn A đã ký ngày 23/3/2022 với cùng nội dung. Thửa đất này đang mang tên ông Vi Văn Miến và bà Đặng Thị Vinh, chưa sang tên cho ông Nguyễn Hữu T nhưng ông T đã có hợp đồng đặt cọc với ông Miến, bà Vinh. Để đảm bảo cho việc sang nhượng thửa đất này nên Công ty mới ký hợp đồng đặt cọc với ông T, để sau khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Miến, bà Vinh sẽ sang nhượng lại cho Công ty.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 BLTTDS, đây là những tình tiết chứng cứ đã được các bên đương sự thừa nhận, có thật không phải chứng minh.

Nay do ông T không thực hiện theo thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 ký kết với ông Công ty nên Công ty yêu cầu ông T phải trả cho công ty tiền đặt cọc và phạt cọc là 600.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

[3] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng của công ty đối với ông T, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa ông Lưu Tuấn A là nhân viên công ty và ông Nguyễn Hữu T là hoàn toàn tự nguyện. Sau đó giữa ông T và Công ty ký một hợp đồng đặt cọc cùng nội dung, cũng lấy ngày 23/3/2022 nhằm thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa ông T và ông Tuấn A. Hợp đồng này các bên cũng hoàn toàn tự nguyện, ông Tuấn A cũng đồng ý lấy hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa công ty và ông T để thay thế cho hợp đồng cùng ngày giữa ông T và ông Tuấn A. Vì ông Tuấn A là nhân viên công ty, số tiền ông Tuấn A đặt cọc cho ông T là tiền của Công ty, không phải tiền của ông Tuấn A. Ông Tuấn A không có ý kiến gì về việc Công ty khởi kiện ông T theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 giữa ông T và công ty. Do ông T không thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên Công ty khởi kiện ông T đòi tiền cọc là có căn cứ. Tuy nhiên số tiền đặt cọc mà ông Tuấn A chuyển cho ông T chỉ là 140.000.000 đồng chứ không phải là 200.000.000 đồng như các bên ghi trong hợp đồng đặt cọc, việc này đã được ông Tuấn A thừa nhận.

Đối với yêu cầu số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc công ty đã biết ông T chưa được cấp quyền sử dụng đất với diện tích đất này, mà diện tích đất này vẫn đang được cấp quyền sử dụng đất cho ông M, bà V. Ông T mới nhận đặt cọc từ ông Miến, bà Vinh nhưng đã đặt cọc với Công ty, Công ty biết việc này nhưng Công ty vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông T. Do ông T không nhận sang nhượng được thửa đất trên từ ông Miến, bà Vinh nên không thể thực hiện theo hợp đồng đặt cọc với Công ty nên đây là lỗi khách quan, không phải mong muốn chủ quan của ông T nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của Công ty.

Đối với việc đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng hợp đồng ngày 23/3/2022 ký kết giữa Công ty và ông T là hợp đồng “giả” nhằm mục đích gây áp lực để buộc ông Miến, bà Vinh phải sang nhượng lô đất trên cho ông T. Tuy nhiên, không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào chứng minh cho việc mình trình bày là có căn cứ nên HĐXX không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, HĐXX xét thấy yêu cầu trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng của nguyên đơn công ty là không có căn cứ nên HĐXX cần chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty, buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả lại số tiền cọc cho Công ty TNHH bất động sản Alà 140.000.000 đồng. Bác yêu cầu trả tiền cọc 60.000.000 đồng và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[4] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219; Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào khoản 1, khoản 2 Điều 328; khoản 4 Điều 422; khoản 5 Điều 428 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH bất động sản A:

- Chấp dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2023 giữa ông Nguyễn Hữu T và Công ty TNHH bất động sản A.

- Buộc ông Nguyễn Hữu T phải trả cho Công ty TNHH bất động sản A số tiền đặt cọc là 140.000.0000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH bất động sản A đối với yêu cầu trả tiền cọc là 60.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Hữu T phải chịu 7.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Buộc Công ty TNHH bất động sản A phải chịu 22.400.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 14.000.000 đồng Công ty TNHH bất động sản A đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2021/0020063 ngày 06/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk. Còn phải nộp tiếp 8.400.000 đồng tiền án phí còn lại.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án Dân sự sơ thẩm trong hạn luật định là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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, 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, Điều 7, 7a

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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện EaKar;
- THADS huyện EaKar;
- Đường sự;
- Lưu HS.

Nguyễn Cường Anh