

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG PẮC
TỈNH ĐẮK LẮK**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2025/DS-ST

Ngày: 31/3/2025.

V/v: “*Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG PẮC, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lý Viết Chấn.

2. Bà Nguyễn Thị Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần H Bình - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thùy Nguyên - Kiểm sát viên.

Ngày 31/3/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 240/2024/TLST-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2025/QĐST - DS ngày 26/02/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 04/2025/TB -TA ngày 21/3/2025, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn Ch, sinh năm 1960.(có mặt)

Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn XX, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1987. (vắng mặt)

Ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Ph, xã E, huyện K, tỉnh Đắk.

+ Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Hữu Ng. Địa chỉ: Thôn XX, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Th. Địa chỉ: Thôn XX, xã V, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện lập ngày 10/7/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa Nguyên đơn ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Vào ngày 01/4/2022 ông Hoàng Văn Ch với bà Nguyễn Thị H đã thỏa thuận. Theo đó ông Ch, bà S nhận chuyển nhượng của bà H thửa đất số 72, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn XX, xã V, huyện K, thửa đất có vị trí như sau:

Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông D;

Bắc giáp đất ông B, Nam giáp đất bà Ng;

Giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 450.000.000đồng, số tiền còn lại 150.000.000đ sẽ Th toán sau khi bên bán hoàn tất thủ tục sang tên cho bên mua. Thời gian để bên bán làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bên mua là 30 ngày kể từ ngày lập hợp đồng.

Sau khi thỏa thuận, cùng ngày ông Ch đã đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H số tiền 200.000.000đồng. Việc đặt cọc này được lập thành văn bản “Giấy đặt cọc” bà H là người viết. Trong đó bên mua là ông Hoàng Văn Ch, bên bán là bà Nguyễn Thị H, sau khi viết giấy nhận tiền, bà H trực tiếp nhận số tiền nói trên từ ông Ch. Việc đặt cọc này có ông Nguyễn Hữu Ng và bà Nguyễn Thị Th làm chứng và có xác nhận của BTQ thôn XX, xã V, huyện K. Ngày 04/4/2022 ông Ch giao tiếp cho bà H số tiền 250.000.000đồng. Tổng cộng ông Ch đã đặt cọc cho bà H số tiền là 450.000.000đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận số tiền trên bà H không chịu thực hiện việc sang tên tách thửa đối với thửa đất nói trên cho vợ chồng tôi như đã thỏa thuận. Vợ chồng tôi đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện việc sang tên đất cho vợ chồng tôi nhưng không có kết quả. Việc bà H cố tình không sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi như đã thỏa thuận làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng tôi. Do vậy, vợ chồng tôi nộp đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết như sau:

1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo (Giấy nhận cọc) lập ngày 01/4/2022 giữa bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị H với bên đặt cọc ông Hoàng Văn Ch vô hiệu;

2/ Buộc bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Nguyễn Xuân S phải trả lại cho ông Ch, bà S số tiền đã nhận là 450.000.000đồng, buộc bà H ông S phải Th toán cho ông Ch, bà S khoản tiền lãi suất theo mức lãi 1,5%/tháng/450.000.000đồng tính từ ngày 01/4/2022 cho đến khi Th toán xong số tiền nợ gốc.

+ *Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn Thị Th trình bày:*

Tôi là mẹ đẻ của chị H, còn ông Ch là hàng xóm của tôi. Thửa đất có vị trí: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông D; Nam giáp đất bà Ng; Bắc giáp đất ông B, Ng là của gia đình tôi. Năm 2016 sau khi ông Nguyễn Quang Ng (chồng tôi) mất, gia đình tôi làm thủ tục sang tên thửa đất nói trên cho chị H. Cùng thời gian này gia đình tôi cũng làm thủ tục sang tên cho chị Nguyễn Thị Thu H1 một thửa đất khác cũng ở thôn 6, xã Vụ Bản nhưng khác vị trí. Tuy nhiên, không hiểu sao thửa đất tôi cho chị H lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị

Nguyễn Thị Thu H1, còn thừa đất tôi sang tên cho chị H1 lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H. Do đó thừa đất tôi cho chị H với vị trí như trên đang đứng tên chị H1. Năm 2022 chị H đã viết giấy đặt cọc thừa đất tôi cho chị H nhưng đứng tên chị H1 cho ông Ch. Sau khi nhận tiền cọc của ông Ch, chị H đi làm thủ tục sang tên đất cho ông Ch thì phát hiện đất đang đứng tên chị H1 nên chị H không thực hiện được việc sang tên đất cho ông Ch.

+ *Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Nguyễn Hữu Ng trình bày:*

Tôi là hàng xóm của ông Hoàng Văn Ch còn bà Nguyễn Thị H trước đây là hàng xóm của tôi nhưng hiện nay đã chuyển đến nơi khác sống. Ngày 01/4/2022 tôi có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị H và ông Hoàng Văn Ch thỏa thuận việc sang nhượng đất. Theo đó bà H sang nhượng cho ông Ch thừa đất có vị trí: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông D, Nam giáp đất bà Ng, Bắc giáp đất ông B với số tiền là 600.000.000đồng. Cùng ngày ông Ch đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000đồng, khi ông Ch đặt cọc thì bà H viết giấy nhận tiền cọc cho ông Ch giữa. Theo đó hai bên thống nhất bà H hoàn tất thủ tục sang tên cho ông Ch thừa đất nói trên trong hạn 30 ngày kể từ ngày nhận tiền cọc. Đến ngày 04/4/2022, ông Ch đặt cọc tiếp cho bà H số tiền 250.000.000đồng. Số tiền còn lại hai bên thống nhất sau khi bà H hoàn thành việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ch thì ông Ch Th toán đủ cho bà H. Tuy nhiên, vì sao đến nay bà H chưa sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ch thì ông không rõ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Xuân S, sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà H, ông S theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà H, ông S không đến Tòa án để lập bản tự khai, không tham gia phiên họp, phiên H giải nên không có lời khai của bà H, ông S.

+ Kết luận giám định số 04/KL-KTHS ngày 25/12/2024 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị Hoà dưới mục “Người bán” và chữ viết “ Số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) trong tài liệu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ ký đứng tên Nguyễn Thị H trong tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1, M2 là do cùng một người ký và viết ra.

Tại phiên tòa:

+ Nguyên đơn ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S đề nghị HĐXX:

1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo (giấy nhận cọc) lập ngày 01/4/2022 giữa bên nhận cọc bà Nguyễn Thị H với bên đặt cọc ông Hoàng Văn Ch vô hiệu.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Nguyễn Xuân S phải trả lại cho ông Ch, bà S số tiền đã nhận là 450.000.000đồng, buộc bà H ông S phải Th toán cho ông Ch, bà S số tiền phạt cọc số tiền 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

+ Bị đơn ông Nguyễn Xuân S, bà Nguyễn Thị H vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham dự phiên tòa phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử. Nguyên đơn, đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không đến Tòa án để lập bản tự khai, không tham gia phiên họp, phiên H giải là từ bỏ quyền và không thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70; 72 Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ 123, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên xử:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

1/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo (Giấy nhận cọc) lập ngày 01/4/2022 giữa bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị H với bên đặt cọc ông Hoàng Văn Ch vô hiệu;

2/ Buộc bà Nguyễn Thị H và chồng là ông Nguyễn Xuân S phải trả lại cho ông Ch, bà S số tiền đã nhận là 450.000.000đồng, buộc bà H ông S phải Th toán cho ông Ch, bà S số tiền phạt cọc là 125.000.000đồng

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Xuân S phải có nghĩa vụ cùng bà H trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho ông Ch, bà S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1]. Xét về hình thức: Theo đơn khởi kiện của ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S lập ngày 10/7/2024 Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S khởi kiện, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Xuân S đăng ký hộ khẩu thường trú và sinh sống tại: Thôn Ph, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa lần thứ nhất bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Xuân S vắng mặt không có lý do, Tòa án đã hoãn phiên tòa và tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa cho ông S, bà H. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, bà H, ông S vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà H, ông S.

[2]. Xét về yêu cầu khởi kiện:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc theo “Giấy nhận cọc” lập ngày 01/4/2022 giữa bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị H với bên đặt cọc ông Hoàng Văn Ch vô hiệu. HĐXX nhận thấy: Ngày 01/4/2022 ông Hoàng Văn Ch và bà Nguyễn Thị H ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 504m², tọa lạc tại thôn XX, xã V, huyện K, thửa đất số 72, tờ bản đồ số 14. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 01/4/2022. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 450.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay bà H vẫn chưa thực hiện được việc sang tên quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà S.

Do quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Xuân S cố tình vắng mặt. Để có căn cứ cho việc giải quyết vụ án ngày 15/11/2024. Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk đã trưng cầu chữ ký chữ viết của bà Nguyễn Thị H trong hợp đồng đặt cọc mà ông Ch dùng để khởi kiện bà H. Tại bản kết luận giám định số 04/KL-KTHS ngày 25/12/2024, của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: “Chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị H dưới mục "Người bán" và chữ ký dưới dòng chữ "Số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng)" trên tài liệu cần giám định kí hiệu A1 so với chữ ký, chữ viết mang tên Nguyễn Thị H dưới mục người nhận trên tài liệu mẫu so sánh kí hiệu M1, M2, là do cùng một người ký và viết ra”. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định ngày 01/4/2022 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích là 504m², tọa lạc tại thôn XX, xã V, huyện K, thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 14. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 01/4/2022. Ông Ch đã đặt cọc cho bà H số tiền 450.000.000 đồng là có thật.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã làm việc với chính quyền địa phương xã Vụ Bồn, kết quả như sau: “... thửa đất số 72, tờ bản đồ số 14, diện tích 504m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 714590 chủ sở hữu là ông Nguyễn Quang Ng. Ngày 08/8/2016 thay đổi cho bà Nguyễn Thị H, có vị trí: Đông giáp đường đi, Bắc giáp đất ông C, Nam giáp đất ông Th, Tây giáp đất ông Th. Hiện tại thửa đất này bà H đang thế chấp để vay vốn tại Ng hàng A - phòng giao dịch K”. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án người làm chứng là bà Nguyễn Thị Th khai: Thửa đất có vị trí: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông D, Nam giáp đất bà Ng, Bắc giáp đất ông B Ng. Năm 2016 sau khi ông Ng mất gia đình tôi làm thủ tục sang tên thửa đất nói trên cho chị H cũng thời gian này gia đình tôi cũng làm thủ tục sang tên cho chị Nguyễn Thị Thu H1 01 thửa đất khác cũng ở thôn XX, xã V nhưng khác vị trí. Tuy nhiên, không hiểu sao khi đến cơ quan có thẩm quyền lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất tôi cho chị H cho chị Nguyễn Thị Thu H1 còn thửa đất tôi sang tên cho chị H1 lại được cấp cho chị H. Do đó thửa đất tôi cho chị H với vị trí như trên đang đứng tên chị H1. Sau khi được sang tên quyền sử dụng đất chị H đã thế chấp vay vốn Ng hàng. Năm 2022 chị H đã viết giấy đặt cọc thửa đất tôi cho chị H cho ông Ch. Lúc chị H đi làm thủ tục sang tên đất cho ông Ch thì phát hiện đất đang đứng tên chị H1 nên chị H không thực hiện được việc sang tên đất cho ông Ch.

Như vậy, mặc dù bà H và ông Ch ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 72, tờ bản đồ số 14, diện tích 504m². Tuy nhiên, theo giấy đặt cọc thì tứ cận của thửa đất hai bên ký hợp đồng có vị trí phía Bắc giáp đất ông B, phía Nam giáp đất bà Ng, phía trước giáp đường đi, phía sau giáp đất ông D. Qua biên bản làm việc ngày 20/3/2025, thì thấy tứ cận trên phù hợp với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 14, diện tích 750m² có tứ cận: Đông giáp đường đi, Tây giáp đất ông D, Nam giáp đất bà Ng, Bắc giáp đất ông B, thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI714580 cho ông Nguyễn Quang Ng. Ngày 08/8/2016 thay đổi cơ sở pháp lý cho bà Nguyễn Thị Thu H1. Như vậy, diện tích đất bà H ký hợp đồng đặt cọc với ông Ch đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H1. Do bà H không phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất nói trên nên có căn cứ xác định tại thời điểm bà H và ông Ch ký kết hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật.

Từ những phân tích nêu trên HĐXX xét thấy việc Nguyên đơn đề nghị về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/4/2022 giữa ông Hoàng Văn Ch với bà Nguyễn Thị H vô hiệu là có căn cứ nên HĐXX cần chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S về việc bị đơn trả lại số tiền 450.000.000đồng mà ông Ch đã đặt cọc cho bà H, HĐXX xét thấy, như đã phân tích tại mục [2.1] lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là hoàn toàn thuộc về bà H. Do vậy việc ông Ch, bà S yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 450.000.000đ mà ông Ch đã đặt cọc là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.3] Đối với việc trong nguyên đơn khởi kiện Nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường 1,5%/tháng/450.000.000 đồng từ ngày 01/4/2022 đến khi Th toán xong nợ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu phạt cọc số tiền 125.000.000đồng. HĐXX thấy việc xác định không đúng vị trí tứ cận của thửa đất trong hợp đồng đặt cọc là lỗi của bà H, do đó có căn cứ khẳng định Ng nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của bà H. Do vậy, bà H phải phải bồi thường cho ông Ch, bà S khoản tiền tương đương với số tiền bà H đã nhận của ông Ch. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án ông Ch, bà S yêu cầu bị đơn bồi thường khoản tiền 125.000.000đồng. Xét yêu cầu của ông Ch, bà S không trái quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

[2.4] Xét trách nhiệm trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc của Nguyên đơn: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu buộc ông Nguyễn Xuân S cùng bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả tiền cọc cho Nguyên đơn. Xét thấy hợp đồng đặt cọc không có sự tham gia của ông S. Quá trình giải quyết vụ án ông Ch cũng thừa nhận ông chỉ đứng ra thỏa thuận với bà H và bà H cũng là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc từ ông bà. Ông S không tham gia bất kỳ vấn đề gì trong việc đặt cọc. Do vậy không có căn cứ buộc ông S phải trả tiền cọc cho Nguyên đơn, nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu này của Nguyên đơn mà chỉ buộc bà Nguyễn Thị H trả toàn bộ số tiền nói trên cho ông Ch bà S là phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Do quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà H cố tình vắng mặt tại các buổi làm việc. Do vậy, để có căn cứ cho việc giải quyết vụ án đã tiến

hành trưng cầu giám định chữ ký, chữ viết của bà H, chi phí cho việc giám định là **6.400.000đ** (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bà H phải chịu toàn bộ chi phí giám định. Chi phí này ông Ch đã nộp, Tòa án đã chi xong, nên cần buộc bà H phải Th toán lại số tiền nói trên cho ông Ch là phù hợp

Về án phí: Do HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng văn Ch, bà Nguyễn Thị S về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên bà H phải chịu 300.000đồng tiền án phí không có giá ngạch. Ngoài ra HĐXX buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Hoàng Văn Ch và bà Nguyễn Thị S số tiền tổng cộng là 575.000.000đồng nên bà H phải chịu 27.000.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Mức tính như sau: $[400.000.000đ = 20.000.000đ + (175.000.000đ \times 4\% = 7.000.000đ)] = 27.000.000đ$ đồng. Tổng cộng bà H phải chịu 27.300.000đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

Ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đề cập giải quyết.

[6]. Xét quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

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 161, Điều 227, Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 123, Điều 358 của Bộ luật dân sự.

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH-14 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.

Tuyên xử:

1./ Chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/4/2022 giữa ông Hoàng Văn Ch với bà Nguyễn Thị H vô hiệu.

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Hoàng Văn Ch số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) mà ông Ch đã đặt cọc cho bà H ngày 01/4/2022 và ngày 04/4/2022 và 125.000.000đ (Một trăm hai mươi lăm triệu đồng) phạt do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng hai khoản là 575.000.000đ (Năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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, 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 năm 2015”.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn Ch, bà Nguyễn Thị S về việc buộc ông Nguyễn Xuân S có nghĩa vụ cùng bà H trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông Ch, bà H.

3. Về án phí:

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải chịu 27.300.000đ (Hai mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm

- Ông Hoàng Văn Ch và bà Nguyễn Thị S được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không đề cập giải quyết.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được 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.

“Trong trường hợp bản án 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 thoả 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, 7 và 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:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

T.M - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hiền

