

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN EA KAR  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 32/2024/DS - ST

Ngày 29/7/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN EA KAR, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Thu Ba.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Khắc Dũng.

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoài Đông - Thư ký Tòa án.

**- Đ diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Ea Kar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2023/TLST - DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2024/QĐHPT-DS ngày 12/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Đức H, sinh năm 1966. Nơi cư trú: Tổ dân phố 8, thị trấn EK, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1978. Địa chỉ: số 11 đường Bà Triệu, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1970. Nơi cư trú: Thôn 12, xã EĐ, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* + Ông Nguyễn Văn H1. Nơi cư trú: tổ dân phố 4, thị trấn EK, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Vũ Thị T. Nơi cư trú: Thôn H, xã EĐ, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk: vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

***Tại Đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 5 năm 2023, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn trình bày:***

Ngày 18/3/2022, ông Đỗ Đức H và ông Trần Văn Đ, sau khi thỏa thuận thống nhất với nhau thì hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Đ sẽ chuyển nhượng cho ông H 01 thửa đất có diện tích  $11m \times 51m = 561m^2$  (trong đó có  $120m^2$  đất thổ cư), thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 13 tại Thôn 12, xã ED, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 908145 được UBND huyện Ea Kar cấp ngày 05/7/2006 cho Hộ ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị T), với giá chuyển nhượng: 1.160.000.000<sup>d</sup> (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng); để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng ông H đặt cọc trước số tiền 465.000.000<sup>d</sup>; thời hạn đặt cọc từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/5/2022, ông Đ nhận đủ số tiền cọc sẽ cùng ông H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng trong thời gian đặt cọc trên và ông Đ có trách nhiệm đi làm thủ tục và chịu các loại thuế, phí; sau khi có trích lục thửa đất thì ông H sẽ giao tiếp số tiền 600.000.000<sup>d</sup>, còn lại 90.000.000<sup>d</sup> khi nào nhận bìa đỏ sẽ giao đủ; đồng thời thỏa thuận nếu quá thời hạn đặt cọc thỏa thuận ở trên mà ông Đ không chuyển nhượng đất cho ông H thì sẽ bị bồi thường gấp 02 lần là 930.000.000<sup>d</sup> (nhưng hợp đồng đặt cọc ghi nhầm là 920.000.000<sup>d</sup>); ngược lại nếu ông H không tiến hành mua thì sẽ mất tiền cọc. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông H đã trực tiếp giao cho ông Đ số tiền đặt cọc là 465.000.000<sup>d</sup>. Khi hai bên ký kết hợp đồng thì có ông Nguyễn Thế H1 làm chứng và là người viết nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 24/3/2022, ông Đ đến nhà ông H đề nghị nhận thêm cọc số tiền 10.000.000<sup>d</sup> (Mười triệu đồng) thì ông H đồng ý và ông Đ có viết giấy nhận thêm số tiền cọc này. Vậy, tổng cộng số tiền mà ông Trần Văn Đ đã nhận đặt cọc của ông H: 475.000.000<sup>d</sup> (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Hết thời hạn đặt cọc nhưng ông Trần Văn Đ không tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Mặc dù, ông H đã nhiều lần gặp ông Đ để yêu cầu các bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ lẩn tránh, không hợp tác để tháo gỡ những khó khăn.

Ngoài ra, khi ông H đến gặp ông Đ thỏa thuận về việc đặt cọc mua bán thửa đất nói trên thì ông H có gặp ông Nguyễn Văn H1 ở nhà ông Đ. Lý do ông H1 có mặt tại nhà ông Đ làm gì thì ông H không biết. Trước khi thực hiện hợp đồng đặt cọc ông H chưa gặp ông H1, cũng không có liên lạc hay trao đổi gì. Khi trao đổi, thỏa thuận mua bán đất thì ông H trực tiếp thỏa thuận với ông Đ về giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời hạn đặt cọc và khi thống nhất thì ông H đưa tiền cọc trực tiếp cho ông Đ. Ông H không thỏa thuận mua bán đất với ông H1 và khi ông H, ông Đ thỏa thuận với nhau cũng không thấy ông H1 trao đổi hay có ý kiến gì.

Do đó, ông Đỗ Đức H yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 18/3/2022 giữa ông Trần Văn Đ và ông Đỗ Đức H vì đã quá thời hạn đặt cọc đã thỏa thuận nhưng ông Đ không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Buộc ông Trần Văn Đ phải trả cho ông H số tiền: 950.000.000<sup>d</sup> (Chín trăm năm mươi triệu đồng), trong đó 475.000.000<sup>d</sup> tiền nhận cọc và 475.000.000<sup>d</sup> tiền phạt cọc.

**- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn Đ trình bày:**

Tôi (Đ) thừa nhận ngày 18/3/2022, có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đỗ Đức H để chuyển nhượng cho ông H 01 thửa đất có diện tích 11m x 51m = 561m<sup>2</sup> (trong đó có 120m<sup>2</sup> đất thổ cư), thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 13 tại Thôn 12, xã EĐ, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 908145 được UBND huyện Ea Kar cấp ngày 05/7/2006 cho Hộ ông Trần Văn Đ và bà Vũ Thị T), với giá chuyển nhượng: 1.160.000.000<sup>d</sup> (Một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng), nội dung thể hiện trong hợp đồng đặt cọc đúng như phía nguyên đơn trình bày. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng ông H đặt cọc trước số tiền 465.000.000<sup>d</sup>; thời hạn đặt cọc từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/5/2022, hai bên sẽ tiến hành công chứng đồng chuyển nhượng. Sau khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông H sẽ giao đủ số tiền còn lại. Nếu quá thời hạn đặt cọc thỏa thuận ở trên mà tôi không chuyển nhượng đất cho ông H thì sẽ bị bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc; ngược lại nếu ông H không tiến hành mua thì sẽ mất tiền cọc.

Đến ngày 24/3/2022, tôi đến gặp ông H xin nhận thêm cọc số tiền 10.000.000<sup>d</sup> (Mười triệu đồng) thì ông H đồng ý và tôi có viết giấy nhận thêm tiền cọc cho ông H.

Tuy nhiên, ban đầu tôi bán thửa đất này cho ông Nguyễn Văn H1 là người tham gia với tư cách người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 18/3/2022 với giá 990.000.000<sup>d</sup>, ông H1 đã đặt cọc trước số tiền 300.000.000<sup>d</sup> nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1. Sau đó, ông H1 bán lại thửa đất này cho ông H nhưng vì thửa đất vẫn đứng tên ông Đ nên các bên thống nhất ông Đ sẽ đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H. Việc thỏa thuận mua bán do ông H và ông H1 thực hiện với nhau, ông Đ chỉ ký vào hợp đồng đặt cọc, trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có đọc lại nhưng do xác định sẽ bán đất cho ông H nên chỉ quan tâm đến số tiền chuyển nhượng còn lại ông H phải trả cho ông Đ là 690.000.000<sup>d</sup>, còn số tiền đặt cọc 465.000.000<sup>d</sup> thì không quan tâm. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 300.000.000<sup>d</sup> và đưa cho ông H1 số tiền 165.000.000<sup>d</sup>. Ông Đ trả lại cho ông H1 số tiền đã nhận cọc trước đây là 300.000.000<sup>d</sup> và mượn lại ông H1 số tiền 100.000.000<sup>d</sup> khi nào hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng với ông H sẽ trả cho ông H1. Do đó, ông Đ chỉ nhận của ông H số tiền đặt cọc là 300.000.000<sup>d</sup>, sau đó nhận thêm 10.000.000<sup>d</sup> tiền cọc. Tổng cộng, thực tế ông Đ nhận của ông H số tiền cọc là 310.000.000<sup>d</sup>.

Hiện nay, ông Đ vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã làm thủ tục tách thửa diện tích đất cam kết bán cho ông H nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai hình thể nên phải thực hiện việc cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tách thửa được và ông Đ đã liên hệ địa chính xã ED để làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay địa chính mới thực hiện việc đo đạc lại thửa đất, chưa thực hiện xong thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H được.

Theo như hợp đồng đặt cọc ghi ngày 18/3/2022, ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn do hiện nay điều kiện khó khăn không có khả năng trả tiền.

**- Tại bản tự khai ngày 22/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn H1 trình bày:**

Tôi không có mối quan hệ quen biết gì đối với ông Đỗ Đức H và ông Trần Văn Đ, giữa chúng tôi không có mâu thuẫn gì. Tôi quen biết ông Đ khi đặt cọc mua đất của ông Đ.

Đầu năm 2022 (tôi không nhớ chính xác thời gian cụ thể) có đặt cọc mua của ông Đ 01 thửa đất tại thôn 12, xã ED, huyện EK với giá chuyển nhượng là 990.000.000<sup>d</sup> (Chín trăm chín mươi triệu đồng) mục đích để bán lại kiếm lời. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ có liên hệ với tôi nói có ông H muốn mua thửa đất và ông Đ cho số điện thoại của tôi cho ông H thì ông H có liên lạc với tôi hẹn đến nhà ông Đ.

Ngày 18/3/2022, giữa ông Đ và ông H tự thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất với nhau là 1.160.000.000<sup>d</sup> (một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng) đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 13 (diện tích 11mx51m) tại thôn 12, xã ED. Ông H đặt cọc trước cho ông Đ số tiền 465.000.000<sup>d</sup>, thời hạn đặt cọc từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/5/2022; số tiền còn lại 690.000.000<sup>d</sup> khi nào ra trích lục thửa đất thì ông H giao tiếp cho ông Đ số tiền 600.000.000<sup>d</sup> và khi nào có bìa thì giao đủ số tiền 90.000.000<sup>d</sup>. Đồng thời thỏa thuận nếu ông Đ không chuyển nhượng thửa đất trên thì phải bị phạt cọc gấp 02 lần là 930.000.000<sup>d</sup>; còn nếu ông H không mua thì sẽ bị mất cọc. Sau khi thống nhất nội dung thỏa thuận thì tôi là người viết hợp đồng đặt cọc và ông H đưa trực tiếp cho ông Đ số tiền đặt cọc là 465.000.000<sup>d</sup>. Nhận tiền cọc của ông H xong thì ông Đ đưa cho tôi khoảng 100.000.000<sup>d</sup> (tiền hoa hồng) vì thời gian đã lâu nên tôi không nhớ chính xác số tiền, còn việc giữa ông Đ và ông H có thỏa thuận với nhau thống nhất cho tôi số tiền này không, tôi không rõ; tôi cũng không có thỏa thuận gì với ông H và ông Đ về số tiền này, tuy nhiên ông Đ tự hiểu và đưa cho tôi, tôi thấy số tiền này cũng phù hợp nên không có ý kiến gì. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì chỉ có tôi, ông H, ông Đ, ngoài ra không có ai khác.

Ngoài ra, sau khi tôi đồng ý cho ông Đ và ông H ký hợp đồng đặt cọc với nhau thì hợp đồng đặt cọc giữa tôi và ông Đ không còn giá trị pháp lý nên chúng tôi thống nhất hủy bỏ chấm dứt hợp đồng.

Sau đó, ông Đ mượn lại tôi số tiền 100.000.000<sup>d</sup> nhưng tôi xác định số tiền này không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và ông H đã ký ngày 18/3/2022 nên tôi không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Toà án quyết định đưa vụ án ra xét xử, bị đơn ông Trần Văn Đ đã được toà án triệu tập tham gia phiên toà hợp lệ đến lần 2, nhưng đương sự đều vắng mặt không lý do. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn ông Trần Văn Đ là có căn cứ phù hợp điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

**Tại phiên tòa, Đ diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Kiểm sát viên khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật về tố tụng; Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: các Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 275; Điều 328, Điều 424 Bộ luật dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)) ngày 18/3/2022 giữa ông Trần Văn Đ và ông Đỗ Đức H. Buộc bị đơn ông Trần Văn Đ phải trả cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H số tiền 950.000.000<sup>d</sup> (chín trăm năm mươi triệu đồng). Trong đó: số tiền đặt cọc là 475.000.000<sup>d</sup> và số tiền phạt cọc là 475.000.000<sup>d</sup>.**

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Đ diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

#### ***Về quan hệ tranh chấp và thủ tục tố tụng:***

- Xét yêu cầu của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 18/3/2022 giữa ông Trần Văn Đ và Đỗ Đức H và yêu cầu bị đơn ông Trần Văn Đ phải trả lại số tiền đặt cọc là 475.000.000<sup>d</sup> và số tiền phạt cọc là 475.000.000<sup>d</sup>. Đây là quan hệ tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự đây là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Phía nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Toà án quyết định xét xử vắng mặt nguyên đơn là có căn cứ phù hợp khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa khẳng định quá trình thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, Tòa án thực hiện đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

#### ***Về nội dung:***

[1] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 18/3/2022 giữa ông Trần Văn Đ và Đỗ Đức H và yêu cầu bị đơn ông Trần Văn Đ phải trả lại số tiền đặt cọc là 475.000.000<sup>d</sup> và số tiền phạt cọc là 475.000.000<sup>d</sup>, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà) ghi ngày 18/3/2022 do nguyên đơn cung cấp lưu hồ sơ vụ án thể hiện nội dung: ông Đỗ Đức H đặt cọc cho ông Trần Văn Đ 465.000.000<sup>d</sup> để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 13, tại Thôn 12, xã EĐ, huyện EK, tỉnh Đắk Lắk với diện tích (11x51)m=561m<sup>2</sup>, trong đó thổ cư 120m<sup>2</sup> với giá 1.160.000.000<sup>d</sup>, thời hạn đặt cọc từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/5/2022. Trong thời hạn đặt cọc, ông Đ chịu trách nhiệm làm các thủ tục giấy tờ nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Nếu quá thời hạn đặt cọc thỏa thuận ở trên mà ông Đ không chuyển nhượng đất cho ông H thì sẽ bị bồi thường gấp 02 lần; ngược lại nếu ông H không tiến hành mua thì sẽ mất tiền cọc. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc nêu trên được lập thành văn bản và được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận, hợp đồng đặt cọc được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, các bên đều có năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng đặt cọc không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 có hiệu lực pháp luật.

- Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 18/3/2022, thời hạn đặt cọc là 02 tháng từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/5/2022 hết thời hạn này các bên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phía bị đơn chưa thực hiện xong thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Sau khi hết thời hạn này, giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn đặt cọc để các bên thực hiện hợp đồng.

Theo lời khai của bị đơn ông Trần Văn Đ cho rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ đã làm thủ tục tách thửa diện tích đất cam kết bán cho ông H, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai hình thể nên phải thực hiện việc cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới tách thửa được và ông Đ đã liên hệ địa chính xã EĐ để làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay địa chính mới thực hiện việc đo đạc lại thửa đất, chưa thực hiện xong thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông H được. Tuy nhiên, căn cứ vào biên bản xác minh tại chính quyền địa phương xác định: UBND xã EĐ không biết, không nhận được hồ sơ của ông Đ yêu cầu cấp đổi, cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà sau khi Văn phòng đăng ký đất đai huyện EK lập hồ sơ và xuống kiểm tra thực địa thì Đ diện UBND xã EĐ (địa chính) mới tham gia và biết sự việc. Hơn nữa, căn cứ vào biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện EK xác định ngày 07/8/2023, Văn phòng đăng ký đất đai huyện EK nhận

được hồ sơ xin chỉnh lý thửa đất trên của ông Đ. Trong thời hạn đặt cọc 02 tháng từ ngày 18/3/2022 đến ngày 18/5/2022, ông Đ không tiến hành làm bất cứ thủ tục nào để thực hiện việc tách thửa mặc dù, phía nguyên đơn đã nhiều lần gặp ông Đ để yêu cầu tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận, nhưng ông Đ lẩn tránh, không hợp tác, đến ngày 07/8/2023, ông Đ mới nộp hồ sơ lên Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ea Kar xin chỉnh lý thửa đất. Hết thời hạn đặt cọc 02 tháng, các bên không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phía bị đơn không thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, ông Đ đã vi phạm thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

- Đối với số tiền nhận đặt cọc: theo lời khai của ông Đ cho rằng ban đầu ông Đ bán thửa đất này cho ông Nguyễn Văn H1 nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1. Sau đó, ông H1 bán lại thửa đất này cho ông H nhưng vì thửa đất vẫn đứng tên ông Đ nên các bên thống nhất ông Đ sẽ đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H. Việc thỏa thuận mua bán do ông H và ông Huy thực hiện với nhau, ông Đ chỉ ký vào hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 300.000.000<sup>d</sup> và đưa cho ông H1 số tiền 165.000.000<sup>d</sup>. Do đó, ông Đ chỉ nhận của ông H số tiền đặt cọc là 300.000.000<sup>d</sup>, sau đó nhận thêm 10.000.000<sup>d</sup> tiền cọc. Tổng cộng, thực tế ông Đ nhận của ông H số tiền cọc là 310.000.000<sup>d</sup>.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 thì đầu năm 2022 (tôi không nhớ chính xác thời gian cụ thể) có đặt cọc mua của ông Đ 01 thửa đất tại thôn 12, xã EĐ, huyện Ea Kar với giá chuyển nhượng là 990.000.000<sup>d</sup> (Chín trăm chín mươi triệu đồng) mục đích để bán lại kiếm lời. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ cho ông H số điện thoại của ông H1 để liên lạc thì ông H có liên lạc hẹn ông H1 đến nhà ông Đ. Ngày 18/3/2022, giữa ông Đ và ông H tự thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất với nhau là 1.160.000.000<sup>d</sup> (một tỷ một trăm sáu mươi triệu đồng) đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 13 (diện tích 11mx51m) tại thôn 12, xã EĐ. Ông H đã đặt cọc trước và đưa trực tiếp cho ông Đ số tiền đặt cọc là 465.000.000<sup>d</sup>. Nhận tiền cọc của ông H xong thì ông Đ đưa cho ông H1 khoảng 100.000.000<sup>d</sup> tiền hoa hồng, ông H1 không thừa nhận lời khai của ông Đ cho rằng ông H đưa cho ông H1 số tiền 165.000.000<sup>d</sup>. Ông H1 không biết giữa ông Đ và ông H có thỏa thuận với nhau về việc cho ông H1 số tiền này không nhưng ông H1 không có thỏa thuận gì với ông H và ông Đ về số tiền này. Theo ông H1 thì ông Đ tự hiểu và cho ông H1 tiền hoa hồng, ông H1 thấy phù hợp nên thống nhất với ông Đ hủy bỏ chấm dứt hợp đồng đặt cọc trước đây đã ký với ông Đ. Do đó, ông H1 xác định giữa ông H và ông Đ thỏa thuận số tiền đặt cọc là 465.000.000<sup>d</sup>, ông Đ là người nhận tiền cọc và là người cho ông H1 tiền hoa hồng bán đất. Phía nguyên đơn không thừa nhận lời khai của bị đơn cho rằng ông H và ông H1 thỏa thuận với nhau về việc mua bán đất cũng như không thừa nhận lời khai cho rằng ông H đưa cho ông Đ số tiền đặt cọc là 300.000.000<sup>d</sup> và đưa cho ông H1 số tiền 165.000.000<sup>d</sup>. Phía nguyên đơn xác định trực tiếp thỏa

thuận mua bán, giao kết hợp đồng đặt cọc và giao số tiền đặt cọc 465.000.000<sup>d</sup> cho ông Đ, không liên quan đến ông H1. Lời khai của phía nguyên đơn phù hợp với lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, trong khi đó bị đơn ông Đ không đưa ra được bất kỳ thông tin, tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh lời khai của mình; các bên đều xác định quá trình giao dịch chỉ có ông H, ông Đ và ông H1, ngoài ra không có ai khác. Do đó, lời khai của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Đối với số tiền 10.000.000<sup>d</sup> ông Đ nhận cọc thêm ngày 24/3/2022, do nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Tổng cộng số tiền mà ông Trần Văn Đ đã nhận đặt cọc của ông H: 475.000.000<sup>d</sup> (Bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Như vậy từ những phân tích trên, nguyên đơn yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)” lập ngày 18/3/2022 giữa ông Trần Văn Đ và Đỗ Đức H. Buộc ông Trần Văn Đ phải trả cho ông H số tiền: 950.000.000<sup>d</sup> (Chín trăm năm mươi triệu đồng), trong đó 475.000.000<sup>d</sup> tiền nhận cọc và 475.000.000<sup>d</sup> tiền phạt cọc là có căn cứ, phù hợp với Điều 328, Điều 424 Bộ luật dân sự cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn Đ phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 40.500.000<sup>d</sup> (bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000<sup>d</sup> (Ba trăm nghìn đồng) theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, Điều 266, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 275; Điều 328, Điều 424 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

**Tuyên xử:** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

[1] Hủy Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà)) ngày 18/3/2022 giữa ông Trần Văn Đ và ông Đỗ Đức H.

Buộc bị đơn ông Trần Văn Đ phải trả cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H số tiền **950.000.000<sup>d</sup> (chín trăm năm mươi triệu đồng)**. Trong đó: số tiền đặt cọc là 475.000.000<sup>d</sup> và số tiền phạt cọc là 475.000.000<sup>d</sup>.



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

[2] Về án phí: bị đơn ông Trần Văn Đ phải chịu 40.500.000<sup>d</sup> (bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Đỗ Đức H số tiền 20.250.000<sup>d</sup> (hai mươi triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001105 ngày 15/6/2023 và số tiền 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0001117 ngày 22/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ea Kar.

Căn cứ Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì các bên có quyền thoả thuận việc thi hành án, 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 là 5 năm kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật;

**Quyền kháng cáo:** Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ nơi đương sự cư trú.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Ea Kar.
- Chi cục THADS huyện Ea Kar.
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**Hồ Thị Thu Ba**