

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 28/2024/DS-ST

Ngày: 05-8-2024.

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ.

- **Các Hội thẩm nhân dân:** Bà Hoàng Thị Thanh.

Ông Nguyễn Tiến Tịnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Mil tham gia phiên tòa:**
Ông Phạm Thạch Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 33/2024/QĐXXST-DS ngày 06/6/2024; Quyết định hoãn phiên toàn số: 46/2024/QĐST-DS, ngày 03/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2024/QĐST-DS, ngày 16/7/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 55/2024/QĐST-DS, ngày 26/7/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Minh Ph, sinh năm 1984 – Có mặt.

Địa chỉ: Thôn Tân L, xã Đăk G, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

- Bị đơn: Ông Bùi Khương D, sinh năm 1987 – Vắng mặt không có lý do.

Địa chỉ: Thôn Thuận Th, xã Thuận A, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Cao Thị Nh, sinh năm 1986 – Vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Tân L, xã Đăk G, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

Người làm chứng: Ông Trần Xuân B, sinh năm 1981 – Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn B, xã Đăk L, huyện Đăk Mil, tỉnh Đăk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện nhận ngày 01/11/2023 của nguyên đơn ông Đinh Minh Ph lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Ngày 05/4/2022 bên mua (ông Ph) có mua mảnh đất của ông Bùi Khương D (bên bán), địa chỉ thửa đất thôn Tân L, xã Đắc G, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắk Nông, với diện tích: 17m x 35m thoả thuận giá bán là 600.000.000 đồng cọc trước 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 05 tháng 4 năm 2022 đến ngày 05 tháng 5 năm 2022. Ông Ph đã đặt cọc cho ông Bùi Khương D với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Đến nay đã hơn một năm (quá thời hạn nhiều lần) mà không giải quyết, ông Ph có gọi điện thì ông D hẹn tới hẹn lui, ông Ph lên nhà thì trốn không gặp và chặn hết điện thoại, Facebook, Zalo của ông Ph.

Vào ngày 14 tháng 4 năm 2022 ông D có mua miếng đất của ông Nguyễn Trọng S, số CCCD: 00108244728 cấp ngày 02/7/2021; thường trú tại thôn Sơn Thượng, xã Đắc G, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắk Nông và có mượn tiền của ông Ph tổng 300.000.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm triệu đồng chẵn) để đặt cọc mua đất của ông Nguyễn Trọng S và ông Ph đã chuyển khoản cho ông Sơn cùng ngày hôm đó thành công (có biên lai chuyển tiền kèm theo) đến nay cũng không trả cho ông Ph và hứa lên hứa xuống nhưng không giải quyết (có tin nhắn và ghi âm hứa trả kèm theo). Vì vậy, ông Ph làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/4/2022 và buộc ông Bùi Khương D trả lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng chẵn) và trả lại cho ông Ph số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) mà ông D đã mượn ông Ph từ ngày 14 tháng 4 năm 2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đinh Minh Ph rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) mà ông D đã mượn ông Ph từ ngày 14 tháng 4 năm 2022.

Tại phiên tòa ông Ph vẫn giữ nguyên quan điểm yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng đặt cọc vào ngày 05/4/2022 và giữ nguyên quan điểm rút một phần yêu cầu đối với số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) mà ông D đã mượn ông Ph từ ngày 14 tháng 4 năm 2022 và chỉ yêu cầu ông Bùi Khương D là người trả.

- Lời khai của bị đơn trong trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Bùi Khương D trình bày:

Ông D là người mua đất của ông H, tại thời điểm ông D mua đất của ông H thì ông H chỉ mới có tên trên sổ kê khai của địa chính xã, khi ông D mua của ông H thì quá trình làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn phải làm giấy chứng nhận mang tên của ông H, cũng trong thời gian ông D đang mua đất và chờ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H thì ông D có thoả thuận với ông Ph về việc sẽ bán miếng đất đó cho ông Ph, ông D cũng có dẫn ông Ph

xuống cùng xem đất, sau đó hai bên mới thoả thuận mua bán. Vì vậy, vào ngày 05/4/2022 tại nhà ông Đinh Minh Ph ông D và ông Ph có ký một hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, quá trình ông D và ông Ph làm hợp đồng đặt cọc thì có ông Trần Xuân B là bạn của ông Ph làm chứng, trong hợp đồng đặt cọc hai bên thoả thuận đặt cọc với số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), sau khi làm xong hợp đồng đặt cọc ông Ph là người đưa cho ông D số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Hợp đồng đặt cọc làm vào ngày 05/4/2022 giữa hai bên chỉ làm giấy tay với nhau không được công chứng, chứng thực tại Ủy ban hay văn phòng công chứng nào, hai bên đặt cọc để mua một miếng đất tại Thôn Tân L, xã Đắc G, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắk Nông nhưng miếng đất này là của ông D mua của ông H đang trong thời gian chờ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H thì ông D có nói với Phương, vợ anh Phương và anh Phương là đất này hiện nay của ông H chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có trích lục bản đồ trên xã mà thôi thì ông Ph và vợ ông Ph đồng ý mua lại miếng đất đó nên hai bên thoả thuận giá cả miếng đất giá là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng chẵn), đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tại thời điểm ông D và ông Ph làm hợp đồng đặt cọc do lúc đó giấy chứng nhận làm mang tên ông H cũng chưa xong nên ông D không xác định được thửa đất và tờ bản đồ, trích lục trên bản đồ xã tại thời điểm đó mang tên ông H nên ông D chỉ biết là có diện tích là 17 x 35 nên chỉ viết vào hợp đồng đặt cọc như vậy. Trong điều 3 của hợp đồng đặt cọc ghi thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 14/4/2022 đến hết ngày 01/6/2022 bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A nhưng không thực hiện được do tại thời điểm đó ông H chưa làm xong sổ và ông D cũng chưa có đủ tiền để trả cho ông H để ông H sang sổ cho ông D. Sau khi ký hợp đồng với ông Ph ngày 05/4/2022, khoảng một tháng sau thì ông H đã làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông D có nói với vợ chồng ông Ph trả thêm tôi số tiền là 300.000.000 đồng, việc này chỉ có ông D và ông Ph trao đổi với nhau bằng lời nói chứ hai bên không có làm giấy tờ gì đối với việc trao đổi trên. Vì vậy, ông D không đồng ý trả cho ông Ph số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng, lý do tại thời điểm ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D có nói với vợ chồng ông Ph về việc đưa thêm cho ông D số tiền 300.000.000 đồng để ông D trả cho ông H nhưng vợ chồng ông Ph không đưa nên ông D cũng không có thêm tiền để chồng cho ông H để ông H làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ của ông H sang của ông D.

Còn đối với số tiền ông Ph kiện cho rằng ông D mượn ông Ph 300.000.000 đồng thì ông D không mượn số tiền 300.000.000 đồng của ông Ph mà ông D với ông Ph, ông Hoà góp tiền mua đất của ông Nguyễn Trọng S, việc giữa ông D và ông Ph, ông Hoà thoả thuận mua đất của ông Sơn thì không có tài liệu, chứng cứ gì hết

mà chỉ có ba bên thoả thuận bằng lời nói với nhau mà thôi, các bên thoả thuận mua miếng đất của ông Sơn với giá khoảng hơn 4 tỷ đến 5 tỷ. Trong đó ông Ph góp 300.000.000 đồng, ông Hoà góp 80.000.000 đồng, còn lại là phần của ông D, ông D nhớ quá trình đặt cọc thì 3 ông Ph, ông Hoà, ông D thoả thuận là để cho ông D là người đứng tên bên mua, giữa ông D và ông Sơn đặt cọc với nhau được 750.000.000 đồng, còn đối với số tiền 80.000.000 đồng của Hoà góp vào ông D đã trả lại số tiền này cho Hoà rồi. Tại bản hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 tại nhà ông Sơn chữ ký của đại diện bên C là của ông D, còn chữ viết trong nội dung trống của hợp đồng không phải của ông D điền mà là của anh Phương điền nhưng sau đó ông D nhớ là ông Ph, ông Hoà, ông D đã thống nhất bỏ hợp đồng đặt cọc được thiết lập vào ngày 14/4/2022 rồi vì lý do số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc là không đúng nên lời trình bày của ông Ph không đúng mà đây là số tiền chúng tôi gồm ông Ph, ông Hoà, ông D cùng chung để mua đất của ông Sơn vì vậy ông D không đồng ý trả số tiền đó cho ông Ph.

- Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Cao Thị Nh trình bày:

Bà Nh là vợ của ông Ph đã được xem và đọc biên bản lấy lời khai của chồng bà Nh là anh Đinh Minh Ph và ý kiến của bà Nh cũng đồng ý với lời khai trình bày của anh Đinh Minh Ph và không có ý kiến gì khác và không trình bày gì thêm. Ông Đinh Minh Ph rút một phần yêu cầu đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Bùi Khương D thì bà Nh đồng ý với yêu cầu của anh Phương về rút một phần yêu cầu đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với ông Bùi Khương D.

Tại phiên tòa hôm nay bà Nh có đơn xin xét xử vắng mặt và yêu cầu giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Xuân B trình bày:

Tôi và ông Ph, ông D không có quan hệ họ hàng ruột thịt mà chỉ là quan hệ bạn bè ngoài xã hội với nhau, vào ngày 04/5/2022 tại nhà anh Đinh Minh Ph tôi có chứng kiến việc giữa anh Phương và anh Duy ký với nhau hợp đồng đặt cọc đất, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc đất tôi thấy anh Phương giao cho anh Duy số tiền 100.000.000 đồng là tiền mặt và giao trực tiếp, đối với hợp đồng ngày 05/04/2022 được ông Ph và ông D ký kết là do ông D là người cầm sẵn hợp đồng đặt cọc có chừa chỗ trống để điền nội dung đến nhà anh Phương, sau khi thoả thuận thì ông Ph là người ghi vào hợp đồng đặt cọc những nội dung không có đánh chữ bằng máy còn để trống, ông Ph và ông D thoả thuận mua một miếng đất ở xã Đắc Gắn, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông, diện tích là 17 x 35m, với giá hai bên thoả thuận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), sau khi tôi chứng kiến việc ông Ph và ông D ký hợp đồng đặt cọc với nhau thì tôi còn cùng ông Ph và ông D đi xuống miếng đất mà ông Ph thoả thuận mua của ông D và ông D là người dẫn xuống để chỉ đất, sau khi xuống tại miếng đất mà giữa ông Ph và ông

D thoả thuận mua bán thì tôi là người cầm dây để đo đối với diện tích mà ông D chỉ và xịt sơn vào các mốc của đất, khi tôi cùng anh Phương, anh Duy xuống đất do anh Duy chỉ thì chỉ có tôi, ông Ph, ông D mà thôi, trong quá trình ông D chỉ đất tôi xịt sơn thì không còn ai khác biết và chứng kiến việc này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil 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 tòa 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, đương sự đã 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 tòa 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 05/4/2022 giữa ông Đinh Minh Ph và ông Bùi Khương D. Buộc ông Bùi Khương D có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông Đinh Minh Ph và bà Cao Thị Nh.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Bùi Khương D trả số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng) mà ông D đã mượn ông Ph từ ngày 14 tháng 4 năm 2022.

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 Bùi Khương D phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

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 Bùi Khương D có địa chỉ tại Thôn Thuận Th, xã Thuận A, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[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 ông Ph yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết, yêu cầu tòa án huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc ông Bùi Khương D hoàn trả cho ông Đinh Minh Ph và bà Cao Thị Nh số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Vì vậy, HĐXX

xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Vụ án còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[1.4] Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn ông Bùi Khương D vắng mặt tại phiên toà lần thứ bốn, mặc dù đã được gửi quyết định hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. HĐXX căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét chứng cứ do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil gồm: 01 hợp đồng đặt cọc đề ngày 05 tháng 4 năm 2022, bản giấy than, giấy A4 mỏng, hợp đồng đặt cọc có đánh máy sẵn một số nội dung, chỗ trống còn lại được viết tay vào giấy chính và bên dưới có 01 giấy màu hồng khi viết lên trên giấy chính thì giấy hồng bên dưới cũng có chữ có nội dung giống như giấy chính được viết lên (thường gọi là liên 2, 3...). Bản gốc chính màu trắng có chữ viết do ông D giữ và bản này là liên thứ hai có màu hồng. Tại phần bên bán (Bên A) chỗ chấm chấm và năm sinh, CMND/CCCD, Ngày cấp, Nơi cấp để trống. Tại điều 1: Tài sản đặt cọc tại dòng thứ nhất sau Điều 1 tại phần Thừa đất chấm chấm để trống và tờ bản đồ chấm chấm để trống. Tại Điều 4: Thoả thuận về phí và lệ phí sau dòng thứ hai của Điều 4 đến dòng thứ ba có ghi bên A chấm chấm để trống. Dòng thứ bốn ghi bên B chấm chấm để trống và dòng thứ 5 ghi thoả thuận khác chấm chấm được bỏ trống có gạch. Chữ ký đại diện của các bên không phải là chữ ký gốc(sống), Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có quyết định số: 06/2024/QĐCCTLCC ngày 14/5/2024 đối với ông Bùi Khương D là bị đơn trong vụ án tài liệu chứng cứ là hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 là bản gốc theo yêu cầu Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ của nguyên đơn, anh Duy đã nhận được quyết định trên nhưng anh Duy vẫn không cung cấp cho Tòa án. Như vậy theo Điều 7 BLTTDS quy định về trách nhiệm cung cấp tài liệu, chứng cứ của cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thì “ *Cơ quan, tổ chức, cá nhân trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm cung cấp đầy đủ và đúng thời hạn cho đương sự, Tòa án, Viện kiểm sát nhân dân (sau đây gọi là Viện kiểm sát) tài liệu, chứng cứ mà mình đang lưu giữ, quản lý khi có yêu cầu của đương sự, Tòa án, Viện kiểm sát theo quy định của bộ luật này và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ đó; trường hợp không cung cấp được thì phải thông báo bằng văn bản và nêu rõ lý do cho đương sự, Tòa án, Viện kiểm sát*”, ông D đã nhận được quyết định của Tòa án yêu cầu ông cung cấp hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 là bản gốc nhưng ông D không cung cấp cũng như

không thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do không cung cấp được. Như vậy, ông D đã từ đã từ bỏ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, đó là quyền được pháp luật bảo vệ, điều đó cũng thể hiện bị đơn đã không tôn trọng pháp luật quy định tại Điều 6, Điều 72 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

[2.2] Xét về hình thức hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022, HĐXX thấy rằng: Hợp đồng thể hiện đầy đủ các nội dung về chủ thể, về tài sản đặt cọc, thoả thuận cọc, thời gian thanh toán, mục đích đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên và các điều khoản khác. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 phù hợp quy định tại Điều 117; Điều 119 của Bộ luật dân sự.

[2.3] Về nội dung: Giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện chậm nhất vào ngày 05/5/2022, đối tượng chuyển nhượng là một miếng đất ở xã Đák Gằn, huyện Đák Mil, tỉnh Đák Nông, diện tích là 17x35m, với giá hai bên thoả thuận là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng), tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đối với diện tích miếng đất ở xã Đák Gằn, huyện Đák Mil, tỉnh Đák Nông, diện tích là 17 x 35m của ông H đang làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D biết việc này. Giấy thoả thuận 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, nội dung thoả thuận ngày 04/5/2022 là có thật, hợp pháp, ông D đã nhận tiền cọc của ông Ph 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, ông Ph đã nhiều lần gọi điện cho ông D nhưng ông D cứ khất hết lần khác và sau đó còn chặn hết điện thoại, Facebook, Zalo của ông Ph đều này thể hiện việc ông D không có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng. Căn cứ vào chứng cứ mà ông Ph giao nộp cho Tòa án, HĐXX có cơ sở xác định nguyên đơn đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào ngày 05/4/2022 cho bị đơn, bị đơn cũng thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, thể nhưng đến nay, quá thời hạn đã lâu như đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc,

mà phía bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ lập thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, là bên hoàn toàn có lỗi. 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 D phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho ông Ph, bà Nh 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 05/04/2022 giữa ông Đinh Minh Ph và ông Bùi Khương D, buộc ông Bùi Khương D phải hoàn trả cho ông Đinh Minh Ph, bà Cao Thị Nh số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tại phiên toà là có căn cứ, đúng pháp luật cần chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Ph được chấp nhận nên ông D phải chịu tiền án phí, ông D 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 D 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 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền án phí ông D phải chịu là 5.300.000 đồng (*Năm triệu, ba trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Đinh Minh Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) theo biên lai thu tiền số 0001733 ngày 29/11/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 328; Điều 401; Điều 423; Điều 425 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 ông Đinh Minh Ph.

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 05/4/2022 giữa ông Đinh Minh Ph và ông Bùi Khương D.

1.2. Buộc ông Bùi Khương D phải hoàn trả cho ông Đinh Minh Ph và bà Cao Thị Nh số tiền là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Bùi Khương D trả số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) mà ông D đã mượn ông Ph từ ngày 14 tháng 4 năm 2022.

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 Bùi Khương D phải chịu 5.300.000 đồng (*Năm triệu, ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả lại cho ông Đình Minh Ph số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (*mười triệu đồng*) theo biên lai thu tiền số 0001733 ngày 29/11/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk 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 hạn 15 ngày (mười lăm) kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo phần bản án liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của mình trong hạn 15 (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 bị 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 Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Huệ

