

Bản án số: **41/2024/DS-ST**

Ngày: 13-8-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Minh Thư

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Văn Khoản

Bà Lương Thị Thu An

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Hồng Huế- Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lan Anh- Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2024/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 94/QĐST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Ngô Công M, sinh năm 1996; Trú tại: Tổ 5, khu phố 2, phường ML, thị xã CT, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Phạm Duy Ph, sinh năm 1993; Trú tại: Số 9/13 Đại Lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 7, phường PT, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hồng H- Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV CN; địa chỉ: Số 2/1, khu phố B, phường BC, TP. A, tỉnh Bình Dương (Có mặt)

**- Bị đơn:** Ông Phạm Thế H1, sinh năm 1964; Trú tại: Khu phố HV 1, phường TT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Bà Thái Nhã Tr, sinh năm 1997; Trú tại: Số 15, đường DX 37, khu phố 1, phường PM, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

*Đại diện theo ủy quyền của bà Tr:* Ông Lê Phạm Duy Ph, sinh năm 1993; Trú tại: Số 9/13 Đại Lộ Bình Dương, tổ 13, khu phố 7, phường PT, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Lê Thị H2, sinh năm 1963; Trú tại: Khu phố HV 1, phường TT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

+ Ông Phạm Thế H3, sinh năm 1983; Trú tại: Khu phố HV 1, phường TT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt và có đơn xin vắng mặt)

+ Bà Phạm Thị Tuyết H4, sinh năm 1984; Trú tại: Khu phố HV 1, phường TT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- **Người làm chứng:** Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1965; Trú tại: Tổ 2, khu phố 3, phường M Thành, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 25/3/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 10/9/2023, 14/9/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Công M và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Phạm Duy Ph trình bày:***

Ngày 16/3/2023, ông Ngô Công M và ông Phạm Thế H1 ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 709,2m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành (nay là khu phố Hòa Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 775212, số vào sổ cấp GCN: CH 02379 do UBND huyện Chơn Thành (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp ngày 15/7/2015 cho hộ ông Phạm Thế H1 và bà Lê Thị H2. Giá chuyển nhượng ông M và ông H1 thỏa thuận là 980.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận Ph thức thanh toán như sau:

Lần 1: Ngày 16/3/2023, ông M đặt cọc cho ông H1 số tiền 50.000.000 đồng.

Lần 2: Ngày 28/3/2023 (là ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền) thì ông M sẽ thanh toán tiếp cho ông H1 số tiền 880.000.000 đồng.

Lần 3: Ông M đứng tên trên GCNQSDĐ thì ông M sẽ trả số tiền còn lại cho ông H1 là 50.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, nhận thấy nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký chưa được chặt chẽ nên các bên thỏa thuận thêm các nội dung tại tờ 2 của Hợp đồng như sau:

- Lần 2 thanh toán là ngày hai bên ký tên sang nhượng dự kiến là ngày 28/3/2023, nếu có phát sinh thủ tục thì khi bên A cung cấp đủ giấy tờ để làm sang nhượng thì bên B tiến hành thanh toán theo thống nhất tại Tờ 1.

- Bổ sung cam kết hai bên:

+ Do bên A thuộc diện được cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình nên tất cả các thành viên pH3 ký tên sang nhượng nên nếu ký tên sang nhượng mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ thì xem như bên A đơn Ph hủy hợp đồng đặt cọc và pH3

bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc cho bên B trong vòng 02 tuần kể từ ngày phát sinh vấn đề.

+ Nếu bên A không thể cung cấp giấy tờ cần thiết và không thể ra sổ cho bên B thì bên A hoàn tiền cọc lại cho bên B trong vòng 02 tuần kể từ ngày phát sinh vấn đề.

Ông M, ông H1 và người làm chứng ông Phạm Quốc T ký tên, điền chỉ vào cả 02 tờ của hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông M đã thanh toán bằng tiền mặt cho ông H1 số tiền 50.000.000 đồng.

Khoảng 10 ngày sau khi nhận tiền cọc của ông M, ông H1 báo cho ông M biết thửa đất không thể chuyển nhượng được do bị quy hoạch của Công ty Becamex. Ông M và ông H1 đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận lại thông tin quy hoạch là đúng. Vì vậy, ông M yêu cầu ông H1 trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng đồng (Năm mươi triệu đồng) cho ông M nhưng ông H1 không trả.

Do vậy, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 709,2 m<sup>2</sup>, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố Hoà Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước giữa ông Ngô Công M và ông Phạm Thế H1 ký ngày 16/3/2023.

+ Buộc ông Phạm Thế H1 phải trả cho ông M số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng số tiền ông M yêu cầu ông H1 trả cho ông M là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

**Bị đơn ông Phạm Thế H1 trình bày:** Ngày 16/3/2023, ông H1 có nhận số tiền cọc 50.000.000 đồng của ông Ngô Công M để chuyển nhượng cho ông M thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, diện tích 709,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành (nay là phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước, GCNQSDĐ số BX 775212, sổ vào sổ cấp GCN CH 02379 ngày 15/7/2015 cho hộ ông Phạm Thế H1 và bà Lê Thị H2. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng, đến ngày 28/3/2023 sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng. Nếu ông H1 không chuyển nhượng nữa thì ông H1 đền gấp đôi số tiền cọc đã nhận. Nếu ông M không thực hiện theo thỏa thuận nữa thì ông M mất cọc. Đến ngày hẹn thì ông M không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng mà đòi lấy lại tiền cọc. Lý do ông M đưa ra là đất không xây nhà được.

Do vậy, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M vì ông M không nhận chuyển nhượng đất theo thỏa thuận thì ông M mất cọc.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Nhã Tr- người đại diện theo ủy quyền của bà Tr là ông Lê Phạm Duy Ph trình bày:** Bà Tr thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông M. Bà Tr không có yêu cầu nào khác.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 trình bày:** Bà H2 không trực tiếp nhận tiền cọc nhưng ngày 16/3/2023 bà H2 chứng kiến việc ký Hợp đồng đặt cọc giữa ông M và ông H1. Bà H2 đồng ý việc ông H1 ký Hợp đồng đặt cọc để chuyển

nhượng thửa đất của gia đình bà cho ông M. Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng. Ông M đã đặt cọc cho ông H1 số tiền 50.000.000 đồng, hạn đến ngày 28/3/2023 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày hạn thì ông M không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng mà đòi lấy lại tiền cọc và cũng không nói rõ lý do. Bà H2 thống nhất với ý kiến của ông H1, ông M không mua đất theo thỏa thuận thì ông M mất cọc.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Tuyết H4 trình bày:***  
Thời điểm ông H1 và ông Ngô Công M lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, diện tích 709,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố Hòa Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước thì bà H4 không có mặt. Khi ông M đến nhà đòi lại tiền cọc bà H4 mới biết sự việc. Bà H4 và các thành viên trong hộ gia đình đều thống nhất chuyển nhượng thửa đất trên cho ông M. Bà H4 không có ý kiến gì về việc ông H1 và ông M ký hợp đồng đặt cọc. Do ông M nói đất dính quy hoạch nên không mua nữa chứ không phải do gia đình bà H4 không bán. Việc mua bán đất là việc giữa ba mẹ bà H4 và ông M. Bà H4 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế H3 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.***

***Người làm chứng ông Phạm Quốc T trình bày:*** Ông T được biết ông H1 có mảnh đất cần bán và phía ông M có nhu cầu mua đất nên ông T giới thiệu các bên gặp nhau và thỏa thuận về việc bán đất. Phần đất có diện tích 709,2m<sup>2</sup>, thửa số 59, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại ấp Hòa Vinh 1, xã Thành Tâm, huyện Chơn Thành (nay là khu phố Hòa Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành), tỉnh Bình Phước; đất được UBND huyện Chơn Thành (nay là UBND thị xã Chơn Thành) cấp GCNQSDĐ số BX 775212, sổ vào sổ cấp GCN: CH 02379 ngày 15/7/2015 đứng tên hộ ông Phạm Thế H1 và bà Lê Thị H2. Giá chuyển nhượng là 980.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc phía ông M biết khu đất trên bị quy hoạch nhưng qua thăm hỏi vài nơi thì có thông tin đất này nằm ngoài quy hoạch nên ông M mới đồng ý nhận chuyển nhượng. Ông M đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2023 các bên thỏa thuận rõ nếu không ra sổ được thì ông H1 phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận cho ông M.

### **Tại phiên tòa:**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Phạm Duy Ph vắng mặt và có đơn xin vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì khi thỏa thuận đặt cọc bị đơn đã cam kết đất không tranh chấp, không quy hoạch nhưng căn cứ kết quả trả lời của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thì diện tích đất trên thuộc quy hoạch Khu công nghiệp và dân cư Becamex Bình Phước, đất đã có thông báo thu hồi đất và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới không được cấp GCNQSDĐ.

Bị đơn ông Phạm Thế H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành:** Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 117, 280, 328, 401 Bộ luật dân sự 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M.

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2023 giữa ông Ngô Công M và ông Phạm Thế H1.

- Buộc ông Phạm Thế H1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Ngô Công M số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M về việc buộc bị đơn ông Phạm Thế H1 trả cho ông M số tiền phạt cọc 50.000.000 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

#### **[1] Về tố tụng**

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Phạm Thế H1 có nơi cư trú tại khu phố HV 1, phường TT, thị xã CT, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Công M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thái Nhã Tr là ông Lê Phạm Duy Ph và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế H3 vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định các Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M về việc hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, toạ lạc tại khu phố Hoà Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước giữa ông Ngô Công M và ông Phạm Thế H1 ký ngày 16/3/2023, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 16/3/2023, ông M và ông H1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, diện tích 709,2m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất tại khu phố Hoà Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm đặt cọc thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đứng tên hộ ông Phạm Thế H1 và bà Lê Thị H2. Khi ký Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 980.000.000 đồng, đến ngày 28/3/2023 hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng có thẩm quyền. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về trách nhiệm khi vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng và cam kết bổ sung. Hợp đồng có 02 tờ do bà Thái Nhã Tr viết, ông M, ông H1 và người làm chứng ông Phạm Quốc T ký tên, điểm chỉ.

Xét việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2023 có hiệu lực pháp luật.

Xét nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2023, các bên thỏa thuận về Ph thức thanh toán mà không thể hiện việc ông M đã đặt cọc cho ông H1 số tiền bao nhiêu nhưng quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất thừa nhận ông M đã đặt cọc cho ông H1 số tiền 50.000.000 đồng vào thời điểm ký Hợp đồng.

Tại Văn bản số 609/CNVPĐKĐĐ.CT ngày 18/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước về thông tin quy hoạch liên quan đến thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61 như sau: Căn cứ bản đồ Quy hoạch sử dụng đất huyện Chơn Thành đến năm 2030 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1204/QRR-UBND ngày 25/7/2023, thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, diện tích 709,2m<sup>2</sup> (CLN) nằm trong quy hoạch đất ở tại đô thị thuộc dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex-Bình Phước. Căn cứ Bản đồ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành (Quyết định số 2892/QĐ-UBND ngày 31/11/2019), thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, diện tích 709,2m<sup>2</sup> (CLN) nằm trong quy hoạch đất ở mật độ trung bình thuộc dự án Khu công nghiệp và dân cư Becamex- Bình Phước. Thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, diện tích 709,2m<sup>2</sup> (CLN) có Thông báo thu hồi đất số 1229/TB-UBND ngày 09/8/2018 và chưa có Quyết định thu hồi đất. Căn cứ theo Công văn số 2993/STNMT-CCQLĐĐ ngày 13/12/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong các khu vực đã có thông báo thu hồi đất, quy định: Đối với các khu vực đã có thông báo thu hồi đất thì không thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi người sử dụng đất thực hiện các quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất) thì người nhận quyền sử dụng đất mới không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ ghi nhận việc đăng ký QSDĐ vào Sổ địa chính.

Căn cứ kết quả trả lời của địa Ph thì người nhận chuyển nhượng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích giao kết hợp đồng không đạt được nên ông M không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận với ông H1. Ông M yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông M và ông H1 ký ngày 16/3/2023 là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M về việc buộc ông Phạm Thế H1 phải trả cho ông M số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Khi ký Hợp đồng đặt cọc ông H1 cam kết “*Đất bán cam kết không tranh chấp, không quy hoạch, không bị kê biên*”. Tại phiên tòa, ông H1 cho rằng thời điểm ký Hợp

đồng đặt cọc với ông M, ông H1 không biết thửa đất trên thuộc quy hoạch. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông M và ông H1 mới biết được sự việc đất thuộc quy hoạch nên việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2023 là do lỗi của cả hai bên, không tìm hiểu kỹ trước khi giao kết hợp đồng. Đồng thời, tại từ 2 của Hợp đồng các bên thỏa thuận “*Nếu bên A không thể cung cấp đầy đủ giấy tờ cần thiết, hợp pháp cho nhà nước và không thể ra sổ sang nhượng cho bên B thì bên A cũng cần hoàn tiền cọc lại cho bên B trong vòng 02 tuần kể từ ngày phát sinh vấn đề*”. Ngoài ra, người làm chứng ông Phạm Quốc T trình bày khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2023, ông M và ông H1 thỏa thuận nếu đất không ra sổ được thì ông H1 trả lại tiền cọc cho ông M.

Từ những phân tích như trên, xét thấy cần buộc ông H1 trả lại cho ông M số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng.

Đối với số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí DSST:

Bị đơn ông Phạm Thế H1 pH3 chịu án phí đối với việc hủy hợp đồng là 300.000 đồng và án phí đối với số tiền pH3 trả cho ông M:  $50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$ .

Nguyên đơn ông Ngô Công M pH3 chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận:  $50.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 2.500.000 \text{ đồng}$ .

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 92, 147, 228, 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ các Điều 117, 274, 275, 280, 328, 425, 427 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngô Công M và ông Phạm Thế H1 ký ngày 16/3/2023 đối với thửa đất số 59, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại khu phố Hoà Vinh 1, phường Thành Tâm, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

1.2. Buộc ông Phạm Thế H1 trả lại cho ông Ngô Công M số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Công M về việc buộc bị đơn ông Phạm Thế H1 pH3 trả cho ông M số tiền phạt cọc 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên có nghĩa vụ pH3 thi hành án còn pH3 chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm 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 pH3 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 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.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Phạm Thế H1 pH3 chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng ông Phạm Thế H1 pH3 chịu 2.800.000 đồng (Hai triệu tám trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Ngô Công M pH3 chịu 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng). Sau khi khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp, Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước trả lại cho M số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0012525 ngày 25 tháng 10 năm 2023.

4. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND thị xã Chơn Thành;
- CCTHADS thị xã Chơn Thành;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Minh Thư**