

Bản án số: 40/2024/DS- ST.

Ngày: 20-8-2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK SONG, TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thu Hà.

*Các hội thẩm nhân dân:* Bà Hồ Thị Thu Uyên và ông Nguyễn Bá Tuyên.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đoàn Thị Linh Ngân, là Thư ký viên Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 261/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 63/2024/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn C, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Văn H:* Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1986 – Văn bản ủy quyền ngày 23-11-2023 – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: TDP N, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1981 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1983 – Vắng mặt.

Nơi ĐKTT: Thôn M, xã N, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Địa chỉ hiện tại: Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

*Người làm chứng:*

Ông Hoàng Phúc K, sinh năm 1988 – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

Bà Phạm Thị D, sinh năm 1989 – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Đội D, Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày:**

Thông qua người giới thiệu, ông Nguyễn Văn H biết ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N có ý định chuyển nhượng thửa đất toạ lạc Đội D, Bản T, xã T, huyện Đ. Sau khi đi xem đất, thấy ưng ý, ông H và ông K, bà H lập hợp đồng đặt cọc với mục đích nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông K, bà H. Đất có diện tích (10x50)m, giá dự kiến nhận chuyển nhượng là 615.000.000 đồng. Thửa đất này ông K, bà H chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Khi xem đất, thỏa thuận đặt cọc, ông H không hỏi số thửa đất, tờ bản đồ; không biết rõ nguồn gốc đất như thế nào; chỉ tin tưởng và đặt cọc tiền.

Ngày 22-3-2022, ông H đặt cọc cho ông K, bà H số tiền 50.000.000 đồng. Ông K, bà H thỏa thuận 01 tháng sẽ làm thủ tục sang tên, tách thửa cho ông H, khi sang tên thì ông H sẽ trả số tiền còn lại.

Ngày 20-5-2022, ông K, bà H chưa làm được thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất, đồng thời nói ông H đặt cọc thêm 50.000.000 đồng. Ông H đã đưa thêm 50.000.000 đồng cho ông K, bà H. Tổng số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ông K, bà H hẹn 3 tháng sẽ hoàn thành thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông H.

Sau nhiều lần gặp, yêu cầu nhưng ông K, bà H vẫn không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

Ngày 08-9-2022, ông K, bà H xin thời gian 03 tháng để hoàn trả lại số tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng. Tức trả lại tiền vào ngày 08-12-2022 và tiền lãi là 1% tính từ ngày đặt cọc.

Giấy đặt cọc ngày 22-3-2022 có bà Phạm Thị D làm chứng. Giấy đặt cọc ngày 08-9-2022 có ông Hoàng Phúc K làm chứng.

Từ sau ngày hẹn trả tiền cho đến nay ông K, bà H vẫn chưa trả lại tiền đặt cọc đã nhận. Vì vậy, ông H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K, bà H hoàn trả lại tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng.

**Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt để làm việc nên không có trình bày.**

**Người làm chứng bà Phạm Thị D trình bày:**

Tôi không có quan hệ thân thích gì với ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N.

Tôi là hàng xóm của ông K và bà H, nhà cách 02 thửa đất. Tôi được biết ông K và bà H có nhận chuyển nhượng một thửa đất từ người đồng bào khoảng cuối năm 2021, đất này gần nhà tôi. Tôi không nhớ rõ họ tên nhưng người đồng bào này có một thửa đất rẫy, đã cật một phần đất mặt đường, theo tôi biết là 40m để chuyển nhượng cho ông K, bà H. Đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng.

Do tôi biết ông K, bà H có nhu cầu chuyển nhượng đất đã nhận chuyển nhượng từ người đồng bào nên tôi giới thiệu cho em của tôi và em của tôi giới thiệu cho ông H, hai người cùng đến đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất từ ông K, bà H. Theo đó riêng ông H đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất là (10x50)m với giá 615.000.000 đồng, đất tọa lạc Đội 4, Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Ông H đã đặt cọc cho ông K số tiền 50.000.000 đồng, tiền mặt, lúc đưa tiền có tôi.

Tôi nghe ông K hẹn 01 tháng sẽ sang tên quyền sử dụng đất cho ông H; ông K nói đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi, khi làm xong sẽ tách thửa cho ông H. Tuy nhiên, sau 01 tháng thì ông K, bà H chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không làm thủ tục sang tên được cho ông H.

Giấy đặt cọc đất ngày 22-3-2022 là ghi đúng ngày, ghi tại nhà ông K, bà H, ai ghi giấy tôi không nhớ. Có mặt ông K, ông H và tôi. Ông K, ông H và tôi ký trước. Trước khi ký đã gọi điện thoại cho bà H thông báo về nội dung và bà H đồng ý. Sau đó ông H nhờ tôi cầm giấy đặt cọc đưa cho bà H ký vào ngay tối ngày 22-3-2022.

Tôi chỉ làm chứng về giấy đặt cọc đất ngày 22-3-2022 là đúng sự thật và có giao tiền cọc, các bên đã thống nhất nội dung như trong giấy và tự nguyện ký tên.

Sau này ông H có đặt cọc thêm cho ông K, bà H không tôi không rõ, thời điểm tôi ký làm chứng chỉ mới đặt cọc 50.000.000 đồng. Việc đặt cọc thêm tôi chỉ nghe nói, không chứng kiến.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tôi cam kết khai báo trung thực, không thay đổi lời khai và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm nếu có.

**Người làm chứng ông Hoàng Phúc K trình bày:**

Tôi không có quan hệ thân thích với ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N.

Tôi là Trưởng Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Tôi ở cách nhà ông K, bà H khoảng 01km. Hiện tại ông K và bà H có kinh doanh, làm ăn, sinh sống tại Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (*kinh doanh nông sản, rau củ quả - Cửa hàng Văn Khánh*).

Nguồn gốc đất ông K và bà H nhận tiền đặt cọc của ông H: Ông K, bà H nhận chuyển nhượng từ người đồng bào, đất mặt đường QL 14C, diện tích khoảng 40m mặt đường, chiều sâu 50m. Theo tôi biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tôi nghe nói ông K, bà H nhận chuyển nhượng nhưng chưa trả đủ tiền nên đã phải trả lại khoảng 10m đất mặt đường cho người chuyển nhượng đất.

Ông K, bà H nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông H diện tích đất là (10 x 50)m với giá 615.000.000 đồng. Ông K, bà H đã nhận tiền đặt cọc của ông H 02 lần tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Giấy đặt cọc ngày 08-9-2022 được ghi tại nhà ông K, bà H. Tôi được ông H

mời đến để làm chứng. Theo giấy này, bên đặt cọc và bên nhận cọc thống nhất nội dung do ông K, bà H không làm được thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông H nên ông K, bà H phải hoàn trả lại tiền đã nhận cọc là 100.000.000 đồng và trả thêm lãi suất cho ông H. Hạn chót trả tiền là ngày 08-12-2022.

Thời điểm viết giấy và ký giấy đặt cọc đất ngày 08-9-2022, tôi chứng kiến cả ba người là Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N ký tên vào giấy. Tôi là người ký sau cùng.

Tôi chỉ được nghe ông H nói đã vào nhà mấy lần yêu cầu trả tiền nhưng ông K, bà H không trả tiền lại.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H, tôi không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Tôi cam kết khai báo trung thực, không thay đổi lời khai và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt tôi ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm nếu có.

**Tại phiên tòa:** Nguyên đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, không có trình bày.

*Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giải quyết, xét xử sơ thẩm vụ án. Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm a, b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự.

Về việc giải quyết vụ án: Từ các tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp và Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, xác định Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N đã 02 lần nhận tiền đặt cọc từ ông Nguyễn Văn H. Hai bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất diện tích (10x50)m tọa lạc tại Đội 4, bản Đắc Thót, xã Thuận Hà, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông. Quá thời hạn của 02 hợp đồng đặt cọc nhưng người nhận cọc là ông K và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho ông H. Ngày 08-9-2022, các bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc mới, thống nhất về việc ông K, bà H phải trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và lãi suất chậm nhất là ngày 08-12-2022 cho ông H. Từ ngày 09-12-2022 đến nay, ông K và bà H không hoàn trả lại tiền cọc là vi phạm thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông H. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

## 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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn, của người đại diện theo ủy quyền, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22-3-2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 08-9-2022 vô hiệu; yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N trả lại tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng, đây là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N đăng ký thường trú tại Thôn 7, xã Nam Bình, huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông và hiện đang sinh sống tại Bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Vì vậy, tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của bị đơn: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án triệu tập nhưng bị đơn không có mặt làm việc. Tòa án đã tiến hành xác minh tại Công an xã Nam Bình, huyện Đăk Song, xác định ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N có đăng ký thường trú tại Thôn M, xã N, huyện Đ và hiện đã chuyển về sinh sống tại xã Thuận Hà, huyện Đăk Song. Tòa án đã tổng đạt văn bản tố tụng qua dịch vụ bưu chính và đến nhà ông K, bà H nhưng ông K, bà H không hợp tác làm việc, từ chối nhận văn bản tố tụng. Vì vậy, Tòa án đã thực hiện cấp, tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng theo quy định tại khoản 1 Điều 173 và khoản 4, 5 Điều 177 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người làm chứng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn H:

Ngày 22-3-2022, ông Nguyễn Văn H đặt cọc số tiền 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*) cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N, để bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất (*không xác định được số thửa, tờ bản đồ*), tọa lạc tại Đội D, bản T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông, diện tích (10x50)m, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 615.000.000đ (*Sáu trăm mười lăm triệu đồng*). Hai bên viết giấy đặt cọc đất (BL 46), thỏa thuận khi bên chuyển nhượng sang tên cho bên nhận chuyển nhượng thì sẽ trả số tiền còn lại. Trong vòng 01 tháng, nếu bên đặt cọc hủy hợp đồng thì sẽ mất số tiền cọc, ngược lại bên nhận cọc hủy hợp đồng thì sẽ bồi thường gấp 03 lần. Giấy đặt cọc đất ngày 22-3-2022, bản chính, được viết trên giấy vở học sinh, mực xanh; có ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N và người làm chứng bà Phạm Thị D ký tên.

Ngày 20-5-2022, ông Nguyễn Văn H tiếp tục đặt cọc cho ông Nguyễn Văn K thêm 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*). Ông K hẹn trong vòng 03 tháng, nếu chưa hoàn thành tách thửa sang tên cho ông H thì phải đền cọc với số tiền gấp 03 lần tiền nhận cọc. Tổng số tiền nhận đặt cọc 02 lần là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*). Giấy nhận tiền cọc và thỏa thuận ngày 20-5-2022 bản chính, được viết tay trên giấy vở học sinh, cùng trên 01 tờ giấy với Giấy đặt cọc ngày 22-3-2022 có ông Nguyễn Văn H và ông Nguyễn Văn K ký tên (BL45).

Ngày 08-9-2022, do ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H được như theo thỏa thuận nên các bên đã viết lại giấy đặt cọc đất. Giấy đặt cọc đất ngày 08-9-2022 bản chính, viết tay trên giấy kẻ ngang, mực xanh, thể hiện lại nội dung của thỏa thuận các lần trước vào ngày 22-3-2022 và ngày 20-5-2022, thêm nội dung đến ngày 08-9-2022, đã quá 03 tháng tính từ ngày 20-5-2022 nhưng ông K, bà H vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang tên, tách thửa cho ông H là đã sai hợp đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận lại như sau: "*Bên mua đồng ý cho bên bán thêm 03 tháng tính từ ngày 08-9-2022 đến ngày 08-12-2022, bên bán phải trả lại tổng số tiền cọc là 100.000.000 đồng cho bên mua, cộng với số tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng là 1% kể từ ngày bên mua đặt cọc. Nếu sau ngày 09-12-2022 bên bán chưa trả lại tổng số tiền cọc và lãi suất cho bên mua thì bên bán đã sai hợp đồng thỏa thuận và phải chịu hoàn toàn mọi chi phí và trách nhiệm trước pháp luật.*" Giấy đặt cọc này có ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị N và người làm chứng là Trương bản Đắc Thốt, xã Thuận Hà, ông Hoàng Phúc K ký tên (BL 47).

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù ông K, bà H từ chối nhận văn bản tố tụng, không hợp tác làm việc với Tòa án. Tuy nhiên, từ tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và lời khai của người làm chứng là ông Hoàng Phúc K, bà Phạm Thị D, hàng xóm láng giềng của ông K, bà H, những người được mời đến chứng kiến hai bên thỏa thuận, ký kết các hợp đồng. Có đủ căn cứ xác định ông K, bà H đã nhận tổng số tiền đặt cọc từ ông H là 100.000.000 đồng.

Các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự, thời điểm ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc vào ngày 22-3-2022 và ngày 20-5-2022 đã phát sinh hiệu lực thực hiện.

Ngày 20-5-2024, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắc Song có Công văn số 521/CNĐS-ĐK&CGCN trả lời thông tin Tòa án yêu cầu cung cấp như sau: "...

*Nay hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắc Song, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N không còn đứng tên thửa đất nào tại bản Đắc Thốt, xã Thuận Hà, huyện Đắc Song, tỉnh Đắc Nông."*

Như vậy, có căn cứ xác định ông K và bà H vẫn chưa làm được thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nhận chuyển nhượng từ người đồng

bào để làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn H theo thỏa thuận nhận đặt cọc vào ngày 22-3-2022 và ngày 20-5-2022.

Do không thực hiện được thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K, bà H không thể giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ngày 08-9-2022, các bên đã lập thỏa thuận mới về việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông K và bà H phải trả lại cho ông H tổng số tiền 02 lần đã nhận cọc là 100.000.000 đồng, hạn chót trả vào ngày 08-12-2022, đồng thời phải trả lãi 1% kể từ ngày đặt cọc.

Quá hạn, ông K và bà H không hoàn trả tiền nhận đặt cọc, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của ông H. Vì vậy, Ông Nguyễn Văn H khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và bà H trả lại 100.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về lãi suất, do nguyên đơn không yêu cầu, Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Đối với yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vào ngày 22-3-2022 và ngày 20-5-2022 vô hiệu: Ngày 02-8-2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án tuyên các hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu mà chỉ yêu cầu ông K, bà H hoàn trả lại tiền nhận đặt cọc 100.000.000 đồng theo thỏa thuận ngày 08-9-2022. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Văn H được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lý trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm a, b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, khoản 2 Điều 229, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

#### **Tuyên xử:**

**1.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

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 người có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

**2.** Đình chỉ giải quyết phần yêu cầu khởi kiện về việc tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 22-3-2022 và ngày 20-5-2022 vô hiệu.

**3.** Về án phí:

Ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị N phải nộp 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H được nhận lại 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001466 ngày 08-11-2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đăk Song, tỉnh Đăk Nông.

**4.** Quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 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:**

- TAND tỉnh Đăk Nông;
- VKSND huyện Đăk Song;
- Chi cục THADS huyện Đăk Song;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

*Đã ký và đóng dấu*

**Lê Thị Thu Hà**