

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG BÚK
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 17/2024/DS-ST

Ngày: 27/8/2024

V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG BÚK, TỈNH ĐẮK LẮK
- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Anh Thái Văn Hải.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Y Mung Niê;
2. Ông Nguyễn Tư Thế.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Yên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk tham gia phiên tòa:* Bà Bạch Mai Anh Thi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20/8/2024 và ngày 27/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Krông Búk, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2024/QĐXXST-DS ngày 18/6/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Võ Thị T (Tên thường gọi: Tâm)

Địa chỉ: Số 09 Lê Quý Đôn, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- **Bị đơn:** Anh Lê Hồng Th.

Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Y J Mlô; Địa chỉ: Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

4. Người làm chứng:

- Bà Nguyễn Thị L; Địa chỉ: Tổ dân phố 10, thị trấn P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Chị Huỳnh Thị Th; Địa chỉ: Thôn N, xã Ch, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Anh Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Số 146A Tây H, Ph, Thành phố Th, Tp. Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà nguyên đơn chị Võ Thị T trình bày có nội dung:* Ngày 05/4/2022, tôi (Bên B) với ông Lê Hồng Th (Bên A) ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, có nội dung: Tôi đặt cọc cho ông Lê Hồng Th số tiền là 600.000.000 đồng. Mục đích đặt cọc để anh Th chuyển nhượng cho tôi nhà – đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 153, diện tích 4.820,7m² tại Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là: 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng chẵn). Thời hạn đặt cọc là: 30 ngày, kể từ ngày 05/4/2022. 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. Thỏa thuận về thuế và lệ phí: Tất cả các loại thuế trước bạ, thuế TNCN, thuế phi nông nghiệp và phí công chứng do Bên A đóng. Bên B cam kết sau khi công chứng giữ lại 10.000.000đ đến lúc có bì thì đưa đủ cho Bên A. Bên A cam kết giao đủ diện tích như trong trích lục, bàn giao mặt bằng trước khi công chứng. Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp 3 (Ba) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng). Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ngày 05/4/2022 tôi đã chuyển khoản cho ông Lê Hồng Th 02 lần, mỗi lần là 300.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Tuy nhiên, quá hạn (ngày 05/5/2022) mà bên B anh Th vẫn không bàn giao mặt bằng và không thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi. Tôi đã nhiều lần trao đổi với anh Th, tức mẹ anh Th là bà Nguyễn Thị L rằng nếu anh Th không bàn giao mặt bằng và không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho tôi theo đúng thỏa thuận thì yêu cầu anh Th trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 600.000.000đ, tôi không phạt cọc đối với anh Th. Nhưng anh Th cứ quanh co, khất lần, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Qua tìm hiểu, tôi được biết tại thời điểm ngày 05/4/2022 khi anh Th

nhận tiền cọc của tôi thì anh Th chưa phải là Chủ sử dụng đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 153 tại Buôn Đ, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nêu trên. Vụ việc sau đó tôi đã làm đơn tố giác đối với ông Lê Hồng Th về hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Krông Búk. Tuy vậy, vào ngày 13/10/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện Krông Búk đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với vụ việc trên, đồng thời hướng dẫn tôi ra khỏi kiện vụ việc đến TAND cấp có thẩm quyền để giải quyết.

Vì vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Toà án xem xét và giải quyết: Tuyên bố ông Lê Hồng Th vi phạm Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 giữa bên bán là ông Lê Hồng Th với bên mua là bà Võ Thị T, đồng thời buộc ông Lê Hồng Th phải trả lại và bồi thường cho tôi số tiền 1.800.000.000 đồng theo đúng như đã thỏa thuận.

Tại phiên toà, tôi rút một phần yêu cầu khởi kiện, tôi chỉ yêu cầu anh Th phải trả số tiền 600.000.000 đồng, còn đối với số tiền 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc thì tôi không yêu cầu nữa.

- Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên toà, bị đơn anh Lê Hồng Th trình bày: Ngày 05/4/2022 tôi và chị T có ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 153, diện tích 4820,7m² tại Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng. Chị T đặt cọc cho tôi số tiền bằng chuyển khoản 600.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 05/4/2022. Kể từ ngày ký đặt cọc bên chị T không liên lạc với tôi mà chỉ có tôi liên lạc với bên chị T. Bên tôi có nhắn tin cho bên chị T có cần giấy tờ gốc để công chứng không thì bên chị T nói là từ từ, có gì báo trước 03 ngày, chưa cần cứ từ từ làm. Vào lúc 14 giờ 30 phút ngày 07/5/2022 thì bên chị T yêu cầu tôi 16 giờ 30 phút cùng ngày phải có mặt tại Văn phòng công chứng Buôn Hồ để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thì tôi chạy gấp về thị xã Buôn Hồ để công chứng nhưng khi đến thì Văn phòng công chứng đóng cửa, không làm việc vì là ngày nghỉ. Tôi chủ động mời đến quan cà phê bên cạnh Văn phòng công chứng để ngồi trao đổi; thì bên tôi có đề xuất hiện giờ đã muộn rồi và hôm nay là ngày nghỉ nên giờ di chuyển đến huyện Krông Năng thì sẽ tối và chưa chắc đã làm việc nên sẽ dời sang thứ hai ở phòng công chứng nào cũng được nhưng phải báo trước để tôi chuẩn bị thì chị T không đồng ý. Tôi có đề xuất là hiện giá đất đã xuống thì tôi hạ giá bán xuống còn 2.700.000.000 đồng để việc mua bán giữa hai bên được hoàn tất nhưng chị T không đồng ý; tôi có đề xuất tiếp phương án để tôi bán đất rồi tôi

trả lại cọc nhưng chị T cũng không đồng ý. Đến thứ hai là 09/5/2022 tôi có điện thoại liên lạc với bên chị T (tức là những người cùng mua chung với chị T) để ra công chứng nhưng họ không nghe máy, tôi có nhắn tin. Sau đó tôi có gọi người khác để tới coi đất để bán trả lại tiền thì bên chị T gây khó khăn như xịt sơn tại thửa đất nói là đất đang tranh chấp nên khi người coi đất thì không dám mua nên tôi không bán được đất. Vì vậy, tôi cũng bị chủ đất là ông Y J Mlô phạt cọc tôi là 800.000.000 đồng. Cũng vào ngày 09/5/2022 chị T báo cho bên tôi là đã gửi đơn kiện tại Tòa án, không chịu hợp tác với chúng tôi để thương lượng. Hơn nữa, tại thời điểm đặt cọc chị T hoàn toàn biết việc thửa đất trên chưa đứng tên tôi mà vẫn đứng tên ông Y J Mlô nhưng biết tôi đã có Hợp đồng đặt cọc với ông Y J 800.000.000 đồng thì mới tiếp tục đặt cọc cho tôi. Theo Hợp đồng đặt cọc mà chị T cung cấp cho Tòa án thì tôi thấy có nội dung là tôi phải bàn giao mặt bằng cho chị T trước khi công chứng là hoàn toàn không có nội dung này. Vì thứ nhất theo hợp đồng đặt cọc tôi giữ là không có, nội dung này do phía chị T ghi thêm mà chúng tôi không có thỏa thuận đó. Đây chỉ là cái cớ bên chị T đưa ra để hủy hợp đồng trả lại cọc do thấy giá đất xuống không muốn chuyển nhượng nữa. Vì vậy, không đồng ý trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng cho chị T mà chị T vi phạm hợp đồng thì chị T mất cọc.

Tuy nhiên, tại phiên tòa, chị T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu tôi trả số tiền cọc 600.000.00 đồng thì sau khi suy nghĩ tôi đồng ý trả cho chị T số tiền này. Về thời hạn trả như sau:

Đợt 1: Chậm nhất đến hết ngày 15/11/2024, tôi sẽ trả cho chị T 300.000.000 đồng;

Đợt 2: Chậm nhất đến hết ngày 31/12/2024, tôi sẽ trả cho chị T số tiền còn lại là 300.000.000 đồng.

- Người làm chứng chị Huỳnh Thị Th trình bày: Tôi dẫn chị T đi mua đất tại huyện Krông Búk. Hôm đó tôi là người làm chứng việc đặt cọc của chị T và anh Th. Về việc chị T đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để mua lô đất thửa 62, tờ bản đồ 153. Do anh Th đứng tên, sẽ là người chuyển nhượng sang cho chị T, với số tiền là 3.000.000.000 đồng, với thời hạn là 30 ngày kể từ ngày kí hợp đồng mua bán 05/04/2022. Tại thời điểm đặt cọc anh Th ghi nhận không có giấy tờ liên quan tới thửa đất chứng minh thửa đất đứng tên ai mà chỉ có hình ảnh qua điện thoại là bản trích lục thửa đất không có tên chủ sở hữu thửa đất. Bà L (mẹ Th) nói mua từ thi hành án nên giấy tờ đang làm trên tài nguyên. Lúc đó bà liên có gọi cho ai đó hỏi giấy tờ thửa đất bao lâu thì xong. Sau đó bà L nói đất sẽ mang tên anh Th con

traị bà sau đó sẽ chuyển nhượng cho bên mua, nên làm hợp đồng đặt cọc thì anh Th là người đứng tên hợp đồng nhận cọc. Tôi là môi giới lấy thông tin thửa đất từ một môi giới tên L sau khi xem đất chị T ưng ý thì tiến hành gặp chủ thửa đất nên môi giới tên L liên hệ cho bà L mẹ Th ra tại thửa đất làm thủ tục đặt cọc. Nay tôi cũng trình bày đơn này đơn này để làm rõ sự việc giữa chị T và anh Th không liên quan. Do trước đó tôi đã làm việc với Công an huyện Krông Búk và đã trình bày đầy đủ các vấn đề liên quan đến sự việc trên. Hiện tôi vì công việc và có con nhỏ đi lại không thuận tiện, tôi không làm việc trực tiếp với Toà án được. Nay tôi xin vắng mặt trong các phiên làm việc sắp tới của Toà án.

- **Người làm chứng anh Nguyễn Văn H trình bày:** 05/04/2022. Tôi cùng chị T đến huyện Krông Buk để mua đất của anh Th tại buôn Đ, xã C. Hôm đó tôi chứng kiến việc đặt cọc của chị T và anh Th. Về việc chị T đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để mua lô đất thửa 62, tờ bản đồ 153. Do anh Th đứng tên, sẽ là người chuyển nhượng sang cho chị T, với số tiền là 3.000.000.000 đồng, thời hạn là 30 ngày kể từ ngày kí hợp đồng mua bán ngày 05/04/2022. Sau đó tôi và anh Th đã nhiều lần liên lạc từ ngày 28/04 đến 05/05/2022 (nhắn tin, điện thoại trực tiếp) bàn về việc công chứng sang tên lô đất trên. Vì trước đó anh Th có báo không thể tiến hành công chứng như trong hợp đồng. Vì không đồng ý kéo dài thời gian, nên ngày 06/05/2022 chúng tôi yêu cầu công chứng. sau đó bên anh Th, cụ thể là Mẹ anh Th liên hệ chị T về làm công chứng. Chiều 07/05 đại diện của chúng tôi là chị T về làm việc với bên anh Th. Ngày 07/05/2022 chị T đã hẹn gặp anh Th ở Buôn Hồ để công chứng sang tên đúng như trong hợp đồng nhưng phía anh Th từ chối và cũng từ chối luôn việc hoàn trả lại tiền cọc. Nay tôi trình bày để làm rõ sự việc giữa chị T và anh Th tôi không liên quan. Do trước đó tôi đã làm việc với Công an huyện Krông Búk và đã trình bày đầy đủ các vấn đề lên uqan đến sự việc trên. Hiện nay vì công việc và khoảng cách đi lại, tôi không làm việc trực tiếp với Toà án được nên tôi xin vắng mặt trong các phiên làm việc sắp tới của Toà án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Búk phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS. Tại phiên tòa HĐXX thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình đối trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm. Đối với nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn về việc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng với thời hạn thanh toán được chia thành 02 đợt (Đợt 1: Chậm nhất đến hết ngày 15/11/2024, trả 300.000.000 đồng; Đợt 2: Chậm nhất đến hết ngày 31/12/2024, trả 300.000.000 đồng). Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn chị Võ Thị T về việc yêu cầu bị đơn anh Lê Hồng Th phải bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng. Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án. Về án phí, đề nghị xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và các tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y J, người làm chứng bà L, anh H vắng mặt lần thứ 2 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 05/4/2022, bà Võ Thị T và ông Lê Hồng Th ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà - đất tại thửa đất số: 62, tờ bản đồ số: 153, diện tích: 4.820,7m², địa chỉ tại: Buôn D, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng và chị T đặt cọc cho anh Th số tiền 600.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày. Sau đó, chị T đã chuyển khoản cho anh Th số tiền theo Hợp đồng đặt cọc là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, đã quá thời hạn đặt cọc và cho đến nay các bên không thực hiện được thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng.

Xét thấy, tại thời điểm ký Hợp đồng và nhận tiền đặt cọc với chị T, anh Th chưa được cơ quan chức năng cấp quyền sử dụng đối với thửa đất nêu trên; mặc dù

anh Th đã đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên nhưng thửa đất trên vẫn đứng tên hộ ông Y J Mlô. Anh Thái và chị Tam, một bên chưa cung cấp, một bên chưa tìm hiểu rõ ràng các thông tin về thửa đất mà ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Sau khi đặt cọc, hai bên có liên lạc với nhau để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng xảy ra tranh chấp; anh Th đề nghị trả lại tiền đặt cọc với điều kiện chị T cùng anh Th thỏa thuận, tính toán trừ bớt một phần tiền thiệt hại cho anh Th nhưng chị T không đồng ý. Theo khoản 1 Điều 168 Luật đất đai quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại ... khi có Giấy chứng nhận.*”. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đất ngày 05/4/2022 đã vi phạm quy định pháp luật về nội dung, thời hạn thực hiện hợp đồng cũng đã hết nên Hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu, không thể thực hiện được.

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, chị T và anh Th đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Anh Th có trách nhiệm trả cho chị T số tiền 600.000.000 đồng, trả làm hai đợt:

Đợt 1: Chậm nhất đến hết ngày 15/11/2024, anh Th trả cho chị T 300.000.000 đồng;

Đợt 2: Chậm nhất đến hết ngày 31/12/2024, anh Th trả cho chị T số tiền còn lại là 300.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng thì chị T không yêu cầu cầu.

Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận của chị T và anh Th là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự và tinh thần tại Hướng dẫn tại mục I.1 của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán TANDTC hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình có hướng dẫn giải quyết tranh chấp dân sự có đặt cọc nên cần công nhận sự thỏa thuận này của các bên.

[4] Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 21/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án.

[5] Về án phí:

Bị đơn anh Th phải chịu 28.240.000 án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho chị T 33.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004215 ngày 06/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk là phù hợp với quy định tại Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH 12 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai.

- Nghị quyết số: 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

Tuyên xử:

[1] Công nhận sự thoả thuận của nguyên đơn chị Võ Thị T và bị đơn anh Lê Hồng Th về việc: Anh Lê Hồng Th phải trả cho chị Võ Thị T 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Về thời hạn thanh toán:

- Đợt 1: Chậm nhất đến hết ngày 15/11/2024, anh Lê Hồng Thái phải trả cho chị Võ Thị Tam số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

- Đợt 2: Chậm nhất đến hết ngày 31/12/2024, anh Lê Hồng Th phải trả cho chị Võ Thị T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Nếu đợt 1 anh Lê Hồng Th không trả đúng thời hạn thì chị Võ Thị T có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án đối với toàn bộ số tiền 600.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của BLDS năm 2015.

[2] Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn chị Võ Thị T về việc yêu cầu bị đơn anh Lê Hồng Th phải bồi thường số tiền 1.200.000.000 đồng.

[3] Tiếp tục duy trì Biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số

21/2023/QĐ-BPKCTT ngày 05/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Búk để đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Về án phí:

Bị đơn anh Lê Hồng Th phải chịu 28.240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho nguyên đơn chị Võ Thị T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 33.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0004215 ngày 06/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Búk.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo về những vấn đề liên quan trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày được cấp, tổng đạt hợp lệ.

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 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 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 tối cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Búk;
- Chi cục THADS huyện Krông Búk;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Thái Văn Hải

