

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP.P**

TỈNH N

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

Bản án số: 10/2025/DS - ST

Ngày: 25 - 4 - 2025

Về việc: “*Tranh chấp hợp
đồng đặt cọc*”.

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

TÒA ÁN TP. P, TỈNH N

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Từ Công Từ Rượu

Các Hội thẩm nhân dân

1/. Bà Nguyễn Thị Minh Trâm

2/. Ông Trần Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Yên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 358/2024/TLST-DS, ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2025/QĐXXST-DS, ngày 10 tháng 3 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 05/2025/QĐST-DS, ngày 28 tháng 3 năm 2025 và Thông báo mở phiên tòa, ngày 15/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Kh, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số nhà 214/14 Hẻm Mai Anh Đào, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đ .

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Tấn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Khu phố 7, phường Thanh Sơn, thành phố P , tỉnh N (*Hợp đồng ủy quyền, ngày 26/8/2024*).

- Bị đơn: Ông Lê Chu L, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 19 đường Vũ Trọng Phụng, K1, phường Thanh Sơn, thành phố P, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kỳ Anh Kiệt E, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 48 Phan Văn Khỏe, phường 2, Quận 6, thành phố H (*Giấy ủy quyền ngày 11/4/2025*).

(Các đương sự có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 08 tháng 07 năm 2024 và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn ông Lê Tấn Hùng trình bày:*

Ngày 21/5/2024, ông Nguyễn Văn Kh có giao dịch với ông Lê Chu L qua điện thoại về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 125060, số vào sổ cấp GCN: CH01746, ngày 19/8/2014 đứng tên Lê Đình Nguru, Võ Thị Mai (đã chuyển nhượng cho ông Lê Chu L - Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 509200, số vào sổ cấp GCN: CS 02541, ngày 13/9/2017 đứng tên Lê Chu L, Phạm Thị Minh Thư với giá chuyển nhượng là 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng).

Ngày 23/5/2024, ông Nguyễn Văn Kh chuyển tiền làm tin đồng ý mua 02 thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận cho ông Lê Chu L số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) vào tài khoản số: 61510094746 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Ninh Thuận đứng tên chủ tài khoản Lê Chu L.

Sau đó, khi ông Nguyễn Văn Kh xuống Ủy ban nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận hỏi về hiện trạng thửa đất thì được biết 02 thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận nằm trong quy hoạch. Vì khi giao dịch mua bán, ông Lê Chu L không thông tin cho ông Khen biết việc này. Mặt khác, thửa đất này được quy hoạch làm đường nên không chuyển mục đích sử dụng được. Do vậy, ông Nguyễn Văn Kh không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch nữa. Vì vậy, ông Khen nhiều lần yêu cầu ông Lê Chu L trả lại số tiền mà ông Khen đã đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản qua tài khoản số:

61510094746 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Ninh Thuận đứng tên chủ tài khoản ông Lê Chu L nhưng ông Lê không đồng ý trả.

Nay ông Lê Tấn Hùng được ông Nguyễn Văn Kh ủy quyền tham gia tố tụng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Chu L phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc làm tin là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

** Tại bản khai, ngày 26 tháng 3 năm 2025 và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Lê Chu L (Do ông Nguyễn Kỳ Anh Kiệt Em đại diện) trình bày:*

Ngày 23/5/2024, vợ chồng ông Lê Chu L, bà Phạm Thị Minh Thư có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn Kh về việc chuyển nhượng hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được UBND thành phố Phan Rang-Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 125060, số vào sổ cấp GCN: CH01746, ngày 19/8/2014 đứng tên Lê Đình Ngưu, Võ Thị Mai (đã chuyển nhượng cho ông Lê Chu L - Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận) và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 509200, số vào sổ cấp GCN: CS 02541, ngày 13/9/2017 đứng tên Lê Chu L, Phạm Thị Minh Thư số tiền 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng), theo đó ông Khen đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) vào tài khoản số: 61510094746 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Ninh Thuận đứng tên chủ tài khoản ông Lê Chu L. Trước khi tiến hành thương lượng giá chuyển nhượng và đặt cọc ông Khen đã tới xem xét, tìm hiểu kỹ về nguồn gốc, địa thế và tính pháp lý của hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận và nhận đầy đủ các giấy tờ có liên quan.

Hai bên thống nhất số tiền 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng), theo đó ông Khen đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và ngày chính thức để ký hợp đồng chuyển nhượng là 01 (một) tháng kể từ ngày đặt cọc. Đến đúng ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã đến Văn phòng công chứng An Khang để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng trong quá trình thực hiện thì bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Kh

đổi ý không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa nên việc ký Hợp đồng chuyển nhượng bị hoãn lại.

Theo quy định của pháp luật, thì sau khi đã đặt cọc mà bên đã nhận chuyển nhượng không muốn nhận chuyển nhượng nữa sẽ bị mất cọc. Do vậy ông Khen đòi lại tiền cọc là không phù hợp vì ông Khen tự ý chấm dứt việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đây là lỗi của ông Khen.

Nay ông Nguyễn Văn Kh yêu cầu ông Lê Chu L phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc làm tin là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) thì ông Lê Chu L không đồng ý vì ông Khen tự ý chấm dứt việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đây là lỗi của ông Khen.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến:*

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- *Ý kiến về việc giải quyết vụ án:* Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 262 BLTTDS;

Các Điều 328 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án;

Điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số: 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật Thi hành án dân sự.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh, buộc bị đơn ông Lê Chu L trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

+ *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Lê Chu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan

Rang -Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 23/5/2024, vợ chồng ông Lê Chu L , bà Phạm Thị Minh Thư có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn Kh về việc chuyển nhượng hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được UBND thành phố Phan Rang - Tháp Chàm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BU 125060, số vào sổ cấp GCN: CH01746, ngày 19/8/2014 đứng tên Lê Đình Ngưu, Võ Thị Mai (*đã chuyển nhượng cho ông Lê Chu L - Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*) và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CK 509200, số vào sổ cấp GCN: CS 02541, ngày 13/9/2017 đứng tên Lê Chu L , Phạm Thị Minh Thư số tiền 4.800.000.000đ (*Bốn tỷ tám trăm triệu đồng*), theo thỏa thuận ông Nguyễn Văn Kh đã đặt cọc trước số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) vào tài khoản số: 61510094746 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Ninh Thuận đứng tên chủ tài khoản ông Lê Chu L . Hai bên thỏa thuận ngày chính thức để ký hợp đồng chuyển nhượng là 01 tháng kể từ ngày đặt cọc. Đến hạn công chứng thì các bên không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét lời khai của các bên khi thỏa thuận đặt cọc ngày 23/5/2024 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là hoàn toàn tự nguyện, không có sự lừa dối, nội dung và hình thức của giao dịch đặt cọc không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực theo quy định tại các điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Kh cho rằng hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là đất quy hoạch làm đường giao thông, để tìm hiểu chính xác hơn ông Khen xuống xem hiện trạng hai thửa đất và liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận hỏi về hiện trạng hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² thì được biết thửa đất nằm trong phạm vi quy hoạch làm đường, do ông Lê Chu L che dấu thông tin, không thông báo cho ông Khen biết về tình trạng quy hoạch của thửa đất, do ông Lê Chu L đã vi phạm nghĩa vụ là không cung cấp đầy đủ thông tin

về thửa đất, có hành vi gian dối, không trung thực nhằm dụ dỗ chuyển nhượng thửa đất quy hoạch, do đó ông Khen không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch nữa.

[5] Bị đơn là ông Lê Chu L cho rằng trước khi tiến hành thương lượng giá chuyển nhượng và đặt cọc thì ông Nguyễn Văn Kh đã tới xem xét, tìm hiểu kỹ về nguồn gốc, địa thế và tính pháp lý và nhận đầy đủ các giấy tờ có liên quan của hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm. Sau khi đã tìm hiểu kỹ và hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 4.800.000.000đ (*Bốn tỷ tám trăm triệu đồng*) và đặt cọc là 200.000.000đ và ngày chính thức để ký hợp đồng chuyển nhượng là 01 (*một*) tháng kể từ ngày đặt cọc. Đến đúng ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã đến Văn phòng Công chứng An Khang để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng trong quá trình thực hiện thì bên nhận chuyển nhượng đổi ý không muốn nhận chuyển nhượng nữa và việc ký hợp đồng chuyển nhượng bị hoãn lại, vì vậy ông Khen phải chịu trách nhiệm việc mình làm và mất số tiền đặt cọc theo nội dung giao dịch.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy: Giao dịch đặt cọc của các bên nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đều tự nguyện giao kết hợp đồng, ông Lê Chu L thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*) do ông Khen chuyển vào tài khoản số: 61510094746 tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Ninh Thuận đứng tên chủ tài khoản ông Lê Chu L. Hội đồng xét xử nhận thấy các bên không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc là do hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là đất quy hoạch làm đường giao thông, do ông Lê Chu L che dấu thông tin, không thông báo cho ông Khen biết về tình trạng quy hoạch của thửa đất, do ông Lê Chu L vi phạm nghĩa vụ là không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất, có hành vi gian dối, không trung thực nhằm dụ dỗ chuyển nhượng thửa đất quy hoạch, do đó ông Khen không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch nữa, theo tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp thì hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất trồng cây lâu năm và 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² đất ở đô thị, cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận là đất quy hoạch làm đường giao thông. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 15/4/2025 Phòng nông nghiệp và môi trường thành phố Phan Rang-Tháp Chàm cung cấp: “*Thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² Cùng tọa lạc tại khu phố 2, phường Đông Hải, thành phố Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận nằm trong diện quy hoạch đất giao thông theo Quyết định số: 2062/QĐ-UBND ngày 06/10/2016 do UBND thành phố Phan Rang-Tháp Chàm phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng (tỉ lệ 1: 500) khu dân cư hai bên tuyến*

đường dẫn phía Bắc và Nam cầu An Đông”. Như vậy, tại thời điểm ông Khen và ông Lân giao kết hợp đồng đặt cọc thì hai thửa đất số: 994, tờ bản đồ địa chính số: 04, diện tích 86m² đất và thửa đất số: 60, tờ bản đồ địa chính số: 03, diện tích 68m² là đất quy hoạch làm đường giao thông, do ông Lê Chu L che dấu thông tin, không thông báo cho ông Khen biết về tình trạng quy hoạch của thửa đất, do ông Lân đã vi phạm nghĩa vụ là không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất, dẫn đến giao dịch đặt cọc không phát sinh hiệu lực và vô hiệu. Do Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 giữa ông Nguyễn Văn Kh và ông Lê Chu L vô hiệu và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét thấy lỗi làm cho giao dịch không thể thực hiện được là do phía bị đơn Lê Chu L nên yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 200.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự.

Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“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 thỏa thuận khác....”.*

[7] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] *Về án phí:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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 và lệ phí Tòa án, ông Lê Chu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[9] *Về quyền kháng cáo:* Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 262; Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 123, Điều 126, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 418, Điều 425, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của 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 và lệ phí Tòa án;

Điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP, ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Kh về việc hủy bỏ Giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Kh và ông Lê Chu L .

- Buộc ông Lê Chu L trả lại cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (*Hai trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Chu L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ (*Mười triệu đồng*).

- Ông Nguyễn Văn Kh không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Kh số tiền 5.000.000đ (*Năm triệu đồng*) đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0003030, ngày 09/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P , tỉnh N .

Án xử công khai sơ thẩm có mặt đại diện nguyên đơn, bị đơn, quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (*Ngày 25/4/2025*).

Trường hợp Bản án này 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND TPP ;
- CCTHADS TP.P ;
- TAND tỉnh N ;
- Lưu hồ sơ + án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Từ Công Từ Rượu