

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

Bản án số: 07/2025/DS-ST

Ngày 30-5-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và yêu cầu bồi thường thiệt hại

**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 ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thành.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Thê Chiên.

2. Ông Nguyễn Quang Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Duy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2022/TLST-DS ngày 08/6/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 22/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 4 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 4 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Thái S, sinh năm 1982;

HKTT: Số D, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Chỗ ở hiện nay: Số H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn anh Nguyễn Bảo H, sinh năm 1985 và chị Phan Thị Diệu T, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đều có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn : Ông Võ Đình D, sinh năm 1975; địa chỉ số N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà N là chị Trương Ngọc D1, sinh năm 1997; chị Trương Nguyễn Kiều N1, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: Buôn K, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Người làm chứng: Anh Nguyễn Công T2, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Thái S trình bày:*

Vào ngày 15/02/2022, tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T với diện tích đất 16.500m² nằm trong thửa đất số 21 và một phần diện tích đất của thửa số 22, tờ bản đồ số 61, đất tọa lạc tại Buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi tìm hiểu tôi được biết hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng và vợ chồng anh H, chị T có thiện chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả nợ Ngân hàng cho nên tôi đã đồng ý nhận chuyển nhượng đất nêu trên với giá hai bên thỏa thuận là 1.485.000.000 đồng. Vợ chồng anh H, chị T cam kết trong hợp đồng đặt cọc là 45 ngày sẽ tiến hành các thủ tục công chứng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Để tạo niềm tin cho nhau vào ngày 15/02/2022 giữa hai bên có thiết lập Hợp đồng đặt cọc, theo đó tôi có đặt cọc trước cho vợ chồng H, T 50.000.000 đồng và ngày 18/02/2022 tôi đặt cọc thêm 50.000.000 đồng để được vợ chồng anh H, chị T bàn giao đất cho tôi sửa chữa, nâng cấp đường vào rẫy và cải tạo đất mà tôi nhận chuyển nhượng.

Ngày 17/02/2022 tôi đã liên hệ anh Nguyễn Công T2 là người có máy móc đến xem đề thi công sửa chữa, nâng cấp con đường vào rẫy 900m dài x 6m ngang và cải tạo 16.500m² đất rẫy, sau khi khảo sát xong hai bên thỏa thuận thống nhất toàn bộ chi phí 200.000.000 đồng. Ngày 18/02/2022 anh T2 đưa máy móc vào thi công đến ngày 13/03/2022 thi công xong, đến ngày 15/3/2022 các bên thanh lý hợp đồng và tôi trả hết tiền cho anh T2.

Tại Hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận rõ trong thời hạn 45 ngày tính từ ngày 15/02/2022 anh H, chị T sẽ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên bia đỏ cho tôi, tuy nhiên hết 45 ngày và kéo dài thời hạn sau này tôi đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng anh H, chị T tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi như đã cam kết nhưng vợ chồng anh H, chị T vẫn không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng tách bia đỏ sang cho tôi. Đến ngày 24/5/2022, sau khi đọc được thông tin đăng bán quyền sử dụng đất trên mạng tôi mới biết vợ chồng anh H, chị T đã tách nhỏ lô đất đã cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi và anh H chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Trương Văn T1, bà Nguyễn Thị N.

Để đảm bảo quyền lợi cho mình, nay tôi làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng đặt cọc giữa tôi với vợ chồng anh H, chị T ngày 15/02/2022 có hiệu lực; buộc vợ chồng anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T trả cho tôi tổng số tiền 400.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền chi phí để sửa chữa, nâng cấp con đường 900m dài x 6m ngang và cải tạo 16.500 m² đất rẫy.

** Bị đơn anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T trình bày:*

Về quá trình thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc , số tiền và nội dung trong hợp đồng đặt cọc vợ chồng tôi thống nhất ý kiến với anh S trình bày trên.

Ngày 15/02/2022, vợ chồng tôi (anh H, chị T) có ký hợp đồng đặt cọc với anh S nhằm mục đích để giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: số BA 718745, thửa số 21, tờ bản đồ số 61 và số BA 718746, thửa số 22, tờ bản đồ số 61, với tổng diện tích đất 02 thửa là 16.500m², giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.485.000.000đồng. Các bên ký Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 anh S đưa vợ chồng tôi số tiền 50.000.000 đồng và lần 02 anh S đưa thêm 50.000.000đồng tiền cọc vào ngày 18/02/2022. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng tôi nhận thấy không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho anh Nguyễn Thái S nên đã trao đổi với anh S để vợ chồng tôi trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc , hỗ trợ thêm 20.000.000 đồng tiền làm đường , cải tạo đất rẫy . Đến ngày 05/3/2002 anh S vào nhà vợ chồng tôi có trao đổi trả tiền cọc 100.000.000 đồng, phạt cọc 100.000.000 đồng và tiền bồi thường 20.000.000 đồng cho anh S nhưng anh S không nhận tiền. Đến ngày 24/4/2002 anh S vào nhà vợ chồng tôi đòi bồi thường 500.000.000 đồng thì gia đình tôi không đồng ý mà vợ chồng tôi chỉ đồng ý trả tiền cọc , bồi thường cọc và hỗ trợ thêm tiền sửa đường, cải tạo đất rẫy nêu trên nhưng anh S không đồng ý.

Đồng thời, trong thời gian này vợ chồng tôi liên tục nhận tin Ngân hàng thông báo yêu cầu thu sếp trả nợ Ngân hàng mà vợ chồng tôi vay nên vợ chồng tôi phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn T1, bà Nguyễn Thị N để có tiền trả nợ Ngân hàng.

Nay anh S khởi kiện thì ý kiến vợ chồng tôi chỉ đồng ý trả cho anh S 100.000.000 đồng tiền cọc và hỗ trợ 04 ngày anh S sửa chữa, nâng cấp đường và cải tạo đất với số tiền 20.000.000 đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi , nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Nguyễn Thị N là chị Trương Ngọc D1, chị Trương Nguyễn Kiều N1 trình bày:*

Ngày 25/5/2022, ông Trương Văn T1, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Văn phòng C số công chứng 0056007 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD một cách hợp pháp , không trái đạo đức xã hội . Tuy nhiên khi ông T1, bà N tiến hành thủ tục đăng bộ tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện K thì có Quyết định áp dụng diện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKTT ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện K ngăn chặn chuyển nhượng do “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa anh Nguyễn Thái S với anh H, chị T nên ảnh hưởng rất lớn đến quyền lợi hợp pháp của ông T1, bà N.

Vì vậy, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xem xét lại việc căn cứ vào đâu mà áp dụng biện pháp khẩn cấp này gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1, bà N và xem xét lỗi của ai để có trách nhiệm bồi thường cho ông T1, bà N theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái S thì ông T1, bà N không có ý kiến gì.

- *Người làm chứng anh Nguyễn Công T2 trình bày:* Vào ngày 17/02/2022, giữa tôi với anh S có ký Hợp đồng kinh tế về việc anh S thuê tôi thi công sửa chữa, nâng cấp con đường vào rẫy dài 900m, mở rộng đường từ 5m đến 6m và cải tạo đất rẫy 16.500m² mà tôi được biết anh S mới nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh H, chị T, sau khi khảo sát thực tế ước lượng công việc tôi quy ra số tiền 200.000.000 đồng và anh S ứng trước cho tôi 100.000.000 đồng. Tôi là người có máy móc, máy cày và tôi trực tiếp thi công bắt đầu từ ngày 18/02/2022 đến ngày 12/3/2022 tôi thi công xong cho anh S như đã thỏa thuận tại Hợp đồng kinh tế. Đến ngày 15/3/2022 thì tôi với anh S thanh lý hợp đồng, anh S trả hết tiền cho tôi còn lại 100.000.000 đồng (ghi mặt sau của Hợp đồng kinh tế).

Về chi tiết thi công tôi có ý kiến: Sau khi anh S dẫn tôi đi khảo sát và ý kiến của anh S nâng cấp, sửa chữa, mở rộng đường và cải tạo đất rẫy nêu trên thì tôi chỉ ước lượng công việc phải thi công; còn cụ thể đào rãnh dài rộng sâu, san lấp, nâng cấp cao thấp, đổ bao nhiêu khối đất của con đường vào rẫy và cải tạo đất san lấp lồi lõm, cào sửa đường quanh rẫy, dọn cỏ ở đất rẫy bao nhiêu ca, bao nhiêu khối đất thì tôi không tính được cụ thể. Về nội dung của Hợp đồng kinh tế ngày 17/02/2022 ký kết giữa tôi với anh S chỉ có ước lượng khối lượng công việc quy ra ca máy để tính ra tiền, còn khối lượng chi tiết cụ thể từng phần mục thi công như thế nào thì chúng tôi không tính được.

Về yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái S thì tôi không có ý kiến gì. Đối với vụ án này tôi chỉ là người làm chứng trong vụ án chứ không liên quan đến vụ án. Vì tôi được biết sau khi anh S ký hợp đồng đặt cọc và nhận đất rẫy của vợ chồng anh H, chị T mới thuê tôi thi công như đã trình bày trên, việc thi công đã xong và giữa tôi với anh S đã thanh lý hợp đồng nên tôi không có liên quan đến vụ án này. Do bản công việc tôi xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử sơ thẩm.

* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk:

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn; bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự. Người làm chứng chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thông báo về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, đối với phần thủ tục tố tụng Tòa án đã chậm tiến hành xác minh thu thập chứng cứ yêu cầu nguyên đơn anh S cung cấp các tài liệu theo đề nghị của Công ty

TNHH T4 và Gia hạn trong thời hạn 02 tháng chưa tiến hành các thủ tục tố tụng tiếp theo.

- Về nội dung:

+ Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn: Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 được hai bên đương sự tự nguyện thỏa thuận, nội dung và hình thức hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực. Tại Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh H, chị T có nghĩa vụ tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh S; tuy nhiên hết thời hạn 45 ngày anh H, chị T vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết tại Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh S đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu bồi thường: Bị đơn anh H, chị T thừa nhận ngày 18/2/2022 anh S có đưa máy móc vào làm đường và cải tạo đất làm đường quanh bờ hồ nên việc anh S thuê máy móc thi công là có thật. Tuy nhiên, nguyên đơn anh S không cung cấp được chi tiết hạ mục thi công và tại Biên bản định giá 19/02/2025 Hội đồng định giá tại sân không định giá được thi công sửa chữa, nâng cấp con đường vào rẫy dài 900m, mở rộng đường 6m và cải tạo đất rẫy 16.500 m². Quá trình giải quyết vụ án vợ chồng anh H, chị T đồng ý hỗ trợ cho anh S số tiền 20.000.000 đồng chi phí cải tạo đất rẫy 16.500m², cần chấp nhận việc hỗ trợ này là phù hợp.

Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thái S. Buộc vợ chồng anh H, chị T trả cho anh S tổng số tiền 220.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 100.000.000 đồng, phạt cọc là 100.000.000 đồng và chi phí sửa sang đất rẫy là 20.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Nguyễn Thái S khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 15/02/2022 giữa anh S với anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T có hiệu lực và buộc anh H, chị T phải trả cho anh S tổng số tiền 400.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và 200.000.000 đồng tiền chi phí sửa sang nâng cấp con đường 900m dài x 6m ngang, cải tạo 16.500m² đất. Đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại*”; căn cứ khoản 3, 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý, giải quyết là đúng quy định pháp luật.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trương Văn T1, bà Nguyễn Thị N là chị Trương Nguyễn Kiều N1

đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và người làm chứng anh Nguyễn Công T2 có đơn xin xét xử vắng mặt. Áp dụng khoản 2 Điều 227, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ, theo thủ tục quy định chung.

[3]. Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 có hiệu lực.

[3.1]. Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa anh H, chị T với anh S ghi ngày 15/02/2022 và không có công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[3.2]. Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của toàn bộ diện tích thửa đất số 21 và một phần diện tích thửa đất số 22, tờ bản đồ số 61, với tổng diện tích 16.500m², đất tọa lạc tại buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng... Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[4]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1]. Anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn vợ chồng anh H, chị T trả lại số tiền đã nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Hội đồng xét xử nhận định:

Giữa anh S và vợ chồng anh H, chị T đều thừa nhận ngày 15/02/2022 các bên có ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 16.500m² thuộc thửa đất số 21+ 22, tờ bản đồ số 61; đất tọa lạc tại buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng 1.485.000.000 đồng và vợ chồng anh H, chị T đã nhận cọc của anh S 02 lần với số tiền 100.000.000đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày.

Xét thấy trong thời hạn 45 ngày tính từ ngày đặt cọc vợ chồng anh H, chị T không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 và việc bị đơn anh H, chị T có trao đổi với anh S về việc trả tiền cọc, chịu phạt cọc và hỗ trợ số tiền khoảng 20.000.000 đồng cho anh S để thuê máy sửa chữa, nâng cấp con đường, cải tạo đất. Tuy nhiên anh S không

đồng ý mà vẫn đề nghị tiếp tục thực hiện giao dịch như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc, hết thời hạn đặt cọc các bên thỏa thuận ngày 02/4/2022 vợ chồng anh H, chị T vẫn không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên chủ quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thái S đúng như đã thỏa thuận cam kết trong Hợp đồng đặt cọc là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc anh S vẫn yêu cầu vợ chồng anh H, chị T thực hiện giao dịch trong Hợp đồng đặt cọc, trường hợp không thực hiện thì anh S yêu cầu anh H, chị T bồi thường 500.000.000 đồng nhưng anh H, chị T vẫn không thực hiện và không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch là vi phạm hợp đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự “*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*”. Do bị đơn anh H, chị T đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, nên phía nguyên đơn anh S yêu cầu Tòa án buộc bị đơn anh H, chị T phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 100.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là có cơ sở chấp nhận theo quy định pháp luật.

Xét ý kiến của bị đơn anh H, chị T cho rằng chỉ trả lại cho anh S 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và không trả 100.000.000 đồng tiền phạt cọc là không có cơ sở như đã phân tích ở trên.

[4.2]. Anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn anh H, chị T phải bồi thường 200.000.000 đồng tiền chi phí để sửa chữa, nâng cấp con đường dài 900m x 6m ngang và cải tạo diện tích đất 16.500m². Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H, chị T bồi thường chi phí máy móc thi công để sửa chữa, nâng cấp con đường dài 900m x 6m ngang: Xét thấy sau khi ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng anh H, chị T với diện tích 16.500m² đất của thửa số 21+22, tờ bản đồ số 30, đất tọa lạc tại buôn T, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk anh S đã tự ý sửa chữa, nâng cấp con đường vào đất rẫy của vợ chồng anh H, chị T mà anh nhận chuyển nhượng. Đối với con đường này không thuộc sự quản lý của vợ chồng anh H, chị T mà là con đường chung của các hộ có đất rẫy dọc theo đường và thuộc sự quản lý một phần của UBND xã E và một phần UBND xã Dray Sáp, khi anh S tiến hành sửa chữa, nâng cấp con đường không hỏi ý kiến của UBND xã D, UBND xã E. Vì vậy, việc anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh H, chị T bồi thường chi phí máy móc thi công để sửa chữa, nâng cấp con đường dài 900m x 6m ngang là không có cơ sở. Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

Bị đơn vợ chồng anh H, chị T thừa nhận vào ngày 18/02/2022 anh S thuê anh T2 đưa máy móc vào làm đường và cải tạo đất rẫy của vợ chồng anh H, chị T chuyển nhượng cho anh S. Vì vậy, việc anh S khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh H, chị T bồi thường là phù hợp. Tuy nhiên, tại Hợp đồng kinh tế về việc nâng cấp đường và sửa chữa mặt bằng ngày 17/02/2022 và Giấy kê cách tính khối lượng san lấp đã thực hiện mà anh S tính toán kê nộp cho Tòa án ngày 02/01/2025 không thể hiện chi tiết mục, hạng thi công; khối lượng đào mức đất; san lấp mặt bằng; kích thước đào rãnh dài, rộng,

sâu... nên việc Tòa án đã quyết định định giá và thành lập Hội đồng định giá nhưng không tiến hành định giá được do không có cơ sở pháp lý. Đồng thời, anh S là người thuê máy móc và anh T2 là người trực tiếp thi công cũng thừa nhận không tính được cụ thể chi tiết khối lượng công việc thi công từng phần mà chỉ ước lượng nhân khoán làm.

Xét ý kiến anh T2 cho rằng thời gian thi công bắt đầu từ ngày 18/02/2022 đến ngày 12/3/2022; tuy nhiên bị đơn anh H, chị T chỉ thừa nhận thi công từ ngày 18/02/2022 đến ngày 22/02/2022 anh S đưa máy móc về. Các anh T2, anh H, chị T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh chi tiết thi công từng hạng mục và thời gian máy móc làm nên chưa đủ cơ sở tính thời hạn thi công nay.

Xét việc anh S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh H, chị T bồi thường chi phí máy móc thi công cải tạo diện tích đất rẫy 16.500m²: Xét ý kiến anh S cho rằng tổng chi phí cải tạo, sửa chữa này hết 58.100.000 đồng, tuy nhiên anh S không có tài liệu chứng cứ chứng minh khối lượng công việc thi công và Hội đồng định giá không có cơ sở dữ liệu định giá được như đã phân tích ở trên nên cần chấp nhận ý kiến của bị đơn bồi thường cho anh S 20.000.000 đồng đối với phần cải tạo diện tích đất 16.500m² là phù hợp.

[5]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh S tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 có hiệu lực; buộc vợ chồng anh H, chị T phải trả cho anh S tổng số tiền 220.000.000 đồng (trong đó tiền cọc 100.000.000 đồng, phạt cọc 100.000.000 đồng và bồi thường cải tạo đất 20.000.000 đồng); không chấp nhận yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa, nâng cấp đường và cải tạo đất số tiền 180.000.000 đồng là có cơ sở.

[6]. Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn anh H, chị T là ông Võ Đình D đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn anh S đối với phần tiền phạt cọc và bồi thường thiệt hại là không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích mục [4.1], [4.2] trên.

[7]. Xét ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Nguyễn Thị N là chị Trương Nguyễn Kiều N1 đề nghị Tòa án xem xét lại việc căn cứ vào đâu mà ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2022 gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T1, bà N và xem xét lỗi của ai để có trách nhiệm bồi thường cho ông T1, bà N theo quy định pháp luật.

Xét thấy sau khi Tòa án nhân dân huyện K nhận được đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của anh Nguyễn Thái S; căn cứ vào khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 112 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện K ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2022 theo đúng quy định pháp luật. Ngày 29/7/2022, Tòa án nhân dân huyện K nhận được Đơn khiếu nại ghi ngày 29/7/2022 của ông T1, bà N khiếu nại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2022 này. Ngày 04/8/2022, Tòa án nhân dân huyện

K ban hành Công văn số 03/CV-TA về trả lời Đơn khiếu nại của ông T1, bà N theo quy định pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết.

[8]. Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[9]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh S được chấp nhận một phần nên nguyên đơn anh S và bị đơn anh H, chị T mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tổng số tiền thẩm định, đo đạc và định giá tài sản 11.868.000 đồng; số tiền này anh S đã nộp nên anh S được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định, đo đạc và định giá 5.934.000 khi Chi cục Thi hành án dân sự thu được tiền chi phí của anh H, chị T.

[10]. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

- Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thái S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 220.000.000 đồng nên bị đơn anh H, chị T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là $220.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 11.000.000 \text{ đồng}$.

- Do không chấp một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 180.000.000 đồng nên anh S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là $180.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 9.000.000 \text{ đồng}$. Khấu trừ số tiền anh Nguyễn Thái S nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0015074 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk. Anh S nhận lại số tiền 1.000.000 đồng.

[11]. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tòa án đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2022 “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đang tranh chấp” là quyền sử dụng đất diện tích 1108,4m², thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ 61 và quyền sử dụng đất diện tích 1221,7m², thuộc thửa đất số 106, tờ bản đồ 61 (thửa đất số 99 và 106 được tách ra từ thửa đất số 21), địa chỉ đất tại xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đến nay không có căn cứ để thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời trên; căn cứ Điều 126 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1, 2 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2022/QĐ-BPKCTT ngày 01/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện K về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227; Điều 229; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 117; Điều 119; Điều 275; Điều 328; Điều 584; Điều 585; Điều 586; Điều 588; Điều 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự ; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

[2]. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thái S. Buộc anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T phải trả cho anh Nguyễn Thái S tổng số tiền 220.000.000 đồng (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, 100.000.000 đồng tiền phạt cọc và 20.000.000 đồng tiền bồi thường cải tạo 16.500m² đất rẫy).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái S về việc buộc vợ chồng anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T bồi thường thiệt hại cho anh S về chi phí thi công để sửa chữa, nâng cấp con đường dài 900m x 6m ngang với số tiền 180.000.000 đồng

[3]. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

Nguyên đơn anh S và bị đơn anh H, chị T mỗi bên phải chịu ½ tổng số tiền thẩm định, đo đạc và định giá tài sản 11.868.000 đồng; số tiền này anh S đã nộp nên anh S được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí thẩm định , đo đạc và định giá 5.934.000 khi Chi cục Thi hành án dân sự thu được tiền chi phí của anh H, chị T.

[4]. Về án phí:

- Bị đơn anh Nguyễn Bảo H, chị Phan Thị Diệu T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 11.000.000 đồng.

- Nguyên đơn anh Nguyễn Thái S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 9.000.000 đồng. Khấu trừ số tiền anh Nguyễn Thái S nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0015074 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk. Anh S nhận lại số tiền 1.000.000 đồng.

[5]. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 01/2020/QĐ-BPKCTT ngày 01/ 6 /2022 của Tòa án nhân dân huyện K về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

Các đương sự nguyên đơn , bị đơn có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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 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;
- VKS huyện, VKS tỉnh;
- Chi cục THADS Krông Ana;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thành