

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CƯ KUIN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 29/2022/DS-ST  
Ngày 08/12/2022  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ KUIN, TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Huỳnh Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Thế Vinh.

2. Ông Nguyễn Hồng Khanh.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Thị Nhung - Thư ký Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin tham gia phiên tòa:***  
Ông Trần Đình Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2022/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2022/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26a/2022/QĐST-DS ngày 18/11/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc M, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Thôn i, xã EaB, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn: Bà Trần Thị Kim D.

Địa chỉ: Thôn i, xã EaB, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk – (Vắng, có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn:* Ông Châu Văn H, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Thôn a, xã EaT, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Bà Trương Thị N, sinh năm 1964 – (Vắng, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn ĐA, xã Ia K, huyện Chư Păh, tỉnh Gia Lai.

2. Ông Nguyễn Hùng V – (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn a, xã EaT, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Mai Thị H – (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn b, xã HT, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người làm chứng:* Ông Lê Xuân Th – (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn c, xã EaN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 25/5/2022, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 13/9/2022 và quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn ông Trần Quốc M trình bày:*

Vào ngày 26/3/2022, tôi có ký Hợp đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Châu Văn H. Theo đó, ông Châu Văn H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62, thuộc địa chỉ: Huyện KrA, tỉnh Đắk Lắk (có địa chỉ mới là: Xã EaN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk). Diện tích: 1.350 m<sup>2</sup>. Kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 213537. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thuộc quyền sở hữu của tôi, nên tôi không thể cung cấp cho quý Tòa.

Nội dung thỏa thuận cụ thể như sau:

Tổng số tiền chuyển nhượng: 3.800.000.000 đồng (*Ba tỷ, tám trăm triệu đồng*) Số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Số tiền còn lại: 3.700.000.000 đồng (*Ba tỷ, bảy trăm triệu đồng*). Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 26/3/2022 đến hết ngày 26/4/2022. Theo đó ông Châu Văn H sẽ liên hệ để làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi làm thủ tục công chứng hoàn tất, tôi có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền còn lại là 3.700.000.000 đồng (*Ba tỷ, bảy trăm triệu đồng*) cho ông H.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022, ông H cũng cam kết rằng, đến thời hạn làm thủ tục công chứng, ông H sẽ báo trước cho tôi 05 ngày để tôi sắp xếp đi công chứng. Tuy nhiên, đến hết ngày 26/4/2022, ông Châu Văn H vẫn không thực hiện cam kết, không có bất kỳ thông báo nào để yêu cầu tôi ra Văn phòng công chứng để sang nhượng thửa đất cho tôi.

Đến tận 13h10 phút ngày 10/5/2022, ông H mới gọi điện cho tôi để hẹn 13h30 cùng ngày ra Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng, tức ông H chỉ báo trước 20 phút thay vì báo trước 05 ngày theo thỏa thuận. Tại thời điểm này, tôi đang ở xa, không thể sắp xếp về kịp. Lúc này, ông H thông báo tôi đã vi phạm Hợp đồng và bị mất tiền đặt cọc. Theo đó, đến thời điểm hiện tại, ông H vẫn không thực hiện nghĩa vụ của mình, đồng thời vẫn giữ tiền cọc của tôi, không bồi thường tiền cọc cho tôi.

Hành vi của ông Châu Văn H là vi phạm hợp đồng, xâm phạm đến quyền lợi của tôi, cụ thể ông H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc với những hành vi sau:

Thứ nhất, tính tới thời điểm 13h10 ngày 10/5/2022, đã quá thời hạn thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất tại thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62, thuộc địa chỉ : Huyện KrA, tỉnh Đắk Lắk (có địa chỉ mới là: Xã EaN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk), ông H đã không hoàn tất việc ký hợp đồng, công chứng và sang tên cho tôi.

Thứ hai, ông H không thực hiện báo trước đúng thời hạn báo trước (05 ngày), mà chỉ báo trước đúng 20 phút trước thời điểm công chứng.

Thứ ba, ông Châu Văn H đã không bồi thường 02 lần tiền đặt cọc sau khi không thực hiện nghĩa vụ của mình.

Vì vậy, tôi làm đơn này kính gửi Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin giải quyết những vấn đề sau:

Một là, yêu cầu ông Châu Văn H bồi thường 02 lần số tiền tôi đã đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022. Tức bồi thường cho tôi 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

Hai là, yêu cầu ông H thanh toán tiền lãi chậm trả kể từ ngày hết hạn đặt cọc (tức ngày 27/4/2022) đến thời điểm ông H bồi thường đầy đủ tiền cho tôi. Tạm tính đến ngày 14/6/2022 là 40 ngày.

Lãi suất quá hạn bên trên được tính, căn cứ vào mức lãi suất quá hạn trung bình của 03 Ngân hàng tại địa phương là Vietcombank, Sacombank, OCB theo quy định tại Điều 306 Luật thương mại 2005.

Ngày 13/9/2022, ông Trần Quốc M thay đổi nội dung khởi kiện:

- Yêu cầu ông Châu Văn H trả lại số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) đã đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/03/2022.

- Yêu cầu ông H thanh toán tiền lãi chậm trả kể từ ngày hết hạn đặt cọc (tức ngày 27/4/2022) đến thời điểm ông H bồi thường đầy đủ tiền cho tôi theo quy định của pháp luật.

*\* Bị đơn ông Châu Văn H trình bày:*

Vào ngày 26/3/2022, tôi có nhận tiền cọc của ông Trần Quốc M đối với việc chuyển nhượng thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62, diện tích 1.350 m<sup>2</sup>, số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Trong quá trình đặt cọc, hai bên có thỏa thuận đến ngày 26/4/2022 ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu chưa ký xong giấy tờ thì hai bên thỏa thuận lại về thời gian.

Đến ngày 07/5/2022, ông Trần Quốc M có vào nhà tôi, tôi báo ông chuẩn bị tiền trong thời gian 03 ngày để ra phòng công chứng ký hợp đồng. Đến chiều ngày 10/5/2022, tôi điện thoại gọi ông ra phòng công chứng để ký hợp đồng và giao tiền thì ông M báo là chưa có tiền.

Ngày 11/5/2022, tôi chủ động gọi ông M ra quán cà phê DIAMOD để hai bên tiếp tục làm việc, tôi tiếp tục đề cập đến việc chuyển nhượng thửa đất trên,

nhưng ông M không phản hồi.

Nay ông M làm đơn khởi kiện yêu cầu tôi trả lại tiền đã đặt cọc và tiền lãi, tôi không chấp nhận việc khởi kiện của ông M. Tôi sẽ cung cấp cho Tòa án đoạn ghi âm giữa tôi và ông M trong việc mua bán đất và yêu cầu ra công chứng ký hợp đồng mua bán thửa đất trên.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N trình bày:*

Vào ngày 17/3/2022, tôi và ông Châu Văn H có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62. Cùng ngày, tôi và ông H có thỏa thuận đặt cọc thửa đất trên. Do sức khỏe không đảm bảo nên tôi có nhờ con trai là Đặng Phúc T đứng ra nhận cọc.

Theo hợp đồng đặt cọc, ông Châu Văn H đã đặt cọc cho tôi số tiền 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*) và thỏa thuận đến ngày 17/5/2022 thì ra công chứng. Nhưng giữa tôi và ông H thỏa thuận lại bằng miệng là đến ngày 10/5/2022 ra công chứng. Tuy nhiên, ông H bảo tôi sang tên cho ông Nguyễn Hùng V thì tôi đồng ý và làm thủ tục công chứng tại Ủy ban nhân dân xã EaN, huyện Cư Kuin. Tại thời điểm công chứng, tôi đã nhận đủ số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng (*hai tỷ, tám trăm triệu đồng*), còn việc ông M và ông H thỏa thuận thế nào thì tôi không biết.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hùng V trình bày:*

Tôi có chung cổ phần với ông Châu Văn H và bà Mai Thị H để mua thửa đất của bà Trương Thị N với giá là 3.200.000.000 đồng (*ba tỷ, hai trăm triệu đồng*), mỗi người chung cổ phần là 1/3, chúng tôi đã đặt cọc để mua thửa đất trên là 400.000.000 đồng (*bốn trăm triệu đồng*). Sau khi giao dịch đặt cọc thành công, ông H báo là có khách khác mua là ông Trần Quốc M. Vì bản thân tôi chỉ bỏ vốn đầu tư chứ không môi giới, mọi việc mua bán đất với bà N là do ông H thực hiện.

Sau khi ông Trần Quốc M không ra công chứng, thì chúng tôi chuẩn bị tiền trả cho bà N để sang tên cho tôi cho dễ làm việc và thuận tiện trong giao dịch. Tôi được ông H cho biết là ông H đã gọi điện cho ông M để ra công chứng, nhưng ông M không ra và vì lý do gì thì tôi không rõ.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị H trình bày:*

Tôi có góp vốn với ông Châu Văn H để mua thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62 tại xã EaN, huyện Cư Kuin với số tiền 1.100.000.000 đồng (*một tỷ, một trăm triệu đồng*) và đồng ý để ông Châu Văn H có quyền quyết định mua bán. Mọi chuyện khác tôi không biết.

*\* Người làm chứng ông Lê Xuân T trình bày:*

Ngày 26/3/2022, tôi có làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa bên bán là ông Châu Văn H, bên mua là ông Trần Quốc M, thửa đất số 12001, tờ bản đồ 62. Trong quá trình lập hợp đồng đặt cọc, tôi có chứng kiến ông Trần Quốc M

có đưa cho ông Châu Văn H số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) và sau đó quá trình thực hiện hợp đồng thế nào, tôi không biết.

*\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư Kuin phát biểu ý kiến:*

Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, thụ lý vụ án về quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn ông Trần Quốc M, bị đơn là ông Châu Văn H là đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã áp dụng đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về hòa giải và chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã áp dụng đúng quy định về trình tự, thủ tục của phiên tòa sơ thẩm.

Về nội dung: Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc M. Buộc bị đơn ông Châu Văn H phải trả lại cho ông Trần Quốc M số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất phát sinh kể từ ngày 27/4/2022 đến ngày 13/9/2022 là 4.600.000 đồng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Châu Văn H phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ông Trần Quốc M khởi kiện, yêu cầu ông Châu Văn H có nghĩa vụ trả cho ông M số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Đây là quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ cư trú tại xã Ea Tiêu, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35; điểm a, khoản 1, điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:*

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vào ngày 26/3/2022, ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62, địa chỉ thửa đất: Xã EaN huyện KrA, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Xã EaN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk), diện tích: 1.350 m<sup>2</sup>. Kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 213537 mang tên bà Trương Thị N. Số tiền chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*). Số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 26/3/2022 đến hết ngày 26/4/2022. Theo đó ông Châu Văn H sẽ liên hệ để làm thủ tục công chứng,

chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi làm thủ tục công chứng hoàn tất, ông Trần Quốc M có nghĩa vụ thanh toán đủ số tiền còn lại là 3.700.000.000 đồng (*Ba tỷ bảy trăm triệu đồng*) cho ông Châu Văn H.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022, ông Châu Văn H cũng cam kết rằng, đến thời hạn ký hợp đồng tại phòng công chứng, ông H sẽ báo trước cho ông M 05 ngày để ông M sắp xếp đi công chứng. Tuy nhiên, đến hết ngày 26/4/2022, ông Châu Văn H vẫn không thực hiện cam kết, không có bất kỳ thông báo nào yêu cầu ông M ra Văn phòng công chứng để sang nhượng thửa đất cho ông Trần Quốc M.

[2.2] *Về hình thức của hợp đồng*: Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 26/3/2022 giữa ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H không có công chứng, chứng thực theo quy định nhưng có người làm chứng là ông Lê Xuân T. Ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông M và ông H biết rõ quyền sử dụng đất của thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62, địa chỉ thửa đất: Xã EaN, huyện KrA, tỉnh Đắk Lắk (nay là: Xã EaN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk), diện tích: 1.350 m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 213537 mang tên bà Trương Thị N chứ không phải mang tên ông Châu Văn H. Ông Châu Văn H cũng không cung cấp được văn bản ủy quyền của chủ sở hữu tài sản là bà Trương Thị N để giao dịch, nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Quốc M.

Tại biên bản lấy lời khai và đối chất ngày 28/10/2022, ông Châu Văn H cho rằng: *“Trước khi giao dịch với ông M thì ông H và bà Trương Thị N có giao dịch đặt cọc thửa đất này (tức là ông H đặt cọc cho bà N để mua thửa đất này, mục đích của ông H mua là để bán lại kiếm lời và bà N có giao bìာ đồ cho ông H, nhưng sau đó bà N mượn lại để đi làm thủ tục cấp đổi). Tuy nhiên để làm thủ tục sang nhượng lại cho ông M thì bà N phải cấp đổi lại lại bìာ mới, sau đó mới công chứng sang tên được cho ông M thay vì sang tên cho ông H. Ngày 15/4/2022, bà N đã có đơn đề nghị cấp mới lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ngày 26/4/2022 thì thủ tục cấp lại thửa đất trên cho bà N vẫn chưa xong, nên ông H đã gọi điện thoại cho ông M nói là thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N chưa xong và hẹn vài ngày nữa thì ông M đồng ý (nhưng không có chứng cứ để cung cấp)”*.

Vì vậy, việc ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H ký kết hợp đồng đặt cọc là vi phạm quy định tại các Điều 167, 168 của Luật Đất đai 2013, nên giao dịch đặt cọc giữa ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H là vô hiệu.

[2.3] *Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 giữa ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H vô hiệu*: Ông Châu Văn H biết rõ thửa đất số 12001, tờ bản đồ số 62, địa chỉ thửa đất: Xã EaN, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk là thửa đất của người khác (bà Trương Thị N) chứ không phải là tài sản của mình nhưng vẫn tiến hành giao dịch với ông Trần Quốc M. Còn ông Trần Quốc

M là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông biết rõ thông tin về thửa đất trên là không phải của ông Châu Văn H, nhưng ông vẫn thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, việc ký kết hợp đồng đặt cọc dẫn đến vô hiệu là do lỗi của các bên như nhau.

[3] Hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "*Giao dịch dân sự 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*" và "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*".

Từ những quy định trên. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc M đề nghị Tòa án buộc ông Châu Văn H phải trả lại cho ông Trần Quốc M số tiền cọc 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng là đúng pháp luật.

Về yêu cầu tính lãi: Do lỗi của các bên như nhau, làm cho hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/3/2022 vô hiệu, nên việc ông Trần Quốc M yêu cầu ông Châu Văn H trả tiền lãi của số tiền 100.000.000 (*một trăm triệu*) đồng kể từ ngày nhận cọc cho đến nay cũng không đúng, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc M.

[4] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật, tuy nhiên do hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 giữa ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H vô hiệu do lỗi của các bên như nhau, nên việc yêu cầu tính tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) kể từ ngày 27/4/2022 đến ngày 13/9/2022 là 4.600.000 đồng (*bốn triệu, sáu trăm ngàn đồng*) không được Tòa án chấp nhận.

[5] *Về án phí*: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 220, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 127, 131 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ điểm b, khoản 1, Điều 24; khoản 2, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quốc M.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 giữa ông Trần Quốc M và ông Châu Văn H vô hiệu.

Buộc ông Châu Văn H phải trả cho ông Trần Quốc M số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án tại thời điểm thanh toán.*

2. Về án phí: Ông Châu Văn H phải chịu 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Quốc M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại số tiền 5.041.096 đồng (*năm triệu, không trăm bốn một ngàn, không trăm chín sáu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu số 60AA/2021/0002248 ngày 26/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

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

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

-TAND Tỉnh Đắk Lắk;  
-VKSND H. Cư Kuin;  
-CCTHADS H. Cư Kuin;  
-Các đương sự;  
-Lưu HS+VP.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Huỳnh Thành**



## **HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**Thành viên hội đồng xét xử**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Huỳnh Thành**



