

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ LẠNG SƠN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 27/2023/DS-ST
Ngày 22-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ LẠNG SƠN, TỈNH LẠNG SƠN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hứa Thị Thanh Xuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Lành Thị Thanh Xuân.

Ông Ma Thanh Trọng.

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Hữu Hà - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 21/2023/TLST – DS ngày 21/3/2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2023/QĐXXST-DS ngày 15/8/2023, Thông báo chuyển ngày xét xử số 02/2023/TB-TA ngày 30/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐST-DS ngày 14/9/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lương Trần H, sinh năm 1989. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1956 (theo Hợp đồng ủy quyền chứng thực ngày 07/02/2023). Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số *, đường T, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

- *Bị đơn:* Anh Hoàng Anh V, sinh năm 1984 và chị Vy Hoài T, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: Số *, đường Đ, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Anh Hoàng Anh V vắng mặt, chị Vy Hoài T có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Lê Tuấn A, sinh năm 1992, địa chỉ: Số nhà *, tiểu khu N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người làm chứng:*

+ Bà Nguyễn Thị T; sinh năm 1982; địa chỉ: Ô *, khu tái định cư M, xã M, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

+ Anh Ngô Ngọc H, sinh năm 1992; địa chỉ: Số */*, đường T, khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Lương Trần H do bà Trần Thị T là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Anh Lê Tuấn A với anh Lương Trần H là anh em con dì con bác. Anh Lê Tuấn A có nhu cầu mua nhà tại thành phố L để ổn định cuộc sống. Đầu năm 2023, qua facebook, anh T thấy anh H đăng tin bán nhà ở địa chỉ ngõ * P, phường C, thành phố L. Ngày 13/01/2023, anh Lê Tuấn A liên hệ với anh H để đi xem nhà. Ngày 14/01/2023, anh H đưa anh Lê Tuấn A đến nhà đất của vợ chồng chị Vy Hoài T tại địa chỉ ngõ *, đường P, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để xem nhà. Tại đây, anh Lê Tuấn A được chủ nhà cho biết có nhu cầu bán nhà đất nhưng chưa muốn bán ngay vì chưa tìm được chỗ ở mới nên chưa đưa ra giá cụ thể và nói là khi nào quyết định bán sẽ thông tin lại. Hôm đó, anh Lê Tuấn A chỉ được xem nhà đất thực tế, không được xem giấy tờ về nhà đất mà chỉ được cung cấp thông tin về nhà đất bằng miệng và khẳng định nhà đất không nằm trong quy hoạch. Chiều ngày 20/01/2023 (tức ngày 29 tết âm lịch) anh H gọi điện cho anh Lê Tuấn A thông báo là vợ chồng chị Vy Hoài T đồng ý bán nhà đất với giá 1,7 tỷ đồng nếu muốn mua thì cần đặt cọc 50.000.000 đồng ngay hôm đó. Vì lúc đó đã là chiều 29 tết, anh Lê Tuấn A đã nghỉ tết về nhà ở huyện B, tỉnh Lạng Sơn, không tiện ra thực hiện việc đặt cọc nên đã gọi điện thoại nhờ anh Lương Trần H đi đặt cọc hộ và đã chuyển khoản 50.000.000 đồng từ tài khoản của anh Lê Tuấn A tại Ngân hàng Liên Việt đến tài khoản của anh Lương Trần H số 0911785000 tại ngân hàng TMCP An Bình - chi nhánh Lạng Sơn để đặt cọc. Khoảng 16 giờ cùng ngày, anh Lương Trần H, cùng bố mẹ là bà Trần Thị T ông Lương Đình D và anh H đến nhà vợ chồng chị Vy Hoài T. Khi đến, có vợ chồng chị Vy Hoài T, chị Nguyễn Thị T ở đó. Anh Lương Trần H có điện thoại cho anh Lê Tuấn A để thống nhất các nội dung để viết vào hợp đồng đặt cọc. Chị Nguyễn Thị T là người viết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện: "Bên bán (bên A) là ông Hoàng Anh V và bà Vy Hoài T; bên mua (bên B) là anh Lương Trần H; người làm chứng là bà Nguyễn Thị T. Tài sản đặt cọc là nhà đất diện tích 118,2m² tại Nthửa đất số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; giá chuyển nhượng là 1,7 tỷ đồng; số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; số tiền còn lại phải trả là 1,650 tỷ đồng. Thời hạn đặt cọc...". Hôm đó, cả vợ chồng chị Vy Hoài T đều có mặt thỏa thuận trao đổi thống nhất việc đặt cọc với anh Lương Trần H là đại diện cho bên mua. Hợp đồng đặt cọc thể hiện: "Bên bán (bên A) là ông Hoàng Anh V và bà Vy Hoài T nhưng chỉ có chị Vy Hoài T ký, anh Lương Trần H ký đại diện bên mua (bên B), chị Nguyễn Thị T ký với tư cách là đại diện bên làm chứng (bên C). Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Lương Trần H đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng từ tài khoản của anh Lương Trần H số 0911785000 tại Ngân hàng ABbank - chi nhánh Lạng Sơn đến tài khoản của chị Vy Hoài T số 0916682789 tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Lạng Sơn. Thực chất anh Lương Trần H chỉ là người đi đặt cọc hộ

anh Lê Tuấn A, việc đó cả vợ chồng chị Vy Hoài T và anh H đều biết, vì anh Lê Tuấn A mới là người có nhu cầu mua nhà đất, thực tế đến xem nhà và tiền đặt cọc là của anh Lê Tuấn A. Nếu không có gì vướng mắc thì người ký hợp đồng nhận chuyển nhượng nhà đất với vợ chồng chị Vy Hoài T là anh Lê Tuấn A. Sau đó, do các bên thống nhất thay đổi ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nên đã ký hợp đồng đặt cọc khác thay thế, nội dung cơ bản giống hợp đồng đặt cọc trước đó chỉ khác ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi đặt cọc vài ngày thì anh Lê Tuấn A được biết nhà đất đặt cọc mua nằm trong quy hoạch, giấy phép xây dựng nhà là giấy phép xây dựng có thời hạn. Trước đó vợ chồng chị Vy Hoài T khẳng định nhà đất không có vấn đề gì, không trong quy hoạch nên anh Lê Tuấn A mới đặt cọc mua để ở, ổn định cuộc sống. Khi biết là nhà đất vẫn nằm trong quy hoạch, anh Lê Tuấn A đã cùng anh H đến gặp vợ chồng chị Vy Hoài T để thông báo nên không mua nhà đất nữa và đòi lại tiền cọc vì nhà đất nằm trong quy hoạch nhưng vợ chồng chị Vy Hoài T không đồng ý trả lại tiền cọc. Do anh Lương Trần H là người đi đặt cọc hộ, hợp đồng đặt cọc ghi tên bên mua là anh Lương Trần H và thực tế anh Lương Trần H chuyển tiền đặt cọc cho chị Vy Hoài T nên anh Lê Tuấn A bảo anh Lương Trần H đứng tên là người khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi vợ chồng chị Vy Hoài T trả tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để trả lại cho anh Lê Tuấn A, không yêu cầu trả lãi.

- Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn chị Vy Hoài T trình bày: Chị và anh Hoàng Anh V là vợ chồng, đăng ký kết hôn năm 2007. Vợ chồng chị có diện tích đất 118,2m² thuộc thửa số *, tờ bản đồ địa chính số ** phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 29/6/2017, đứng tên Hoàng Anh V, Vy Hoài T, nguồn gốc do vợ chồng chị nhận chuyển nhượng. Tháng 6/2018 vợ chồng chị xây dựng 01 ngôi nhà cấp 4 gác lửng, mái thái, cuối năm 2018 xây xong, gia đình chị sống tại đó cho đến đầu năm 2023. Ngoài diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên, vợ chồng chị còn có diện tích đất 20m² gồm 14m² mua với vợ chồng ông Nông Văn M, bà Hà Thị L và 06m² mua với vợ chồng ông Nông Văn T, bà N, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có giấy mua bán viết tay, 20m² đất đó là phần sân nhà. Cuối năm 2022, chị nhờ chị Nguyễn Thị T ở Công ty TNHH tư vấn bất động sản Đ môi giới đăng tin bán nhà đất. Anh H là người bên chị Nguyễn Thị T đã dẫn một vài khách đến xem nhà đất. Một thời gian sau, anh H cho biết có anh Lê Tuấn A muốn mua nhà đất với giá 1,7 tỷ đồng. Ngày 20/01/2023, tức 29 tết âm lịch, vợ chồng chị quyết định bán nhà và yêu cầu người mua phải đặt cọc ngay 50.000.000 đồng để bảo đảm việc chuyển nhượng. Chiều tối ngày 20/01/2023, anh Lương Trần H cùng người nhà đến ký hợp đồng đặt cọc hộ anh Lê Tuấn A, chị Nguyễn Thị T và anh H cũng có mặt, chị Nguyễn Thị T là người viết hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc ghi bên mua (bên B) là anh Lương Trần H nhưng vợ chồng chị biết rằng anh Lương Trần H là người nhà của anh Lê Tuấn A, đi đặt cọc hộ anh Lê Tuấn A, sau này người ký hợp đồng nhận chuyển nhượng là anh Lê Tuấn A. Hôm đó, cả vợ chồng chị đều có mặt thỏa thuận việc đặt cọc. Tại thời điểm đặt cọc, vợ chồng chị đang thế

chấp đất tại Ngân hàng SHB - chi nhánh Lạng Sơn nên vợ chồng chị có đề nghị ngày 06/02/2023, bên đặt cọc sẽ trả trước 900 triệu đồng để vợ chồng chị trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để làm thủ tục chuyển nhượng và giao nhà sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng khoảng 01 đến 03 tháng do vợ chồng chị chưa tìm được chỗ ở mới, anh Lê Tuấn A nhất trí. Hợp đồng đặt cọc do chị Nguyễn Thị T viết theo mẫu in sẵn và ký với tư cách người làm chứng, do không đủ chỗ để ký và thấy không cần thiết nên anh Hoàng Anh V không ký, chị ký đại diện bên A, anh Lương Trần H ký đại diện bên B. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Lương Trần H chuyển khoản cho chị 50.000.000 đồng vào tài khoản của chị số 0916682789 tại ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Lạng Sơn. Sau đó anh Lê Tuấn A muốn lùi ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nên các bên đã ký hợp đồng đặt cọc khác thay thế hợp đồng đặt cọc trước đó. Ngày 03/02/2023, bà Trần Thị T là mẹ của anh Lương Trần H nhắn tin là hủy hợp đồng đặt cọc không mua nhà đất nữa và đòi trả lại tiền cọc với lý do nhà đất nằm trong quy hoạch. Đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/02/2023, bên anh Lương Trần H không đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là đã tự ý hủy hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm đặt cọc, nhà đất của vợ chồng chị không có tranh chấp, chưa có thông báo thu hồi hay có quyết định thu hồi nên vẫn được phép chuyển nhượng sang tên bình thường. Trong hợp đồng đặt cọc không có nội dung nào thể hiện vợ chồng chị (bên A) cam kết, đảm bảo với bên đặt cọc (bên B) là nhà đất không trong quy hoạch. Việc nhà đất nằm trong quy hoạch vợ chồng chị cũng không biết vì đã quá 03 năm theo thời hạn ghi trong giấy phép xây dựng nhà. Quá thời hạn thỏa thuận mà bên đặt cọc không đến làm thủ tục chuyển nhượng nên ngày 10/02/2023, vợ chồng chị đã chuyển nhượng nhà đất cho bà Lăng Thị H, hợp đồng có công chứng và đã bàn giao toàn bộ nhà đất cho bà Lăng Thị H, hiện nay đất đã đứng tên bà Lăng Thị H. Do bên anh Lương Trần H đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bị mất cọc. Vợ chồng chị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lương Trần H, không chấp nhận trả lại tiền đặt cọc cho anh Lương Trần H.

Tại biên bản ghi lời khai, bị đơn anh Hoàng Anh V cùng ý kiến với chị Vy Hoài T

- *Tại bản khai, biên bản ghi lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Tuấn A trình bày:* Anh với anh Lương Trần H là anh em con dì con bác. Anh nhà ở huyện B, tỉnh Lạng Sơn nhưng làm việc ở thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Anh có nhu cầu mua nhà tại thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để ổn định cuộc sống. Khoảng tháng 01/2023, qua facebook, anh thấy có đăng tin bán nhà với thông tin là "nhà hai tầng, diện tích 148,5m, giá bán 1,8xx tỷ, kèm ảnh chụp ngôi nhà... Ngày 13/01/2023 anh đã gọi điện cho anh H để đi xem nhà. Ngày 14/01/2023, anh H đưa anh đến nhà của anh Hoàng Anh V và chị Vy Hoài T tại địa chỉ ngõ * đường P, khối D, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn để xem nhà. Tại đây anh đã gặp anh Hoàng Anh V, anh Hoàng Anh V nói mọi chuyện liên quan đến mua nhà đất liên hệ trao đổi qua anh H. Anh Hoàng Anh V bảo anh H dẫn anh đi xem nhà đất. Nhà của anh Hoàng Anh V thực tế là nhà gác

lũng, mái thái, có sân. Anh thấy nhà có một số chỗ đã xuống cấp nên nói với anh H là nhà này nếu không có vấn đề gì khác thì khoảng 1,7 tỷ đồng anh mới có thể mua. Hôm đó anh đi xem nhà chỉ mang tính chất tham khảo nên chưa yêu cầu cho xem các giấy tờ về nhà đất vì anh còn đi xem một số nhà khác. Sau khi xem xong mấy căn nhà anh thấy ưng nhất là nhà của anh Hoàng Anh V nên có trao đổi với anh H lấy thông tin về nhà đất của anh Vũ. Anh H chỉ gửi cho anh sơ đồ mặt bằng vị trí khu đất. Trước đó anh H nói rằng nhà đất đang thế chấp Ngân hàng, vì vậy anh nghĩ anh H không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để gửi cho anh xem. Lúc đầu anh H nói nhà đất đó là của chị anh ấy, sau đó đính chính là do chị anh ấy làm ở Công ty môi giới bất động sản giới thiệu nên anh tin tưởng và nghĩ nhà đất không có vấn đề gì vướng mắc, không trong quy hoạch, không tranh chấp... nên mới đăng bán, do anh chủ quan và bận nên chưa có thời gian tìm hiểu cụ thể hơn. Nếu anh biết nhà đất nằm trong quy hoạch sẽ không mua bởi anh muốn mua nhà đất ổn định không có quy hoạch để ổn định cuộc sống. Chiều ngày 20/01/2023 (tức ngày 29 tết âm lịch) anh đã nghỉ tết và đang ở nhà tại huyện B thì anh H gọi điện thông báo là vợ chồng chị Vy Hoài T đồng ý bán nhà đất với giá 1,7 tỷ đồng, nếu anh muốn mua thì cần thực hiện việc đặt cọc 50.000.000 đồng ngay trong ngày đó vì chị Vy Hoài T đang cần tiền gấp, còn sau tết có thể sẽ không có nhu cầu bán nữa. Anh đồng ý mua nhà với giá 1,7 tỷ đồng và nhất trí việc đặt cọc để mua nhà, nhưng vì lúc đó đã là chiều 29 tết, anh đã về nhà ở huyện B, tỉnh Lạng Sơn, không tiện ra thành phố L để thực hiện việc đặt cọc nên bảo với anh H nói với chủ nhà là để sau khi nghỉ tết anh sẽ ra đặt cọc nhưng anh H nói là chủ nhà muốn đặt cọc ngay vì cần tiền gấp còn sau tết thì không có nhu cầu bán nữa, anh sợ không đặt cọc ngay thì không có cơ hội mua nhà đó nên anh đã gọi điện thoại nhờ anh Lương Trần H đi đặt cọc hộ. Anh đã chuyển khoản 50.000.000 đồng từ tài khoản của anh đến tài khoản của anh Lương Trần H để đặt cọc hộ. Anh được biết ngày 20/01/2023, cả hai vợ chồng anh Hoàng Anh V chị Vy Hoài T đều có mặt ở nhà thỏa thuận việc đặt cọc. Trong khi thỏa thuận việc đặt cọc, anh Lương Trần H và anh H có gọi điện cho anh; anh H gọi điện thông tin cho anh biết là lúc đó có một người khác cũng đến đặt cọc mua nhà đất của vợ chồng chị Vy Hoài T với giá là 1,750 tỷ đồng, cao hơn thỏa thuận bán cho anh 50.000.000 đồng nên chị Vy Hoài T không muốn bán cho anh nữa và hỏi anh có đồng ý mua nhà đất với giá 1,750 tỷ đồng không, anh trả lời nếu thế thì không mua nữa. Sau đó, anh H thông báo là anh Hoàng Anh V quyết định chỉ đồng ý bán cho anh. Anh Lương Trần H gọi điện cho anh thông báo là hiện sổ đỏ đang thế chấp ở ngân hàng, bên bán muốn đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng anh sẽ trả trước 900 triệu để bên bán xóa thế chấp đất lấy sổ đỏ về làm hợp đồng chuyển nhượng và sẽ giao nhà từ 01 đến 03 tháng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh nhất trí. Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc xong anh H có gửi zalo cho anh hợp đồng đặt cọc, sơ đồ vị trí xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao năm 2019), và 02 giấy mua bán viết tay đối với đất phần sân nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/01/2023, anh nhắn tin cho anh H báo chủ nhà cung cấp Giấy phép xây dựng nhà, hôm sau, ngày 01/02/2023 anh H gửi zalo cho anh Giấy phép xây dựng nhà. Sau đó vài ngày anh tìm hiểu và được biết nhà đất anh đặt cọc mua

nằm trong quy hoạch. Theo giấy phép xây dựng của vợ chồng chị Vy Hoài T số 288, UBND thành phố L cấp ngày 18/5/2018 cho vợ chồng anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T đối với diện tích đất 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, thành phố L là giấy phép xây dựng có thời hạn, "vị trí đề nghị cấp giấy phép xây dựng nằm trong quy hoạch đất cây xanh...công trình được tồn tại trong thời hạn 03 năm kể từ ngày được cấp giấy phép. Chủ đầu tư phải tự dỡ bỏ công trình, không được đòi hỏi bồi thường phần công trình xây dựng theo giấy phép có thời hạn khi Nhà nước thực hiện quy hoạch theo thời hạn ghi trong giấy phép xây dựng..." và tại thời điểm đặt cọc nhà đất vẫn nằm trong quy hoạch. Sau khi được biết nhà đất nằm trong quy hoạch anh không muốn mua nữa vì mua nhà đất quy hoạch cuộc sống không được ổn định và nếu bị thu hồi sẽ không được bồi thường giá trị nhà. Chiều ngày 02/02/2023, anh đã cùng anh H đến nhà vợ chồng chị Vy Hoài T để thông báo không mua nhà đất nữa và đòi lại tiền cọc vì nhà đất nằm trong quy hoạch. Hôm đó cả vợ chồng chị Vy Hoài T đều ở nhà nhưng chỉ có chị Vy Hoài T ra nói chuyện với anh. Chị Vy Hoài T nói chị ấy cũng không biết đất trong quy hoạch và gọi chị Nguyễn Thị T đến. Cả chị Vy Hoài T và chị Nguyễn Thị T và anh H cùng thuyết phục anh tiếp tục mua nhà đất và nói là nếu bị thu hồi thì vẫn được bồi thường cả đất cả công trình trên đất bình thường nhưng anh vẫn quyết định không mua nữa vì sợ bị thu hồi thì cuộc sống sẽ không ổn định. Chị Vy Hoài T nói nếu anh không mua sẽ không trả lại tiền cọc. Anh đã nhiều lần nhờ anh H thuyết phục bên vợ chồng chị Vy Hoài T trả lại tiền cọc cho anh nhưng không có kết quả. Thực chất anh Lương Trần H chỉ là người đi đặt cọc hộ anh, anh mới là người có nhu cầu mua nhà đất, đi xem nhà đất và là người bỏ tiền ra để đặt cọc, việc này cả vợ chồng chị Vy Hoài T và anh H đều biết. Anh xác định anh mới là người có quyền lợi ích bị xâm phạm và là người quyết định việc khởi kiện đòi trả lại tiền cọc nhưng do hợp đồng đặt cọc ghi tên bên mua (bên B) là anh Lương Trần H và anh Lương Trần H trực tiếp chuyển tiền đặt cọc cho chị Vy Hoài T nên anh bảo anh Lương Trần H đứng tên là người khởi kiện đòi vợ chồng chị Vy Hoài T trả tiền cọc để trả lại cho anh, không yêu cầu trả lãi đối với số tiền cọc. Anh hoàn toàn cùng ý kiến và nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Lương Trần H.

Người làm chứng chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị là giám đốc Công ty TNHH T tư vấn bất động sản Đ. Cuối năm 2022, chị Vy Hoài T liên hệ nhờ chị môi giới bán nhà đất đang ở tại ngõ *, đường P, khối Đ, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn; diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, thành phố L trên đất có căn nhà gác lửng. Chị Vy Hoài T nói giá bán mong muốn và chỉ chụp sổ đỏ gửi qua zalo điện thoại cho chị. Sau đó chị giới thiệu với anh Ngô Ngọc H và một số người khác là cộng tác viên để tìm khách mua và được biết khách mua có liên hệ với anh Ngô Ngọc H để xem nhà. Chiều tối ngày 20/01/2023, anh Ngô Ngọc H báo với chị là có khách đặt cọc mua nhà đất của vợ chồng chị Vy Hoài T nên chị cùng anh Ngô Ngọc H đến nhà của vợ chồng chị Vy Hoài T để làm thủ tục đặt cọc. Hôm đó có mặt chị và anh Ngô Ngọc H, vợ chồng chị Vy Hoài T, phía bên mua có anh Lương Trần H và bố mẹ của anh Lương Trần H đi cùng.

Chị được biết thực tế anh Lương Trần H chỉ là người đi đặt cọc hộ người thân. Quá trình thỏa thuận đặt cọc, anh Lương Trần H có điện thoại cho người thân để trao đổi. Sau khi các bên thống nhất các nội dung như: Giá bán, tiền đặt cọc, số tiền bên B giao trước để bên A trả ngân hàng để lấy sổ đỏ về, thời hạn làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng, thời hạn giao nhà đất... mới viết hợp đồng đặt cọc. Chị là người trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc. Anh Lương Trần H đã chuyển khoản tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho chị Vy Hoài T. Chị đã được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 bản viết giấy than trên nền giấy màu hồng, giữa bên bán (bên A) là ông Hoàng Anh V, bà Vy Hoài T và bên mua (bên B) là anh Lương Trần H, hợp đồng này chị được ký mục đại diện bên C là người làm chứng còn chữ viết trên hợp đồng là của anh Ngô Ngọc H. Do sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 vài ngày, các bên muốn thay đổi thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng nên anh Ngô Ngọc H đã viết lại hợp đồng đặt cọc cho các bên ký để thay thế hợp đồng đặt cọc chị viết trước đó. Sau đó, bên phía anh Lương Trần H không muốn mua nhà đất nên đến hạn đã không đến làm thủ tục chuyển nhượng. Mấy ngày sau, vợ chồng chị Vy Hoài T đã bán nhà đất cho người khác.

Người làm chứng anh Ngô Ngọc H trình bày: Anh có quen biết xã hội với chị Nguyễn Thị T là Giám đốc Công ty TNHH tư vấn bất động sản Đ. Khoảng cuối năm 2022 đầu năm 2023, chị Nguyễn Thị T nói vợ chồng chị Vy Hoài T cần bán nhà đất ở khối Đ, phường C, thành phố L và bảo anh đến xem nhà đất như thế nào. Anh đã cùng chị Nguyễn Thị T đến nhà chị Vy Hoài T xem nhà. Tại đó chị Nguyễn Thị T đưa cho anh xem một số giấy tờ về nhà đất đó để anh chụp, cụ thể gồm những gì anh không nhớ rõ nhưng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ mua bán đất viết tay đối với phần đất chưa có giấy chứng nhận, bản vẽ thiết kế vị trí xây dựng. Mặc dù anh chụp lại các giấy tờ về nhà đất nhưng anh không để ý nội dung là gì, không biết đất nằm trong quy hoạch, không biết nhà có giấy phép xây dựng có thời hạn. Anh đã đăng tin bán nhà đất trên face book. Sau đó vài ngày, anh Lê Tuấn A liên hệ với anh để đi xem nhà. Anh đã đưa anh Lê Tuấn A đến nhà vợ chồng chị Vy Hoài T để xem nhà. Sau khi xem nhà anh Lê Tuấn A liên hệ với anh vài lần để hỏi về giá cả nhưng không hỏi gì về giấy tờ về nhà đất. Chiều ngày 20/01/2023, chị Vy Hoài T liên hệ với anh nói là đồng ý bán nhà đất giá 1,7 tỷ đồng cho anh Lê Tuấn A nhưng cần đặt cọc ngay 50.000.000 đồng. Anh liên hệ thì anh Lê Tuấn A cho biết đã nghỉ tết về nhà ở huyện B và bảo là sau tết sẽ đến đặt cọc. Anh chuyển tin nhắn của chị Vy Hoài T cho anh Lê Tuấn A với nội dung chủ nhà cần tiền nên muốn đặt cọc ngay còn sau tết thì có thể họ sẽ không bán nữa nên anh Lê Tuấn A đã nhờ anh Lương Trần H đi đặt cọc hộ. Chiều tối ngày 20/01/2023, anh cùng chị Nguyễn Thị T đến nhà vợ chồng chị Vy Hoài T để làm thủ tục đặt cọc. Hôm đó cả vợ chồng chị Vy Hoài T đều có mặt, phía bên mua có anh Lương Trần H và bố mẹ đi cùng. Anh biết anh Lương Trần H chỉ là người đi đặt cọc hộ anh Lê Tuấn A. Chị Nguyễn Thị T trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc còn anh chỉ ở đó chứng kiến. Quá trình thỏa thuận, anh Lương Trần H có điện thoại cho anh Lê Tuấn A thống nhất các nội dung để viết vào hợp đồng đặt cọc. Anh Lương Trần

H đã chuyển khoản tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho chị Vy Hoài T. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong anh Lê Tuấn A mới bảo anh gửi giấy tờ về nhà đất cho xem nên anh gửi zalo cho anh Lê Tuấn A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy viết tay đối với đất chưa có giấy chứng nhận, sơ đồ vị trí đất xây dựng. Anh đã được Tòa án cho xem Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 do nguyên đơn giao nộp, hợp đồng này là hợp đồng viết sau, do anh viết, vì sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Lê Tuấn A muốn thay đổi ngày ký hợp đồng chuyển nhượng lùi lại vài ngày, anh thông báo cho chị Nguyễn Thị T và chị Vy Hoài T, chị Vy Hoài T đồng ý, chị Nguyễn Thị T bảo anh viết lại hợp đồng đặt cọc để các bên ký nên anh đã viết lại hợp đồng đặt cọc và đưa cho chị Vy Hoài T và anh Lương Trần H, chị Nguyễn Thị T ký. Hợp đồng đặt cọc sau nội dung cơ bản giống hợp đồng đặt cọc trước chỉ khác ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 31/01/2023, anh Lê Tuấn A bảo anh gửi cho xem giấy phép xây dựng nhà, ngày 01/02/2023, anh đã gửi qua zalo giấy phép xây dựng nhà cho anh Lê Tuấn A, do thời gian đã lâu nên anh không nhớ rõ là lấy giấy phép xây dựng nhà từ chỗ chị Vy Hoài T hay chị Nguyễn Thị T. Sau đó, anh Lê Tuấn A không muốn mua nhà đất nữa và đòi lại tiền cọc vì nhà đất trong quy hoạch. Anh thông tin lại cho chị Vy Hoài T nhưng chị Vy Hoài T không đồng ý trả lại tiền cọc. Một thời gian sau, vợ chồng chị Vy Hoài T đã bán nhà đất cho người khác. Anh chỉ là người giới thiệu mua bán nhà đất và là người chứng kiến việc ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó, chị Vy Hoài T có đưa cho anh với chị Nguyễn Thị T tổng cộng là 17 triệu đồng, anh nhận 10 triệu đồng, chị Thủy nhận 07 triệu đồng.

Tại văn bản số 1386/UBND-TNMT ngày 26/5/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn cung cấp cấp thông tin: "Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Nthừa đất số *, diện tích 118,6m² tờ bản đồ số **, phường C; đối chiếu với bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố L được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 06/7/2021; Bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2023, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt tại Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 22/3/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm 2023 thành phố L, tỉnh Lạng Sơn: Thửa đất có quy hoạch, kế hoạch là đất giao thông. Về quy hoạch xây dựng chi tiết: Đối chiếu với bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng phường C, tỷ lệ 1/500 được phê duyệt UBND tỉnh Lạng Sơn tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 07/12/2018, thửa đất có quy hoạch toàn bộ diện tích 118,6m² là đất giao thông gồm 02 phần như sau: 72,2m² quy hoạch là đường giao thông, 46,0m² quy hoạch là đất giao thông tĩnh. Thửa đất hiện nay chưa có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án cụ thể".

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn tại phiên tòa: Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn, bị đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 giữa các bên về việc đặt cọc chuyển nhượng nhà đất là tự nguyện. Quyền sử dụng đất

diện tích đất 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, thành phố L của vợ chồng chị Vy Hoài T tuy đất thuộc quy hoạch nhưng vẫn được chuyển nhượng vì chưa có thông báo, chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, căn nhà trên đất vợ chồng chị Vy Hoài T chưa được chứng nhận quyền sở hữu, giấy phép xây dựng nhà là có thời hạn, thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng nhà là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 118 Luật Nhà ở. Ngoài ra, việc các bên ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 29 Tết âm lịch là ngày các cơ quan Nhà nước đã nghỉ Tết nên nguyên đơn chưa có điều kiện để tìm hiểu thông tin về nhà đất. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất có đối tượng là nhà chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lương Trần H, buộc bị đơn anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn anh Lương Trần H. Nguyên đơn anh Lương Trần H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn anh Lương Trần H; buộc bị đơn anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn anh Lương Trần H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu vợ chồng anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T trả lại tiền đặt cọc; bị đơn anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T cư trú tại thành phố L, tỉnh Lạng Sơn. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

[2] Về tố tụng: Phiên tòa được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, vắng mặt bị đơn anh Hoàng Anh V, người làm chứng bà Nguyễn Thị T, anh Ngô Ngọc H không có lý do nhưng những người này đã có lời khai trình bày đầy đủ trong hồ sơ, sự vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn anh Hoàng Anh V và người làm chứng theo khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 do hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự xác lập thực hiện, tự nguyện, hình thức phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Các đương sự đều thừa nhận được tự nguyện ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 để bảo đảm việc chuyển nhượng diện tích đất 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, thành phố L đã được cấp giấy chứng nhận mang tên anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T cùng ngôi nhà trên đất và diện tích đất 20m² là phần sân nhà vợ chồng chị Vy Hoài T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có giấy tờ mua bán viết tay với giá

chuyển nhượng là 1,7 tỷ đồng. Các đương sự đều thừa nhận việc anh Lương Trần H đặt cọc thực chất là đặt cọc hộ anh Lê Tuấn A, sau này khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng nhà đất là anh Lê Tuấn A, đó là các tình tiết không phải chứng minh.

[5] Đối với phần diện tích đất 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Hoàng Anh V và chị Vy Hoài T, đất trong quy hoạch nhưng chưa có thông báo, quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định của Luật đất đai, chủ sử dụng đất vẫn có quyền thực hiện quyền của người sử dụng đất nên việc bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất này không vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặc dù đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng hai bên thỏa thuận bên mua sẽ trả tiền vào ngân hàng để thanh toán nợ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục chuyển nhượng là thỏa thuận tự nguyện, không vi phạm pháp luật. Tuy nhiên, mục đích của anh Lê Tuấn A là nhận chuyển nhượng nhà đất để ở, ổn định cuộc sống. Bên anh Lê Tuấn A đặt cọc nhưng chưa tìm hiểu rõ thông tin pháp lý về nhà đất trước khi đặt cọc, một phần do bị động vì bên bị đơn chủ động đề nghị thực hiện việc đặt cọc ngay vào cuối ngày 29 tết âm lịch nên không có điều kiện về thời gian để tìm hiểu kỹ thông tin về nhà đất mà nếu không đặt cọc ngay có thể sẽ không có cơ hội mua. Bên bị đơn nhận cọc đã không cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý về nhà đất cho bên đặt cọc biết. Tại hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc cam kết “tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh”. Tuy nhiên, thực tế ngôi nhà trên diện tích đất 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, giấy phép xây dựng thể hiện người được cấp giấy phép xây dựng là vợ chồng chị Vy Hoài T, nhưng tại thời điểm đặt cọc nhà chưa được chứng nhận quyền sở hữu, nên việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở.

[6] Mặt khác, ngoài diện tích đất 118,2m² tại thửa số *, tờ bản đồ số **, khối Đ, phường C, thành phố L bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận mang tên anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T, thực tế các bên còn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 20m² là phần sân nhà, phần diện tích đất này vợ chồng chị Vy Hoài T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có giấy tờ mua bán viết tay. Đối với phần diện tích đất này vợ chồng chị Vy Hoài T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai.

[7] Anh Lê Tuấn A có thiện chí trong việc đặt cọc mua nhà đất, điều này được bị đơn chị Vy Hoài T thừa nhận nhưng sau khi đặt cọc, anh Lê Tuấn A mới biết nhà đất thuộc quy hoạch, nhà có giấy phép xây dựng có thời hạn, nhà đất có thể bị thu hồi, nếu bị thu hồi sẽ không được bồi thường giá trị nhà, mục đích nhận chuyển nhượng nhà đất để ở, ổn định cuộc sống không đạt được nên đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và đòi trả lại tiền đặt cọc và đã thông báo cho bên nhận đặt cọc biết về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc trước ngày đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất (trước ngày 06/02/2023). Thực tế,

chỉ 04 ngày sau ngày 06/02/2023, đến ngày 10/02/2023, vợ chồng chị Vy Hoài T đã chuyển nhượng nhà đất cho bà Lăng Thị H, đã đạt được mục đích của mình về việc chuyển nhượng nhà đất.

[8] Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất không ký kết được là do lỗi của cả hai bên, bên bị đơn cũng có lỗi nên có căn cứ hủy hợp đồng đặt cọc, nên khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì không phạt cọc, mất cọc mà chỉ trả lại tiền đặt cọc là phù hợp. Điều 423 Bộ luật Dân sự quy định: “01 bên có quyền hủy hợp đồng mà không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp: Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng... vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng” nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền đặt cọc là có căn cứ.

[9] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, xét thấy, cần chấp nhận yêu cầu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lương Trần H về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T trả lại anh Lương Trần H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 vì có căn cứ.

[10] Về nghĩa vụ chịu án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn anh Lương Trần H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại anh Lương Trần H số tiền tạm ứng án phí đã nộp; bị đơn anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để nộp vào ngân sách Nhà nước.

[11] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[12] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 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 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai; điểm a khoản 1 Điều 118 Luật Nhà ở; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lương Trần H.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/01/2023 giữa anh Lương Trần H và anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T.

1.2. Buộc anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T cùng liên đới có nghĩa vụ trả lại cho anh Lương Trần H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu 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 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.

2. Về án phí:

Nguyên đơn anh Lương Trần H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại anh Lương Trần H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.250.000 đồng (một triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001250 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.

Bị đơn anh Hoàng Anh V, chị Vy Hoài T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) để nộp vào ngân sách Nhà nước.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn anh Lương Trần H, bị đơn chị Vy Hoài T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Tuấn A có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn anh Hoàng Anh V vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:

- Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND thành phố Lạng Sơn;
- Chi cục THADS thành phố Lạng Sơn;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hứa Thị Thanh Xuyên