TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ANH SƠN** **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2025/DSST
Ngày 20 - 3 – 2025
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ANH SƠN – TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hồng Lợi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đặng Quang Tân, Bà Trần Thị Tuyết Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Anh Sơn tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Phương Mai - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 tháng 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 01 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 01 năm 2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 03/TB-TA ngày 03 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Trần Tr, sinh năm 1994. Có mặt.

Địa chỉ: Xóm T L, xã H L, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977. Có mặt.

Chị Trần Thị L, sinh năm 1983. Có mặt.

Địa chỉ: T 6, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

Người làm chứng:

1. Chị Trần Thị H, sinh năm 1975. Vắng mặt.

Địa chỉ: T 3, xã H S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

2. Anh Võ Trọng A, sinh năm 1986. Có mặt.

Địa chỉ: TDP 1, thị trấn K Nh, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22/4/2022*, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đặng Trần Tr trình bày trình bày:*

Vào ngày 14/01/2024, anh Tr thống nhất nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01, diện tích 53876m^2 tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An với giá 2.300.000.000 đồng. Để đảm bảo việc thực hiện hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, cùng ngày, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 14/01/2024 đến 17 giờ ngày 14/3/2024. Tuy nhiên, sau khi nhận cọc, anh Đ mới cho anh Tr xem GCNQSDĐ thì anh Tr mới biết diện tích thửa đất được thể hiện trong GCNQSD chỉ có 35425,0m^2, chênh lệch (ít hơn) diện tích thể hiện tại hợp đồng đặt cọc (53876m2) là 18425m^2. Do không muốn sửa lại hợp đồng đặt cọc nên 2 bên thống nhất anh Đ có trách nhiệm chỉnh lý GCNQSDĐ cho đúng với diện tích đã thỏa thuận trong hợp đồng là 53876m^2. Tuy nhiên, sau đó anh Đ lại nói GCNQSDĐ đang thế chấp vay tiền và yêu cầu anh Tr phải thanh toán hết đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng thì anh Đ mới rút Giấy về chỉnh lý diện tích cho đúng như trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng. Thấy vậy, anh Tr không đồng ý vì anh Đ đã thực hiện không đúng với thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc: "khi thủ tục công chứng hoàn tất và nhận bìa đất bên B phải giao đủ tiền cho bên A".

Đến ngày 06/4/2024 anh cùng mẹ (bà L) có lên nhà anh Đ để làm việc thì anh Đ không đồng ý bán đất nữa. Khoảng vài ngày sau anh Tr gọi điện cho anh Đ để đòi lại tiền cọc thì anh Đ đồng ý nhưng hẹn sang tuần sau (lý do: mẹ ốm). Kể từ đó đến nay, anh Đ chị L vẫn không chịu trả và còn thách thức anh khởi kiện ra Tòa. Việc anh Đ, chị L đồng ý chuyển nhượng đất cho anh và nhận cọc khi không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất là vi phạm pháp luật nên anh yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng anh Đ, chị L phải trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Anh xin rút yêu cầu buộc phạt cọc 300.000.000 đồng.

Về án phí: Anh đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của anh Đặng Trần Tr về việc chuyển nhượng thửa đất số 449 và việc đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong thời hạn 60 ngày anh Tr không có mặt để cùng vợ chồng anh Đ làm thủ tục chuyển nhượng. Sau khi hết thời hạn thỏa thuận, anh Đ đã nhiều lần anh nhắn tin, gọi điện cho anh Tr có mặt để làm thủ tục chuyển nhượng cho

xong nhưng anh Tr không trả lời. Vì vậy, ngày 02/4/2024, vợ chồng anh Đ chuyển nhượng thửa đất 449 cho người khác.

Hiện nay anh Tr khởi kiện yêu cầu anh Đ, chị L phải trả số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, anh Đ và chị L không đồng ý, vì lỗi là do anh Tr không thực hiện như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Về án phí: anh chị đồng ý với ý kiến của anh Tr.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng anh Võ Trọng A trình bày: Vào ngày 14/01/2024 anh Anh có làm chứng và ký vào hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Đặng Trần Tr và vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L, các bên đều tự nguyện thỏa thuận như các điều khoản đã ký trong hợp đồng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, vợ chồng anh Đ phải làm thủ tục chỉnh lý GCNQSDĐ từ diện tích 3,5 ha sang diện tích 5,3 ha như thỏa thuận trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng giấy tờ sang cho anh Tr.

Tại phiên tòa người làm chứng chị Trần Thị H vắng mặt nhưng trong quá trình giải quyết vụ án chị trình bày: Vào năm 2022, anh Nguyễn Văn Đ có gặp chị Hiền đặt vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền và được chị Hiên đồng ý và cho anh Đ vay 500.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi cho anh Đ vay tiền không thấy anh Đ đưa các giấy tờ thế chấp thì anh Đ mới thừa nhận là GCNQSDĐ đã được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Anh Sơn để vay số tiền 1.000.000.000 đồng nên chị Hiên tiếp tục cho anh Đ vay 1.000.000.000 đồng để anh Đ trả cho Ngân hàng rút giấy tờ về thế chấp cho chị. Đến ngày 02/4/2024 anh Đ đến xin chị Hiên bán thửa đất 449 cho vợ chồng người Vinh mà chị Hiên không quen biết thì chị Hiên đồng ý, sau đó anh Đ bán và đã trả số nợ trên cho chị Hiên.

Kết quả xác minh tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Anh Sơn Tây Nghệ An cho thấy: vào ngày 17/12/2021 anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Anh Sơn Tây Nghệ An số tiền 1.000.000.000 đồng khi vay tiền vợ chồng anh Đ có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An theo GCNQSDĐ số CĐ 398159 ngày 06/9/2016. Đến ngày 30/3/2022 thì vợ chồng anh Đ đã tất toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: vào ngày 19/6/2024 vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng anh

Đào Quang H và chị Chu Thị Th, hiện nay đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An cấp GCNQSDĐ số 193946 ngày 28/6/2024 mang tên anh Đào Quang H và chị Chu Thị Th diện tích 36761,0m^2.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Anh Sơn phát biểu ý kiến theo quy định tại Điều 262 Bộ luật tố tụng dân sự như sau:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, xác định quan hệ tranh chấp, xác minh và thu thập chứng cứ, tổ chức hòa giải cũng như thời hạn giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định về thành phần, nguyên tắc xét xử, trình tự tố tụng tại phiên tòa.

Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn chấp hành nghiêm chỉnh quy định của pháp luật, bị đơn chưa chấp hành đúng các quy định tại Điều 70, 72, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: đề nghị HĐXX áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; khoản 1, Khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 119, 280, 328, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả cho anh Đặng Trần Tr số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Trần Tr về việc buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Về án phí: anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Đặng Trần Tr tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Toà án: nguyên đơn khởi kiện bị đơn về hợp đồng đặt cọc; bị đơn có nơi cư trú tại T 6, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An nên Tòa án nhân dân huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết là đúng với quy định tại Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa nguyên đơn anh Đặng Trần Tr rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 300.000.000 đồng phạt cọc. Xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, không tái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét

xử chấp nhận và áp dụng Điều 244 của BLTTDS, đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện này.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Căn cứ vào lời khai và các chứng cứ do đương sự và người làm chứng cung cấp trong quá trình giải quyết và kết quả tranh tụng tại phiên tòa HĐXX có cơ sở để khẳng định: ngày 14/01/2024, anh Đặng Trần Tr và anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L đã giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 (gọi tắt là thửa 449) tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An diện tích 53876m^2 đã được UBND huyện Anh Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 398158 ngày 06/9/2016 mang tên anh Đ chị L với số tiền chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 14/01/2024 đến 17 giờ ngày 14/3/2024; anh Tr đã thực hiện xong nghĩa vụ đặt cọc tiền theo thỏa thuận.

Chứng cứ của anh Tr cung cấp là bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2014 có chữ ký của anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L và người làm chứng anh Võ Trọng A. Quá trình giải quyết vụ án anh Đ, chị L cũng thừa nhận đã ký kết hợp đồng đặt cọc nói trên và đã nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Như vậy, theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch giữa các bên là giao dịch đặt cọc, trong đó, bên đặt cọc là anh Đặng Trần Tr, bên nhận cọc là anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

Khi tham gia ký hợp đồng đặt cọc các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 117 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024 có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại các buổi làm việc và tại phiên tòa, cả hai bên đều nêu ra lý do khác nhau dẫn đến việc không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nói trên.

Theo nguyên đơn anh Đặng Trần Tr, khi ký hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất số 449, giữa anh và vợ chồng anh Đ thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 53876m^2, tuy nhiên diện tích thửa đất số 449 trong GCNQSDĐ chỉ có 35425,0m^2, vì vậy, anh Tr và anh Đ, chị L thỏa thuận anh Đ phải chỉnh lý diện tích cho đúng với diện tích đã thỏa thuận trong hợp đồng là 53876m^2, nhưng trên thực tế thửa 449 anh

Đ đã thế chấp cho người khác để vay tiền nên anh Đ yêu cầu anh Tr phải trồng đủ số tiền còn lại là 2.000.000.000 đồng thì mới rút thủ tục thế chấp để chỉnh lý diện tích cho đúng như trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng cho anh Tr nhưng anh không đồng ý vì tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận: "khi thủ tục công chứng hoàn tất thủ tục nhận bìa đất bên B phải giao đủ tiền cho bên A". Như vậy thửa đất 449 anh Đ đang còn thế chấp cho người khác thì không thể làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận nên việc chuyển nhượng là không thể thực hiện được.

Phía anh Đ, chị L cho rằng, trong thời hạn 60 ngày như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, anh Tr không đến để cùng vợ chồng anh làm thủ tục chuyển nhượng, sau khi hết thời hạn đã nhiều lần anh nhắn tin, gọi điện cho anh Tr nhưng anh Tr không trả lời, vì vậy ngày 02/4/2024 vợ chồng anh Đ mới chuyển nhượng thửa đất đó cho vợ chồng chị Chu Thị Th và anh Đào Quang H với giá 2.330.000.000 đồng. Đến ngày 06/4/2024 anh Tr và bà L (mẹ anh Tr) mới đến nhà thì anh nói với anh Tr đất đã bán cho người khác, nếu viết giấy nhận sai và xin lại tiền cọc thì anh sẽ trả lại tiền cọc nhưng anh Tr không nói gì, còn bà L thì nói nếu trả cọc thì phải trả 600.000.000 đồng, vợ chồng anh không đồng ý nên hai mẹ con anh Tr ra về. Sự việc này được thể hiện qua tài liệu, chứng cứ là bản trích sao các đoạn tin nhắn zalo anh Đ gửi cho anh Tr vào các ngày 26, 27/3 và 06, 16/4/2024.

Mặt khác, qua lời khai của người làm chứng anh Võ Trọng A, vào ngày 04/01/2024 giữa anh Tr và vợ chồng anh Đ có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ngoài các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận thì giữa hai bên còn thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, vợ chồng anh Đ phải làm thủ tục chỉnh lý thửa đất từ 3,5ha sang 5,3ha cho đúng với diện tích trong hợp đồng rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng giấy tờ sang cho anh Tr.

Người làm chứng chị Trần Thị H cho rằng, vào năm 2022 anh Nguyễn Văn Đ có gặp chị đặt vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền thì chị đồng ý và cho anh Đ vay 500.000.000 đồng, tuy nhiên sau khi cho anh Đ vay tiền thì không thấy anh Đ đưa các giấy tờ thế chấp thì anh Đ mới thừa nhận là GCNQSDĐ đã được thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện Anh Sơn để vay số tiền 1.000.000.000 đồng nên chị tiếp tục cho anh Đ vay 1.000.000.000 đồng để anh Đ trả cho Ngân hàng rút giấy tờ đã thế chấp về thế chấp cho chị. Đến ngày 02/4/2024 anh Đ đến xin bán thửa đất 449 cho vợ chồng người Vinh mà chị không quen biết thì chị đồng ý, sau đó anh Đ bán và đã trả số nợ trên cho chị.

Kết quả xác minh tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Anh Sơn Tây Nghệ An cho thấy: vào ngày 17/12/2021 anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L có vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện Anh Sơn Tây Nghệ An số tiền 1.000.000.000 đồng khi vay tiền vợ chồng anh Đ có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 398159 ngày 06/9/2016. Đến ngày 30/3/2022 thì vợ chồng anh Đ đã tất toàn bộ khoản vay cho Ngân hàng.

Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: vào ngày 19/6/2024 vợ chồng anh Nguyễn Văn Đ đã chuyển nhượng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 01 tại thôn Trà Lân, xã Ph S, huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng anh Đào Quang H và chị Chu Thị Th, hiện nay đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An cấp GCNQSDĐ số 193946 ngày 28/6/2024 mang tên anh Đào Quang H và chị Chu Thị Th.

Từ những nhận định trên, HĐXX có căn cứ để kết luận: Nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do diện tích đất mà hai bên mua bán không đúng với diện tích mà anh Đ, chị L được cấp trong GCNQSDĐ nên không thể tiến hành chuyển nhượng được, vì trong GCNQSDĐ số CĐ 398158 ngày 06/9/2016 diện tích là 35425,0m^2 nhưng trong hợp đồng đặt cọc giữa anh Đ và anh Tr thỏa thuận chuyển nhượng là 53876m^2. Mặt khác tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thửa đất 449 đang được cầm cố cho người thứ 3 để đảm bảo cho 1 giao dịch dân sự khác, do đó mà việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr và vợ chồng anh Đ không thể tiến hành được nên anh Tr yêu cầu anh Đ, chị L trả lại số tiền 300.000.000 đồng đã nhận theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024 là có cơ sở.

Như vậy, căn cứ vào ý kiến của đại diện viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, căn cứ vào các tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Trần Tr là có căn cứ nên được chấp nhận và cần buộc anh Nguyễn Văn Đ và chị Trần Thị L phải trả số tiền đã nhận cọc 300.000.000 đồng cho anh Tr.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn anh Đặng Trần Tr được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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 4 Điều 147; khoản 1, Khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 118, 119, 280, 328, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả cho anh Đặng Trần Tr số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2024.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đặng Trần Tr về việc buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Về án phí: anh Nguyễn Văn Đ, chị Trần Thị L phải chịu 15.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho anh Đặng Trần Tr 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007999 ngày 27 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Anh Sơn, tỉnh Nghệ An.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Nghệ An trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

"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 thoả 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".

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Phan Hồng Lợi

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Anh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Anh Sơn;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Hồng Lợi

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Phan Hồng Lợi

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Anh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Anh Sơn;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Phan Hồng Lợi

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Các Hội thẩm nhân dân **Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà**

Phan Hồng Lợi