

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 07/7/2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**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 QUẢNG XƯƠNG, TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Lý

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Thúy

2. Bà Nguyễn Thị Lê Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Hoan - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Quảng Xương tham gia phiên tòa:
Ông Trịnh Công Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐXX-ST ngày 07 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị V**, sinh năm 1970

Nơi cư trú: **Thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa**

Bị đơn: 1. Ông **Nguyễn Trường S**, sinh năm 1955

2. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1958

Cùng nơi cư trú: **Thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa.**

Tại phiên tòa có mặt bà **V**, vắng mặt ông **S**, bà **L** không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà **Bùi Thị V trình bày:**

Do là hàng xóm nên bà **Bùi Thị V** biết gia đình ông **Nguyễn Trường S**, bà **Nguyễn Thị L** có nhu cầu bán đất, ngày 24/4/2022 bà đến nhà ông **S**, bà **L** mua 350m² đất (trong đó 50m² đất ở, 300m² đất vườn). Hai bên thoả thuận với giá là 570.000.000đ. Bà đặt cọc 100.000.000đ, số tiền còn lại sẽ thanh toán cho ông **S**, bà

L khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông S, bà L đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà để đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Về thời hạn làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên không quy định cụ thể, chỉ thoả thuận với nhau sau khi làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà sẽ thanh toán số tiền còn lại 470.000.000đ cho ông S, bà L.

Ngày 17/5/2022 bà mời cán bộ địa chính xã và cán bộ Văn phòng đăng ký đất đai huyện Q về trích đo khu đất trên để làm thủ tục sang tên thì ông S, bà L không nhất trí bán đất như đã thoả thuận, ông S, bà L chỉ bán cho bà 240m² đất (chiều rộng 12m, chiều dài 20m). Bà đã yêu cầu ông S, bà L thực hiện đúng theo thoả thuận là 350m² (chiều rộng 14m, chiều dài 25m). Ông S, bà L không đồng ý. Bà yêu cầu ông S, bà L bớt tiền theo số diện tích đất thiếu. Ông S, bà L không đồng ý đã chửi bới và đuổi cán bộ trích đo về. Sau đó bà yêu cầu ông S, bà L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ cho bà, ông S, bà L không trả và nói khi nào dồn đủ tiền thì mới trả lại. Sau đó bà phải nhờ đến trưởng thôn đến can thiệp thì ông S, bà L mới đồng ý bán theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó bà lại tiếp tục nhờ cán bộ trích đo về đo lần hai. Sau khi đo vẽ xong tối ngày 24/6/2022 bà thông báo với ông S, bà L đến sáng ngày 25/6/2022 lên UBND xã để làm thủ tục ký trích đo, ông S, bà L đồng ý và mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem lại.

Sáng 25/6/2022 bà đến nhà ông S, bà L, gia đình ông S, bà L không có ai ở nhà. Bà L tránh mặt còn ông S và con trai bỏ đi vào Miền Nam. Sau đó bà tìm gặp bà L hỏi lý do tại sao ông bà không bán đất nữa mà tự ý phá hợp đồng, không bàn bạc với bà. Bà L nói đất ông, bà đã bàn giao cho con trai, cháu không bán nữa. Bà nói nếu không bán nữa thì trả lại tiền đặt cọc, tiền phá vỡ hợp đồng cũng như mọi chi phí hồ sơ giấy tờ và tiền đi lại cho bà. Bà L nói khi nào có mới trả lại. Sau đó bà làm đơn gửi đến UBND xã Q và UBND xã tiến hành hoà giải. Tại buổi hòa giải bà L đồng ý hẹn đến ngày 15/8/2022 (âm lịch) sẽ trả số tiền đặt cọc và tiền chi phí đi lại cho bà. Đến hẹn bà đến nhà bà L, bà L chửi bới và nói bà không có quyền hành gì vì đất bà đã giao cho con trai.

Để đảm bảo bảo quyền lợi cho bà, bà đề nghị Toà án nhân dân huyện Quảng Xương giải quyết buộc ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và 100.000.000đ tiền phạt cọc.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Trường S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 162 tại thôn N (nay là thôn T), xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa là của bố mẹ ông cho ông và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất mang tên ông là **Nguyễn Trường S.** Thửa đất này vợ chồng ông ở ổn định cách đây khoảng 40 năm. Do có nhu cầu bán đất nên ngày 24/4/2022 bà **Bùi Thị V** cùng thôn có đến hỏi mua. Hai bên thỏa thuận thống nhất ông bán 350m² đất, giá 570.000.000đ (trong đó 50m² đất ở, 300m² đất vườn). Bà **V** đã đặt cọc 100.000.000đ. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 24 ngày kể từ ngày 24/4/2022 hai bên sẽ đến Cơ quan chức năng có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **V**, bà **V** có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 470.000.000đ cho gia đình ông. Ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **V** để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà **V** để lâu không làm thủ tục nên con trai ông không cho bán lô đất trên nữa.

Nay bà **V** yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông và bà **L** phải trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000đ tiền phạt cọc ông không đồng ý. Ông vẫn đồng ý bán cho bà **V** 350m² đất tại thửa đất số 162. Địa chỉ thửa đất tại **thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa** có chiều rộng mặt đường là 14m, chiều dài là 25m. Ông có trách nhiệm cùng bà **V** làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **V**. Bà **V** phải thanh toán số tiền còn lại 470.000.000đ cho ông và bà **L**.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị L trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 162 tại **thôn N (nay là thôn T), xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa** là của bố mẹ chồng bà cho ông **S** và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông **Nguyễn Trường S.** Do có nhu cầu bán đất nên ngày 24/4/2022 bà **Bùi Thị V** ở cùng thôn có đến hỏi ông **S** mua đất. Hai bên thỏa thuận thống nhất ông **S** bán 350m² đất, giá 570.000.000đ. Bà **V** đã đặt cọc 100.000.000đ. Hẹn trong thời hạn 24 ngày kể từ ngày 24/4/2022 hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà **V**, bà **V** sẽ giao số tiền còn lại 470.000.000đ cho ông **S**. Đến hẹn bà **V** không đưa số tiền còn lại cho gia đình bà với lý do để quá thời gian đã lâu nên ông **S** không bán đất và không trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc cho bà **V**. Bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng **Nguyễn Văn D** cán bộ công chức địa chính – xây dựng – Nông nghiệp – Môi trường **UBND xã Q, huyện Q** trình bày: Thời điểm hai bên mua bán đất là thời điểm thị trường bất động sản đang sôi động giá đất tăng cao. Tháng 7/2022 hai bên thống nhất nội dung mua bán đất, vị trí để trích đo cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vị trí tách đất cho bà **V**, đơn vị đo đạc đã đo xong. Đến thời điểm ký hồ sơ thì ông **S** lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không đồng ý bán đất nữa.

*Người làm chứng Hoàng Xuân T: Ông là trưởng thôn T, xã Q, huyện Q trình bày: Theo ông được biết bà V có mua của ông S, bà L miếng đất ở. Hai bên thống nhất bà V đã đặt cọc cho ông S, bà L 100.000.000đ. Ông S, bà L nhận tiền đặt cọc mang lên trả cho Ngân hàng lấy trích lục về giao cho bà V làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã nhờ địa chính xã, huyện đo đạc lại đất. Sau khi đo đạc xong, bà V mang hồ sơ về lấy chữ ký của ông S, bà L hoàn tất hồ sơ làm trích lục mới thì con trai ông S ở trong Miền Nam về không nhất trí bán đất cho bà V nữa và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đưa ông S đi M không nói với bà V.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L đã được Tòa án tổng đạt các thủ tục tố tụng dân sự. Tuy nhiên ông S, bà L đều vắng mặt không có lý do. Quá trình giải quyết vụ án ông S, bà L vẫn đồng ý bán phần đất 350m² đất tại thửa đất số 162, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa cho bà Bùi Thị V. Trường hợp bà V không đồng ý mua thì ông không trả lại 100.000.000đ tiền đặt cọc, 100.000.000đ tiền phạt cọc cho bà V. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

****Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn không chấp hành đầy đủ đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117; khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị V;

Buộc ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho bà Bùi Thị V 100.000.000đ tiền đã đặt cọc.

Đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ của bà V; Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa bà V với ông S, bà L có hiệu lực; tuy nhiên ông S, bà L có lỗi do vi phạm hợp đồng nên chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Bùi Thị V, Phạt cọc đối với ông S, bà L 100.000.000đ

Về án phí: Ông S, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền ông S, bà L phải trả cho bà V, theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Tuy nhiên ông S, bà L thuộc diện người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông S, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng: Vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn, bị đơn đều đăng ký hộ khẩu thường trú trên địa bàn huyện Q, tỉnh Thanh Hóa. Mặt khác đối tượng tranh chấp là bất động sản tại xã Q, huyện Q, tỉnh Thanh Hóa; do đó, khi có tranh chấp xảy ra thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L vắng mặt. Tòa án đã tổng đặt hợp lệ các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; tuy nhiên ông S, bà L vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điểm b Khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét về tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà Bùi Thị V và ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L ngày 24/4/2022.

Bà V và ông S, bà L đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Đối tượng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 162, diện tích 350m². Gia đình ông S đã được UBND huyện Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Trường S nên ông S, bà L có quyền ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên tham gia ký hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, lừa dối gây hiểu nhầm để xác lập giao dịch. Mục đích và nội dung của Hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, mục đích của Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo các bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó. Hình thức của hợp đồng đặt cọc để nhận đất và được lập thành văn bản, các bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó. Các bên tham gia đều ký vào hợp đồng.

Như vậy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông S, bà L với bà V ngày 24/4/2022 là một giao dịch dân sự, đảm bảo đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có hiệu lực, các bên phải thực hiện.

[2.1] Đối với số tiền đặt cọc 100.000.000đ, bà V khẳng định đã giao cho ông S, bà L. Sau khi ông S, bà L nhận đủ tiền thì mới ký hợp đồng đặt cọc.

Như vậy có cơ sở xác định ông S, bà L đã nhận đủ tiền đặt cọc là 100.000.000đ của bà Bùi Thị V.

[2.2] Về thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà V đã mời địa chính, Văn phòng Đ về đo đất để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông S không đồng ý bán cho bà V 350m² đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, ông S chỉ đồng ý bán 240m² đất (chiều rộng 12m, chiều dài 20m). Bà V yêu cầu ông S, bà L thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 350m² (chiều rộng 14m, chiều dài 25m). Ông S, bà L không đồng ý. Bà V yêu cầu ông S, bà L bớt tiền theo diện tích đất thiếu. Ông S, bà L không nghe còn chửi bới và đuổi cán bộ trích đo về. Sau đó bà V yêu cầu ông S, bà L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ cho bà, ông S, bà L không trả và nói khi nào dồn đủ tiền mới trả lại. Sau đó bà V phải nhờ trưởng thôn đến can thiệp, ông S, bà L mới đồng ý bán theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc. Sau đó bà V lại tiếp tục nhờ cán bộ trích đo về đo lần hai. Sau khi đo vẽ xong tối ngày 24/6/2022 bà V thông báo cho ông S, bà L đến sáng ngày 25/6/2022 lên UBND xã Q để làm thủ tục ký trích đo, ông S, bà L đồng ý và mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem lại.

Đến sáng 25/6/2022 bà V đến nhà ông S, bà L thì ông S và con trai đã bỏ đi M, bà L tránh mặt. Sau đó bà V đã tìm gặp bà L hỏi lý do tại sao không bán đất cho bà nữa. Bà L lấy lý do đất đã bàn giao cho con trai nên cháu không đồng ý bán. Bà L nói sẽ trả lại tiền đặt cọc cho bà V. Hai bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V được. Do đó Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa bà Bùi Thị V và ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L không thực hiện được.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S, bà L cho rằng bà V vi phạm thỏa thuận đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc là phải thiện hiện thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn 24 ngày kể từ ngày 24/4/2022; tuy nhiên theo tài liệu chứng cứ (bản tường trình)

có xác nhận của cán bộ địa chính xã Q và cán bộ trích đo Văn phòng đăng ký đất đai thì ngày 17/5/2022 bà V đã mời cán bộ địa chính xã Q và cán bộ trích đo về đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng ông S, bà L đã ngăn cản nên không thực hiện việc trích đo được; do đó bà V không có lỗi, không vi phạm hợp đồng. Như vậy có căn cứ xác định ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[2.3] Nội dung: “Cam kết chung” trong hợp đồng đặt cọc nêu rõ “Sau khi hợp đồng được ký kết quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A”. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 200.000.000đ và ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Thỏa thuận giữa ông S, bà L với bà V là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “...Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Như vậy, ông S, bà L từ chối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà V nên có căn cứ buộc ông S, bà L phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà V 100.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ là phù hợp.

[2,4] Xác định tư cách tham gia tố tụng và trách nhiệm bồi thường

Nguyên đơn bà Bùi Thị V làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên trong hợp đồng đặt cọc bà L1 không ký, nhưng bà L là vợ ông S cùng ghi tên và cùng thỏa thuận thống nhất nhận cọc nên cùng phải chịu trách nhiệm trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà V.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận buộc ông Nguyễn Trường S, bà Nguyễn Thị L phải có trách nhiệm trả cho bà Bùi Thị V số tiền đặt cọc 1000.000.000đ và bồi thường cho bà V tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 100.000.000đ. Tổng số tiền ông S, bà L phải thanh toán cho bà V là 200.000.000đ.

[3] Về án phí: Ông S, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; tuy nhiên ông S, bà L thuộc diện người cao tuổi quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá 14 nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **S**, bà **L**

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; Khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 278; khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 117; khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Xử:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị V**.

Buộc ông **Nguyễn Trường S**, bà **Nguyễn Thị L** phải có trách nhiệm trả cho bà **Bùi Thị V** số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và bồi thường 100.000.000đ tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc cho bà **V**. Tổng số tiền ông **S**, bà **L** phải thanh toán cho bà **V** là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra Quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải thanh toán khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

* *Về án phí:* Ông **S**, bà **L** được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Bùi Thị V** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả cho bà **V** số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp là 5.000.000đ. Theo biên lai thu số 9589 ngày 07/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa.

Bà **V** có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông **S**, bà **L** có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 và Điều 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:

- Dương sự;
- VKSND H.Quảng Xương;
- Chi cục THADS H.Quảng Xương,
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ./.

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

Mai Thị Lý