TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VĨNH HƯNG** **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày: 26-4-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị The

Các Hội thẩm nhân dân:
+ Ông Ngô Viết Tuân
+ Ông Nguyễn Văn Sự

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2023/TLST-DS ngày 17/01/2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 09/2023/QĐXXST-DS ngày 05/4/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Phạm Văn P, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

2. Bà Trang Thị V, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trang Thị V: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp T, xã K, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

- *Bị đơn*: Ông Đỗ Thành N, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Lê Thị T, sinh năm 1968. Địa chỉ: Ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

- *Người làm chứng*: Ông Đinh Quốc T, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện V, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/01/2023 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/01/2018 với diện tích 1.976 m^2 tại thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, mục đích sử dụng là đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại H, huyện V, tỉnh Long An. Năm 2020 ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Thành N tại một phần thửa đất số 584 diện tích khoảng 900m^2, giá 15.000.000 đồng/m ngang, thành tiền là 388.500.000 đồng.

Trong quá trình hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, hai bên có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào cuối buổi sáng ngày 16 tháng 12 năm 2020, thỏa thuận đặt cọc 230.000.000 đồng, (thỏa thuận miệng bên ngoài là hẹn 01 hoặc 02 ngày sau sẽ giao tiền cọc). Hợp đồng đặt cọc do ông Đinh Quốc T - Cán bộ địa chính xã K soạn thảo giúp. Khi đó có ông bà, ông N, ông T nhưng ông N không đặt tiền cọc cho ông, bà như đã ghi trong hợp đồng và từ đó ông, bà không đến cơ quan Nhà nước để làm thủ tục chuyển nhượng phần đất cho ông Đỗ Thành N. Thời gian đã hơn 02 năm (kể từ ngày 02 bên xác lập hợp đồng), phần đất 900m^2 ông, bà vẫn sử dụng. Khoảng thời gian ngày 12-13/12/2022 ông Đỗ Thành N yêu cầu ông bà chuyển quyền sử dụng đất với diện tích 900m^2 theo hợp đồng đặt cọc. Nhưng ông bà xét thấy ông Đỗ Thành N đã cố tình kéo dài thời gian giao tiền đặt cọc. Từ đó ông bà xét thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không còn giá trị.

Ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/12/2020 giữa ông bà với ông Đỗ Thành N.

Tại phiên tòa, ông Phạm Văn P giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Đỗ Thành N trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông trình bày bổ sung: Vào tháng 12 năm 2020, ông có thỏa thuận với ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 01 phần thửa 584, tờ bản đồ số 8, diện tích khoảng 900m^2 (hơn 26m ngang, giá 15.000.000 đồng/m ngang). Hai bên đã thoả thuận với nhau về giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 388.500.000đồng. Với phương thức thanh toán bằng tiền mặt.

Vào đầu giờ chiều ngày 16/12/2020, ngay sau khi thống nhất, hai bên đã đến UBND xã K để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì được biết về vị trí diện tích đất trên bản đồ thuộc xã H, huyện V, tỉnh Long An nhưng thuộc quyền quản lý của xã K, huyện V, tỉnh Long An nên chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mà phải chờ vì thế các ông, bà

có thoả thuận làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 230.000.000đồng và phần còn lại sẽ thanh toán sau khi vợ chồng ông Phiếp và bà Vân hoàn thành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất trên.

Ông đã giao đủ số tiền cọc 230.000.000 đồng cho ông P, bà V sau đó mới ký hợp đồng. Vợ chồng ông P, bà V đã nhận đủ số tiền đặt cọc tại phòng của cán bộ địa chính dưới sự chứng kiến của cán bộ địa chính xã là ông Đinh Quốc T.

Thời gian đã lâu, ông chưa thấy vợ chồng ông P, bà V thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong hợp đồng nên ông có đến nhà gặp vợ chồng ông P, bà V đề nghị ông, bà chuyển nhượng đất nhưng vợ chồng ông P, bà V trả lời rằng nay đất này đã có giá cao hơn nên phải đưa thêm tiền thì mới đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nếu không sẽ mất luôn tiền đặt cọc. Ông không đồng ý nên vợ chồng ông P, bà V làm đơn khởi kiện.

Nay ông P, bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông và vợ chồng ông P, bà V thì ông không đồng ý.

Ông có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020 giữa ông và vợ chồng ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V. Trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V trả lại số tiền đặt cọc 230.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 230.000.000 đồng. Tổng cộng yêu cầu trả số tiền 460.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông Đỗ Thành N rút yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và phạt cọc. Đồng ý hủy hợp đồng đạt cọc và giữ nguyên yêu cầu ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V trả lại số tiền đặt cọc 230.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Đỗ Thành N. Ông N có đặt cọc cho ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V số tiền 230.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mọi thủ tục đều do ông N thực hiện. Bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông N.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Tất cả đều tuân theo pháp luật tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V với ông Đỗ Thành N: Các đương sự thừa nhận và thống nhất vào ngày 16/12/2020, tại Ủy ban nhân dân xã K giữa ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V với ông Đỗ Thành N có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 900m^2 tại một phần thửa 584, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại xã H, huyện V, tỉnh Long An do ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền 388.500.000 đồng; hợp đồng trên do ông Đinh Quốc T soạn thảo và có ký làm chứng. Hai

bên thống nhất số tiền đặt cọc là 230.000.000 đồng; số tiền còn lại ông N sẽ thanh toán cho ông P, bà V khi hai bên đến chính quyền lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa ông P, bà V với ông N tuy xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên nhưng hợp đồng chưa đảm bảo về mặt hình thức; cụ thể như hợp đồng không thể hiện ngày, tháng, năm lập hợp đồng; nội dung hợp đồng không thể hiện rõ việc thỏa thuận giữa hai bên về thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như không thể hiện trách nhiệm, nghĩa vụ khi vi phạm hợp đồng. Mặt khác, căn cứ Công văn 116/CNVPĐKĐĐ-KTLT ngày 24/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại tại huyện Vĩnh Hưng cung cấp thông tin liên quan đến thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8, xã H, huyện V, tỉnh Long An thể hiện: "Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 900m^2 tại một phần thửa 584, tờ bản đồ số 8 giữa ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V và ông Đỗ Thành Nh không đủ điều kiện tách thửa tại thời điểm ngày 16/12/2020. Với lý do là theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 75/2019/QD-UBND thì việc tách thửa đất nông nghiệp chỉ thực hiện được khi diện tích thửa đất mới tách và diện tích thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu là 1000m^2. Thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8 thuộc xã H, còn thửa đất số 1036, tờ bản đồ số 4 thuộc xã K, hai thửa đất thuộc hai địa giới hành chính khác nhau nên không đủ điều kiện hợp thửa...." và văn bản trên của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V cũng cung cấp thông tin: "...Qua kiểm tra hồ sơ địa chính mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V đang quản lý thì thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8 nêu trên thuộc địa bàn xã H, huyện V, tỉnh Long An...". Do đó, ông P, bà V với ông N giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 900m^2 tại một phần thửa 584, tờ bản đồ số 8 là không đúng quy định pháp luật nên căn cứ Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng đặt cọc được các bên đương sự thống nhất xác lập vào ngày 16/12/2020 giữa ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V với ông Đỗ Thành N vô hiệu.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Do tại phiên tòa bị đơn rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020 giữa ông với ông P, bà V và yêu cầu phạt cọc số tiền 230.000.000 đồng nên căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trên của ông N. Đối với yêu cầu trả 230.000.000 đồng tiền đặt cọc: Căn cứ lời trình bày của ông Đinh Quốc T cán bộ địa chính xã K là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thể hiện ông Đinh Quốc T có chứng kiến ông Đỗ Thành N giao tiền cho ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V. Ngoài ra, ông T còn trình bày các bên giao nhận tiền xong, đọc lại hợp đồng và ký hợp đồng đặt cọc tại phòng làm việc của ông T. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T không có yêu cầu gì khác trong vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ phân tích trên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 228, 229, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Các Điều 116, 117, 131, 328 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 27, 37 Luật Hôn nhân gia đình đề nghị: Chấp nhận yêu cầu nguyên đơn; tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 900m^2 thuộc một phần thửa đất số 584, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã H, huyện V, tỉnh Long An giữa ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V với ông Đỗ Thành N xác lập ngày 16/12/2020 vô hiệu. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Đỗ Thành N về yêu cầu ông P, bà V trả tiền phạt cọc 230.000.000 đồng. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành N về yêu cầu ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V trả số tiền 230.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn ông Đỗ Thành N có nơi cư trú tại ấp G, xã K, huyện V, tỉnh Long An nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng 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.

[2] Về việc vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng: Bà Lê Thị T và ông Đinh Quốc T có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà T, ông T.

[3] Về thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không đề cập.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P:

[4.1] Ông Phạm Văn P và ông Đỗ Thành N thống nhất: Ngày 16/12/2020 ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V và ông Đỗ Thành N ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã K có ông Đinh Quốc T làm chứng đối với diện tích 900m^2 đất lúa tại một phần thửa 584 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã H, huyện V, tỉnh Long An do ông Phạm Văn P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Long An cấp ngày 23/01/2018.

[4.2] Căn cứ Công văn số 116/CNVPĐKĐĐ-KTLT ngày 24/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V thì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 900m^2 tại một phần thửa 584 không đủ điều kiện tách thửa tại thời điểm ngày 16/12/2020. Với lý do theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An về việc quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An thì việc tách thửa đất nông nghiệp chỉ thực hiện được khi diện tích thửa đất mới tách và diện tích thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu là 1.000m^2.

[4.3] Ông Đỗ Thành N cho rằng ông có diện tích đất tại thửa 1036, tờ bản đồ số 4 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2019 và thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với

900m^2 của ông P là đủ điều kiện nhập thửa nên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2019 đối với diện tích 2.671m^2 thửa 1036 tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã K. Còn thửa 584 tờ bản đồ số 8 thuộc xã H nên không đủ điều kiện nhập thửa theo Công văn số 116/CNVPĐKĐĐ-KTLT ngày 24/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V. Hơn nữa ngày 23/3/2022 ông Đỗ Thành N đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1036 cho ông Đỗ Thành T.

[4.4] Từ lập luận ở các đoạn [4.2] [4.3] có căn cứ khẳng định các bên thỏa thuận đặt cọc để giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 900m^2 là có đối tượng không thực hiện được nên đã vi phạm quy định của pháp luật. Nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2020 giữa ông P, bà V và ông N vô hiệu.

[4.5] Mặc dù đơn khởi kiện của ông P và bà V yêu cầu tuyên hủy hợp đồng và ông N đồng ý hủy hợp đồng nhưng xét thấy hợp đồng vô hiệu nên cần tuyên hợp đồng vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành N:

[5.1] Ông yêu cầu ông P, bà V trả số tiền cọc 230.000.000 đồng: Tại mục 2.1 trang 2 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thể hiện "Ngày 16/12/2020 bên B đặt cọc cho bên A số tiền 230.000.000 đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) được các bên thừa nhận đã đọc lại hợp đồng mới ký tên, mỗi bên giữ 01 bản.

[5.2] Tại biên bản ghi lời khai ngày 23/02/2023 ông P khai theo thỏa thuận thì khi ký hợp đồng xong, buổi chiều sẽ giao tiền nhưng ông N không giao, sau đó khoảng 7 ngày sau ông điện thoại thì ông N vẫn hẹn, sau đó hẹn 10 ngày ông N vẫn không giao cho ông. Tại biên bản hòa giải, biên bản đối chất ngày 01/3/2023 và tại phiên tòa ông P trình bày hai bên thỏa thuận miệng hẹn 01 hay 02 ngày sau sẽ giao tiền cọc. Cho thấy ông P có lời khai mâu thuẫn, thể hiện sự không trung thực. Hơn nữa, ông cho rằng thỏa thuận miệng 01 hay 02 ngày sau sẽ giao tiền cọc nhưng ông không có chứng cứ chứng minh và ông N không thừa nhận.

[5.3] Người làm chứng ông Đinh Quốc T là người ký làm chứng hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc trình bày có thấy hai bên giao nhận tiền cọc, sau đó đọc lại hợp đồng và ký hợp đồng đặt cọc.

[5.4] Từ lập luận ở các đoạn [5.1], [5.2], [5.3] có căn cứ khẳng định ngày 16/12/2020 ông Đỗ Thành N có đặt cọc cho ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V số tiền 230.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên ông P và bà V có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền 230.000.000 đồng là phù hợp với Điều 131 Bộ luật Dân sự. Nên chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành N và lời đề nghị của Viện kiểm sát.

[6] Tại phiên tòa ông Đỗ Thành N rút yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và phạt cọc, xét thấy việc rút yêu cầu của ông Nhân là tự nguyện nên đình chỉ xét xử yêu cầu này của ông N.

[7] Đối với bà Lê Thị T là vợ của ông Đỗ Thành N, thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông N, không có yêu cầu gì khác nên Tòa án không xem xét.

[8] Về án phí: Ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V phải chịu án phí tính tên số tiền phải trả cho ông N (230.000.000 đồng x 5%) là 11.500.000 đồng. Ông Đỗ Thành N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí đối với hợp đồng vô hiệu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 228, 229, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 116, 117, 118, 119, 122, 123, 131, 328 và Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Đỗ Thành N.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V và ông Đỗ Thành N vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc và phạt cọc của ông Đỗ Thành N.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đỗ Thành N về việc yêu cầu ông Phạm Văn P, bà Trang Thị V trả tiền cọc.

Buộc ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V có nghĩa vụ trả cho ông Đỗ Thành N số tiền cọc 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

4.1. Buộc ông Phạm Văn P và bà Trang Thị V phải chịu 11.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 17/01/2023 theo biên lai thu số 0003849 sang tiền án phí nên ông Phiếp và bà Vân phải nộp tiếp 11.200.000 đồng tiền án phí.

4.2. Ông Đỗ Thành N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 01/3/2023 theo biên lai thu số 0003881 sang tiền án phí. Hoàn lại cho ông Đỗ Thành N 11.200.000 đồng

tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 01/3/2023 theo biên lai thu số 0003880.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn được biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- CCTHADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Phạm Thị The