

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BA ĐỒN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 10/2024/DS-ST

Ngày: 18 - 6 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BA ĐỒN, TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Anh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Thanh Diện và Ông Phan Hải Phú

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Thủy, Thư ký Toà án nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Ba Đồn, tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Giang, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2023/TLST-TCDS ngày 24/5/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐXXST-TCDS ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Đức L**, sinh năm 1993; nơi cư trú: **thôn B, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Đinh Sơn K**, sinh năm 1973; nơi cư trú: **Khu phố F, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Đinh Sơn T**, sinh năm 1975; địa chỉ: **thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Vắng mặt.

- Bà **Vũ Thị L1**, sinh năm 1946; địa chỉ: **thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Vắng mặt.

- Bà **Nguyễn Thị Hoài T1**, sinh năm 1978; địa chỉ: **khu phố F, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Vắng mặt.

- Ngân hàng **H2** - Chi nhánh **Q** - Phòng **G**; địa chỉ **H H, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Đại diện phòng giao dịch: ông **Nguyễn Thanh H** - Trưởng phòng. Có mặt

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Bình L2, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt.
- Ông Nguyễn Văn H1; địa chỉ: thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày: ngày 22/12/2021, được ông Nguyễn Bình L2 môi giới nhà đất, giới thiệu lô đất do ông Đinh Sơn K chủ sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận mua bán giá 1.975.000.000 đồng hai bên hẹn gặp nhau tại quán C tại số A đường D, thành phố Đ làm hợp đồng đặt cọc. Tại đây ông đã chuyển vào tài khoản của ông K số tiền 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 25/01/2022 hai bên làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Trong thời gian hẹn thì ngày 15/01/2022 ông K đặt vấn đề ứng thêm số tiền 500.000.000 đồng để làm thủ tục rút tài sản đang thế chấp ra để công chứng chuyển nhượng như Hợp đồng đã ký kết. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc lần thứ hai tại quán C1 ở địa chỉ thôn T, xã Q, thị xã B và chuyển số tiền trên vào tài khoản của ông Đinh Sơn K. Đến thời gian hẹn chuyển nhượng thì ông K cho biết chưa giải quyết xong việc rút hồ sơ từ Ngân hàng nên ông K đặt vấn đề xin ít hôm nữa để xử lý với phía Ngân hàng là xin giảm lãi suất. Thời gian chờ đợi quá lâu nên ngày 29/5/2022, ông có xuống nhà ông K để trao đổi phương án xử lý nếu không thỏa thuận được thì rút lại tiền cọc và buộc ông K phải chịu tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Tại đây có ông Đinh Sơn K, bà Vũ Thị L1 (Mẹ đẻ của ông K), ông Đinh Sơn T (Em trai ông K), ông Nguyễn Văn H1, các bên thỏa thuận là ông bổ sung thêm 100.000.000 đồng để gia đình tự xử lý. Bên cạnh đó bà Vũ Thị L1 và ông Đinh Sơn T sẽ chịu trách nhiệm cùng ông Đinh Sơn K, các bên ký thỏa thuận vào hợp đồng đặt cọc. Ngày 15/4/2022, ông tiếp tục đến nhà để trao đổi việc chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng không thành. Do đó ông khởi kiện yêu cầu ông Đinh Sơn K trả số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng. Tổng số tiền buộc ông K phải trả là 1.600.000.000 đồng.

+ Đối với bị đơn: Tòa án đã tiến hành Thông báo thụ lý; các lần thông báo việc tiếp cận giao nộp chứng cứ và hòa giải, triệu tập và tổng đạt nhiều lần nhưng ông Đinh Sơn K đều vắng mặt. Tiến hành xác minh xác định như sau:

Tại Công an phường B, thị xã B xác định: Ông Đinh Sơn K, sinh năm 1973, số căn cước công dân: 044073000534 có hộ khẩu thường trú tại Khu phố F, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng bình, chủ hộ là bà Nguyễn Thị Hoài T1, vợ của ông K. Hiện vợ chồng ông K và bà T1 không có mặt tại địa phương.

Phòng quản lý Xuất nhập cảnh công an tỉnh Q xác nhận: không có thông tin ông K xuất cảnh ra nước ngoài.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Vũ Thị L1 trình bày: Bà là mẹ đẻ của ông Đinh Sơn K, bà có biết sự việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức L và ông Đinh Sơn K, các

hợp đồng đặt cọc với giá 800.000.000 đồng. Bà **K1** vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là người làm chứng, mục đích để cho ông **K** bán đất trả nợ (Vì trước đây thửa đất này của bà đã cho ông **K** đứng tên) chứ không nhận hay giữ bất kỳ khoản tiền nào từ Hợp đồng đặt cọc giữa các bên.

+ Ông **Đinh Sơn T** trình bày: Ngày 29/5/2022, ông đại diện cho gia đình ký xác nhận việc anh trai của ông là anh **Đinh Sơn K** làm Hợp đồng đặt cọc mua bán mảnh đất của gia đình nhưng đứng tên ông **Đinh Sơn K** với người mua đất là ông **Trần Đức L**. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay hợp đồng mua bán giữa hai bên vẫn chưa thực hiện được thì bản thân ông không có liên quan gì đến thỏa thuận mua bán trên vì ông không đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nhận tiền, không có quyền lợi gì từ Hợp đồng đặt cọc đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Đối với bà **Nguyễn Thị Hoài T1**: Tòa án ra Thông báo bổ sung người tham gia tố tụng, triệu tập nhiều lần nhưng bà **T1** vắng mặt. Tiến hành xác minh tại **Công an phường B, thị xã B** xác định bà **T1** không có mặt tại địa phương.

+ **Ngân hàng H3, chi nhánh Q, phòng G** trình bày: ông **Đinh Sơn K** đang thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận được số BG 248556 do **UBND huyện Q** cấp ngày 21/7/2011, tại thửa đất số 901, tờ bản đồ số 04; địa chỉ: **thôn V, xã Q, thị xã B, tại Phòng G - Ngân hàng H2 Chi nhánh Q**, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba số 0001/2012/HĐTC ngày 05/01/2012 đã được ký kết giữa **Công ty TNHH L3, ông Đinh Sơn K và bà Nguyễn Thị Hoài T1 với Phòng G - Ngân hàng H2 Chi nhánh Q** để đảm bảo khoản vay của **Công ty TNHH L3 tại Phòng G - Ngân hàng H2 Chi nhánh Q**. Căn cứ thực tế vụ việc và quy định pháp luật thì Ngân hàng nhận thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 901 tờ bản đồ số 04 giữa ông **Trần Đức L** và ông **Đinh Sơn K** trong thời gian tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng mà không được sự chấp thuận của Ngân hàng là không đúng quy định pháp luật

- *Người làm chứng:*

+ Ông **Nguyễn Bình L2** trình bày: ông có mối quan hệ bạn bè với ông **Đinh Sơn T**, ngày 20/9/2021 ông và ông **T** uống cà phê thì nghe ông **T** giới thiệu muốn bán thửa đất để trả nợ vì thửa đất đó đang thế chấp tại Ngân hàng chuẩn bị phát mại, thửa đất mang tên **Đinh Sơn K**. Sau đó ông có giới thiệu với ông **Trần Đức L** làm bất động sản để trao đổi với chủ đất ông **Đinh Sơn K**, hai bên thỏa thuận thống nhất giá chuyển nhượng 1.950.000.000 đồng. Trong ngày hôm đó ông **L** và ông gặp ông **K** tại **thành phố Đ**, thỏa thuận và đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Thời gian sau này các bên có đặt cọc số tiền bao nhiêu nữa thì ông không rõ. Có lần ông **L** có điện thoại cho ông nói số máy ông **K** không liên lạc được và ông gọi cho ông **K** cũng không liên lạc được, làm cho việc chuyển nhượng đất cả năm trời không thực hiện được. Ông cam đoan lời khai của mình đúng sự thật.

+ Ông **Nguyễn Văn H1** trình bày: vào ngày 15/01/2022, ông có mặt để làm chứng hợp đồng đặt cọc giữa ông **Trần Đức L** và ông **Đinh Sơn K** đối với thửa đất số 901, tờ bản đồ số 04, địa chỉ **thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Ông cam kết nội dung

trong đặt cọc là được sự đồng thuận và thống nhất giữa các bên. Sau đó, ông và ông **Trần Đức L** có đến nhà của ông **Đinh Sơn K** để bàn về vấn đề đặt cọc với người nhà của ông **K** có bà **Vũ Thị L1** (Mẹ đẻ của ông **K**), ông **Đinh Sơn T** (Em trai của ông **K**) và 02 người này đồng ý bán đất theo số tiền mà các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc và bổ sung thêm Hợp đồng đặt cọc để có chữ ký của các bên. Quá thời hạn cam kết chuyển nhượng, ông **L** có đến nhiều lần nữa nhưng ông **K** không chịu gặp mặt để giải quyết.

Tại phiên Tòa:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu buộc ông **K** hoàn trả số tiền cọc 800.000.000 đồng, rút yêu cầu buộc ông **K** chịu số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng (01 lần tiền đặt cọc). Không yêu cầu tính lãi suất và các chi phí khác.

- Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn không có mặt đưa ra phương án thỏa thuận giải quyết vụ án.

** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về thủ tục tố tụng: Kể từ khi thụ lý giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định về trình tự thủ tục tố tụng giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào nội dung giao dịch dân sự các bên tham gia ký kết và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì việc xác định mối quan hệ tranh chấp là đúng quy định của pháp luật và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn 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 2015. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng vắng mặt dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ, căn cứ Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 117, Điều 166; khoản 8 Điều 320; Điều 328; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Đức L** và ông **Đinh Sơn K** không thực hiện được là có lỗi của hai bên; Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông **Trần Đức L** rút một phần yêu cầu khởi kiện, nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Đức L** buộc ông **K** hoàn trả cho ông **L** số tiền 800.000.000 đồng đã nhận cọc. Buộc ông **Đinh Sơn K** chịu án phí theo quy định, trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông **Trần Đức L** và tuyên quyền kháng cáo cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên Tòa:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: ông **Trần Đức L** có đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông **Đinh Sơn K**, các bên đã lập thành văn bản, căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Ông **Đinh Sơn K** cư trú tại **Khu phố F, phường B, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn có thẩm quyền giải quyết vụ án.

- Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt.

[2] Ông **Trần Đức L** rút yêu cầu về phạt cọc, xét đây là ý chí tự nguyện của ông **L** nên được Hội đồng xét xử ghi nhận, đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[3] Xét yêu cầu của ông **Trần Đức L** về yêu cầu ông **Đinh Sơn K** trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng:

[3.1] Tại Điều 3 về phương thức thanh toán của Giấy nhận đặt cọc ngày 22/12/2021 giữa ông **Đinh Sơn K** (Bên A) và ông **Trần Đức L** (Bên B), có sự làm chứng của ông **Nguyễn Bình L2**, thể hiện như sau: “Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 200.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 25/01/2022 bên B giao cho bên A số tiền 1.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, số tiền còn lại được thanh toán khi hoàn tất thủ tục sổ và công chứng, số tiền còn lại sẽ được thanh toán khi hoàn tất sổ và công chứng”.

Chưa đến thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng (Ngày 25/01/2022) thì giữa ông **Đinh Sơn K** và ông **Trần Đức L** tiếp tục lập Giấy nhận đặt cọc vào ngày 15/01/2022. Tại Điều 3 về phương thức thanh toán của Giấy nhận đặt cọc ngày 15/01/2022 giữa ông **Đinh Sơn K** (Bên A) và ông **Trần Đức L** (Bên B), có sự làm chứng của ông **Nguyễn Văn H1** thể hiện như sau: “Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 700.000.000 đồng (Tổng 02 lần chuyển). Hẹn đến ngày 25/01/2022 bên B giao cho bên A số tiền 500.000.000 đồng và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, số tiền còn lại được thanh toán khi hoàn tất thủ tục giấy tờ và hai bên ra công chứng, chuyển nhượng”.

Theo trình bày của ông **Trần Đức L**, trong quá trình đặt cọc có biết thửa đất 901 có nguồn gốc từ bà **Vũ Thị L1** là mẹ của ông **Đinh Sơn K** thừa kế lại cho ông **Đinh Sơn K** và ông **Đinh Sơn T**, em trai ông **K** nhưng để cho ông **K** đứng tên. Nội dung theo Giấy nhận đặt cọc là thửa 901 nhưng trên thực tế chỉ chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất đó. Do vậy, ngày 29/5/2022, giữa ông **Trần Đức L** với ông **Đinh Sơn K**, bà **Vũ Thị L1** và ông **Đinh Sơn T** ký kết hợp đồng đặt cọc, có sự làm chứng của ông **Nguyễn Văn H1**. Tại Điều 2 về thời hạn đặt cọc và giá chuyển nhượng ghi “Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 29/5/2022, đến ngày 13/6/2022 hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và tại Điều 3 về thỏa thuận khác ghi “Ngày 22/12/2021, cọc số tiền 200.000.000 đồng, ngày

15/01/2022 cọc thêm số tiền 500.000.000 đồng, ngày 29/4/2022 cọc thêm số tiền 10.000.000 đồng, ngày 29/5/2024, cọc thêm số tiền 90.000.000 đồng”. Như vậy, tổng số tiền mà ông **L** đã đặt cọc cho ông **K** là 800.000.000 đồng.

Căn cứ quy định trên thì trong khoảng thời gian từ ngày 22/12/2021 đến hết ngày 13/6/2022, nếu thửa đất trên không thể chấp tại Ngân hàng Hợp tác thì việc chuyển nhượng thửa đất này từ ông **Đinh Sơn K** sang ông **Trần Đức L** có thể thực hiện được. Trong suốt quá trình từ khi hai bên ký các Giấy nhận đặt cọc cho đến ngày 13/6/2022, ông **Đinh Sơn K** chưa thực hiện việc giải chấp đối với thửa đất 901 đã thế chấp trước đó tại Ngân hàng Hợp tác. Việc tài sản thế chấp không được giải chấp là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 901 giữa hai bên theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không ký kết được. Ông **Đinh Sơn K** phải chịu trách nhiệm về nguyên nhân này do xóa thế chấp là nghĩa vụ cơ bản của ông **K**.

[3.2] Theo ông **Trần Đức L** trình bày, trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông **K** có đưa cho ông xem bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 901, tờ bản đồ số 04 tại **thôn V, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình**. Thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc là biện pháp bảo đảm để đi đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất và điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Như vậy, ông **L** xem bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **K** cung cấp để ký Hợp đồng đặt cọc là có lỗi vì bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giá trị pháp lý theo quy định pháp luật. Quá trình thực hiện việc đặt cọc, ông **L** biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất 901, tờ bản đồ số 04 mà ông **Đinh Sơn K** nhận đặt cọc đang bị thế chấp tại Ngân hàng Hợp tác nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc.

[3.3] Như vậy việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 901 giữa hai bên không ký kết được có nguyên nhân từ cả hai bên. Theo các nội dung quy định trong Giấy nhận đặt cọc và Hợp đồng đặt cọc thì ông **K** không được quyền sở hữu đối với số tiền cọc 800.000.000 đồng mà ông **L** đã giao. Tại phiên tòa, ông **L** yêu cầu ông **K** trả lại số tiền 800.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc cũng như các chi phí và lãi suất. Do vậy, buộc ông **K** trả lại số tiền cọc 800.000.000 đồng cho ông **L** là phù hợp.

[4] Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông **Đinh Sơn K** chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông **Trần Đức L** đối với phần yêu cầu hoàn trả tiền cọc được chấp nhận. Căn cứ Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án” và điểm c Điều 1.3, Phần 1, Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, buộc ông **Đinh Sơn K** phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 36.000.0000 đồng.

Yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Đức L** về yêu cầu ông **Đinh Sơn K** hoàn trả số tiền 800.000.000 đồng đã đặt cọc được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không phải chịu

án phí và được nhận lại số tiền 30.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003593 ngày 23/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

[6] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo được quyền kháng cáo bản án theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 186, Điều 203; Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 243; Điều 244; Điều 264; Điều 266; Điều 271; Điều 273; khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 117; Điều 166; khoản 8 Điều 320; Điều 328; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 188 Luật đất đai 2013;

Điểm b khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án” và điểm c Điều 1.3, Phần 1, Mục II Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Xét xử vắng mặt bị đơn ông **Đinh Sơn K** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Vũ Thị L1**, ông **Đinh Sơn T**, bà **Nguyễn Thị Hoài T1**.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của ông **Trần Đức L** về việc yêu cầu ông **Đinh Sơn K** trả số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Đức L**.

Buộc ông **Đinh Sơn K** phải trả lại cho ông **Trần Đức L** số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng (**T2** trăm triệu đồng) do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không ký kết được có lỗi từ cả hai bên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí:

Ông **Trần Đức L** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông **Trần Đức L** tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003593 ngày 23/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

Buộc ông **Đinh Sơn K** phải chịu 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (18/6/2024); bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày Tòa án niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì những 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKS nhân dân tỉnh Quảng Bình;
- VKSND thị xã Ba Đồn;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- Đương sự;
- Ngân hàng Hợp tác (Để biết);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Anh Đức