TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GIA NGHĨA** **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS-ST
Ngày: 16-5-2025
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GIA NGHĨA, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Yến;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Thông và ông Phạm Xuân Vạn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Dung - Kiểm sát viên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 246/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2025/QĐXXST-DS ngày 03/4/2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Ông Trần Văn M, sinh năm: 1980; địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- ***Bị đơn***: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987 và bà Trần Thị N, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện ngày 30 tháng 11 năm 2024, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Trần Văn M trình bày*:**

Ông M mua thửa đất có diện tích 16.000m^2 tại tổ dân phố N, phường Q của ông Nguyễn Minh T và bà Trần Thị N. Khi mua đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông biết đất để mua là do có người giới thiệu (*không nhớ tên*). Khi mua có đến xem đất trên thực tế và ông T, bà N cam kết đất đủ diện tích 16.000m^2. Hai bên thoả thuận mua bán đất với giá 590.000.000đ, ngày 11/7/2024 lập hợp đồng đặt cọc, ông đã đưa đủ cho bà N và ông T số tiền cọc 90.000.000đ, hẹn sau 30 ngày (*ngày 11/8/2024*) sẽ làm thủ tục tức là sẽ lập vi bằng việc mua bán và ông M sẽ đưa hết số tiền còn lại.

Tuy nhiên, sau khoảng 01 tuần ông đo đất và phát hiện đất không đủ diện tích 16.000m^2 như bà N và ông T cam kết, ông đã nói chuyện thì ông T, bà N thừa nhận đất không đủ diện tích và chủ động nói để ông T, bà N bán cho khách khác, rồi sẽ đưa 60 triệu đồng tiền chênh lệch coi như phạt cọc. Sau khi ông T, bà N nói

như vậy thì ông M đồng ý, lúc đó nếu ông T, bà N không nói bán cho người khác thì ông M cũng đồng ý mua và trừ lại phần tiền tương đương với diện tích thiếu cho ông M nhưng ông T, bà N nói để bán cho người khác và đưa lại ông M tiền cọc và tiền chênh lệch coi như phạt cọc nên ông M cũng đồng ý luôn. Việc hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của phía ông T và bà N. Ngày 14/9/2024, ông M và ông T, bà N lập "*Văn bản thoả thuận*" về việc trả cọc và phạt cọc như đã nêu. Ông khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc ông T, bà N trả 160.000.000đ trong đó 90.000.000đ tiền cọc và 60.000.000đ phạt cọc.

Tính đến ngày 21/02/2025, bà N trả được 91.300.000đ, ông M rút một phần yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc ông T, bà N trả số tiền còn thiếu 58.700.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Trần Thị N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất vợ chồng bà N bán cho ông M tại tổ dân phố N, phường Q là do ông T, bà N nhận chuyển nhượng của bà Đinh Hải Đ vào khoảng tháng 6 năm 2024 với giá 400.000.000đ, diện tích là khoảng 16.000m^2, tại thời điểm mua bán, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/7/2024, bà N lập hợp đồng đặt cọc thửa đất này với ông Trần Văn M với giá 590.000.000đ, số tiền đặt cọc là 90.000.000đ, ông M đã đưa đủ tiền, thoả thuận ngày 11/8/2024 sẽ giao đủ tiền và làm thủ tục lập vi bằng hoàn tất việc mua bán. Ngày 08/8/2024, ông M gọi điện xin gia hạn thời hạn đặt cọc thêm 01 tuần vì ông M chưa có đủ tiền và ông T, bà N đồng ý gia hạn thời hạn hợp đồng thêm 01 tuần. Sau đó, ông M phát hiện đất thiếu diện tích so với cam kết ban đầu là 16.000m^2 nên ông M nói bà N bán lại cho người khác đi, ông M không mua thửa đất đó nữa. Bà N1 đề nghị diện tích đất thiếu bao nhiêu thì bà bớt tiền lại cho ông M nhưng ông M không đồng ý. Sau đó, ông M nhờ bán cho người khác để ông M lấy tiền chênh lệch. Tuy nhiên đến ngày 15/9/2025 vẫn chưa bán được cho ai nên ông M đưa bản cam kết trả tiền cọc, đề nghị bà và chồng Nguyễn Minh T ký cam kết trả cọc 90.000.000đ và khoản tiền chênh lệch là 60.000.000đ. Khi ký thì ông M nói cứ ký đi, khi nào bán được thì trả tiền chênh lệch 60.000.000đ.

Sau khi ký bản cam kết thì ông T, bà N1 vẫn không bán được đất nên đã chuyển trả tiền cho ông M là 91.300.000đ, trong đó 90.000.000đ là tiền cọc còn 1.300.000đ là tiền ông M mượn của bà N1. Trước đó, vào ngày nào không nhớ rõ bà cũng đã chuyển khoản cho ông M mượn 5.000.000đ. Số tiền 5.000.000đ và 1.300.000đ là tiền ông M vay mượn, không phải tiền phạt cọc như ông M nói, việc này hai bên chỉ nói miệng chứ không lập giấy tờ cho vay tiền.

Khi ký biên bản cam kết trả tiền đặt cọc ngày 15/9/2024 thì cả bà và chồng đều hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt không ai ép buộc gì. Ngoài giấy cam kết này ra bà còn nhắn tin trao đổi qua lại với ông M về việc mua bán đất và trả cọc. Hiện giờ bà vẫn chưa bán được thửa đất này. Ngày 27/10/2024, ông M cho người bôi nhọ bà trên mạng xã hội nên sáng 28/10/2024 bà đã làm đơn khởi kiện người đó và ông M nhắn tin nói việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của hai bên coi như giải quyết xong,

bà chỉ cần trả tiền cọc cho ông M là được. Nội dung tin nhắn ông M thừa nhận chỉ cần bà trả tiền cọc thì bà sẽ cung cấp cho Toà án sau. Nếu không cung cấp được chứng cứ này, bà N1 xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Minh T mặc dù đã được tống đạt các văn bản tố tụng nhưng không có mặt tại Toà án để làm việc và cũng không trình bày ý kiến gì.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Gia Nghĩa tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật: Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tống đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Tại phiên toà sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã chấp hành theo quy định của pháp luật tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217 BLTTDS; áp dụng Điều 117, Điều 422, 423, 427 Bộ luật Dân sự:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 91.300.000đ.

- Chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đồng đặt cọc ngày 11/7/2024, buộc ông Nguyễn Minh T bà Trần Thị N phải trả cho ông Trần Văn M số tiền 58.700.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và trình bày của đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quyền khởi kiện và thẩm quyền giải quyết*: Ông Trần Văn M khởi kiện yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc và buộc ông Nguyễn Minh T và bà Trần Thị N trả 58.300.000đ tiền phạt cọc đối với việc mua bán thửa đất tại tổ E, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Đơn khởi kiện của ông M được làm theo quy định tại Điều 189 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Tòa án thụ lý, xem xét; ông T, bà N cư trú tại thành phố G, nên Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc các đương sự vắng mặt: Tại phiên toà, ông T và bà N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do; nguyên đơn

ông M có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt tất cả những người tham gia tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Về hình thức: *"hợp đồng đặt cọc"* ngày 11/7/2024 được lập thành văn bản viết tay có chữ ký của ông M và ông T, bà N, không được công chứng, tại thời điểm xác lập hợp đồng các ông bà đều minh mẫn, sáng suốt, không bị ép buộc, lừa dối. Về nội dung hợp đồng thể hiện ông Nguyễn Minh T và bà Trần Thị N bán cho ông Trần Văn M 01 lô đất tại tổ dân phố N, phường Q, đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá: 590.000.000 đồng. Ông M đã đặt cọc 90.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 30 ngày, hẹn ngày 11/8/2024 sẽ ra công chứng chuyển nhượng và trả hết tiền. Cam kết bên bán bàn giao đúng thửa đất, diện tích đất. Nội dung của hợp đồng không trái quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc là hợp pháp.

Như vậy, tại thời điểm đặt cọc, cả hai bên đều biết đất không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên mua bán chỉ dựa trên thực tế người bán chỉ đất, không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh quyền sử dụng của thửa đất, các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng do không đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018, cụ thể:

"Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng .... quyền sử dụng đất ...

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; ..."

Căn cứ vào quy định trên, xác định quyền sử dụng đất của ông T, bà N chưa được hình thành đối với một thửa đất chưa được Nhà nước công nhận về vị trí, diện tích, các cạnh thửa. Thửa đất chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2024 là hợp đồng độc lập và có hiệu lực kể từ ngày các bên ký vào hợp đồng, việc đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc từ ngày 11/7/2024 đến ngày 11/8/2024 và cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ông T, bà N vẫn chưa đủ điều kiện để có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch chuyển nhượng giữa các ông bà không thể thực hiện được. Do đó, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2024 của ông M là có căn cứ để được chấp nhận theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Điều 423. Hủy bỏ hợp đồng

1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây:

a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận;

b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng;

c) Trường hợp khác do luật quy định.

2. 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.

[2.2] Xét về yêu cầu trả lại số tiền phạt cọc 58.700.000đ:

[2.2.1] Để chứng minh cho yêu cầu của mình, ông M cung cấp cho Toà án biên bản cam kết trả tiền cọc ngày 14/9/2024 giữa ông M và ông T, bà N. Bà N1 thừa nhận đây là chữ ký của bà và chồng bà là ông T; tại thời điểm ký vào cam kết này cả bà N1 và ông T đều minh mẫn, tự nguyện không bị ai ép buộc, lừa dối. Ông M cho rằng sau khi hai bên thoả thuận đi đến thống nhất rằng ông M không mua thửa đất, do bên bán cung cấp sai thông tin, đất không đủ diện tích 16.000m^2 như khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông T bà N1 sẽ bán thửa đất này cho người khác và ông bà phải trả cho ông M 60.000.000đ tiền chênh lệch mà thực chất là tiền phạt cọc. Bà N1 không đồng ý trả số tiền 60.000.000đ cho ông M vì cho rằng đất hiện chưa bán được cho người khác; ông bà đồng ý bớt giá tiền xuống cho ông M tương ứng với diện tích còn thiếu nhưng ông M không đồng ý tiếp tục mua bán. Hội đồng xét xử nhận thấy, căn cứ vào "*Bản cam kết trả tiền cọc*" mà hai bên cùng thống nhất cho thấy ông T và bà N1 thừa nhận đất có thiếu về diện tích so với cam kết khi đặt cọc, ông T bà N1 chủ động đề cập phương án sẽ bán thửa đất này cho người khác và thanh toán lại cho ông M tiền phạt cọc là 60.000.000đ vào ngày 14/10/2024. Xét thấy, cả hai bên đều thừa nhận đất không đủ diện tích như tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bên bán là ông T và bà N1 vi phạm cam kết về diện tích đất chuyển nhượng.

[2.2.2]. Tại bản tự khai ngày 02/01/2025, bà N1 không đồng ý phạt cọc 60.000.000đ vì cho rằng việc thiếu diện tích thì bà đã trả cọc và đền T1 5.000.000đ cho ông M. Nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 03/4/2025 bà lại cho rằng việc bà chuyển 5.000.000đ là tiền ông M vay bà N1, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Như vậy, lời khai của bà N1 có sự mâu thuẫn, không thống nhất. Ông M cung cấp bản sao kê Ngân hàng thể hiện việc bà N1 chuyển số tiền 91.300.000đ và ông yêu cầu trừ 1.300.000đ vào tiền phạt cọc. Bà N1 khai đã chuyển cho ông M ngoài 90.000.000đ tiền cọc còn có 1.300.000đ và 5.000.000đ tiền cho vay. HĐXX nhận thấy, bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh về giao dịch vay tài sản của ông M và bà N1, không cung cấp chứng cứ về số tiền 5.000.000đ, không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu gì khác. Ngoài ra, bà còn có lời trình bày cung cấp cho Tòa án tin nhắn thể hiện ông M đã nhắn chỉ nhận lại tiền cọc mà không yêu cầu phạt cọc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà N1 không cung cấp. Vì vậy, lời khai của bà N1 là không có căn cứ.

[2.2.3]. Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã thông báo về việc đối chất để làm rõ những vấn đề trên nhưng bà N1, ông T không có mặt. Vì vậy cần căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết. Tại hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện nghĩa vụ của bên bán phải đảm bảo về diện tích, không có thoả thuận nào về việc nếu thiếu diện tích thì thoả thuận giảm tiền giao dịch, vì vậy lời khai của bà N1 cũng không phù hợp.

Điều 427. Hậu quả của việc hủy hợp đồng

1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản…."

Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; 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, số tiền 60.000.000đ hai bên thoả thuận là *"tiền chênh lệch"* nhưng thực tế là tiền phạt cọc. Ông M cung cấp được chứng cứ chứng minh về việc vi phạm hợp đồng của bên bán và thoả thuận trước đây giữa hai bên về tiền phạt cọc này. Bà N1 thừa nhận sự thoả thuận là có thật, không cung cấp được chứng cứ vi phạm hợp đồng của bên mua, thoả thuận trả cọc và phạt cọc của hai bên phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên cần chấp nhận. Buộc bà N1, ông T trả tiền phạt cọc cho ông M 60.000.000đ, trừ đi 1.300.000đ mà bà N1 đã trả vào ngày 12/9/2024, ông T và bà N1 còn phải trả cho ông M 58.700.000đ.

[2.2.4] Đối với số tiền 91.300.000đ, quá trình giải quyết vụ án ông M và bà N1 đều thừa nhận rằng bà N1 đã chuyển khoản trả cho ông M, bao gồm 90.000.000đ tiền cọc và 1.300.000đ tiền phí chênh lệc. Ông M rút yêu cầu đối với số tiền này. Xét thấy các bên đã tự thoả thuận được việc giải quyết đối với số tiền này và đương sự rút đơn khởi kiện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này và ông M không có quyền khởi kiện lại.

[3] Về án phí*:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên ông T, bà N1 phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm gồm 300.000đồng là tiền án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng và 2.935.000đ là phần án phí đối với số tiền phạt cọc mà ông T, bà N1 phải trả cho ông M.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 70, 72, 146, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 238, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng các điều 117, 274, 275, 280, 328, 422 và 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015 Điều 188 Luật Đất đai năm 2023;

Tuyên xử*:*

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc ông Trần Văn M buộc ông Nguyễn Minh T, bà Trần Thị N phải trả số tiền 91.300.000đ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn M.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 11/7/2024 được xác lập giữa ông Trần Văn M và ông Nguyễn Minh T, bà Trần Thị N về việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích 16.000m^2 tại tổ dân phố N, phường Q.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Trần Thị N phải trả cho ông Trần Văn M số tiền phạt cọc là 58.700.000đ (*năm mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Minh T và bà Trần Thị N phải chịu 3.235.000 đồng (*ba triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Trần Văn M 4.050.000đ (*bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007320 ngày 04/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

Nơi nhận:

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

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND thành phố Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS thành phố Gia Nghĩa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Thị Yến