TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 28/2023/DSST
Ngày: 27-4-2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Võ Đức Huy

2. Ông Trịnh Thế Phương Nam

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Minh Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện X.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Thường Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLST-DS, ngày 01/7/2022, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2023/QĐXXST-DS, ngày 04/4/2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1967. Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn TT, huyện TT, tỉnh Long An. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp 4, xã MT, huyện X, tỉnh Long An. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1983. Địa chỉ: Ấp 4, xã MT, huyện X, tỉnh Long An. (Con bà Nguyễn Thị Ph) (Vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1956. Địa chỉ: Ấp 4, xã MT, huyện X, tỉnh Long An. (Chồng bà Nguyễn Thị Ph) (Có đơn xin vắng mặt)

3.3. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1971 và bà Võ Thị G, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã TT, huyện TT, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

3.4. Bà Trần Thị M, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp 2, xã TT, huyện TH, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Bà Phan Thị Thùy M, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp 3, xã MT, huyện X, tỉnh Long An. (Vắng mặt)

3.6. Bà Huỳnh Thị Ph, sinh năm 1971. Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn TH, huyện TH, tỉnh Long An. (Vợ ông H) (Có đơn xin vắng mặt)

3.7. Ông Lê Trung Th, sinh năm 1977. Địa chỉ: Ấp BN, xã ĐPH, huyện CG, tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Lê Văn H trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ngày 28/12/2018, ông có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ph. phần đất có kích thước 8m x khoảng 50m (tới kênh Hậu) chưa trừ lộ giới. Ông không biết số thửa do đất chưa được tách thửa chia thừa kế từ ông Nguyễn Văn M là em của bà Nguyễn Thị Ph. Giá chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng. Ông đặt cọc 70.000.000 đồng, có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2018, nội dung do ông ghi trong mẫu có sẵn.

Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không có thời gian cụ thể mà chỉ ghi "đưa thêm hai đợt theo tiến độ làm giấy, đưa đủ khi giấy tờ bên bán hoàn tất". Bà Nguyễn Thị Ph (bên A) giao cho ông (bên B) các giấy tờ đủ điều kiện công chứng chuyển nhượng đất", không hẹn ngày công chứng cụ thể nhưng khi công chứng xong thì ông sẽ giao đủ tiền cho bà Nguyễn Thị Ph.

Trong Hợp đồng đặt cọc ghi số tiền cọc 70.000.000 đồng nhưng ông giao trực tiếp cho bà Nguyễn Thị Ph là 65.000.000 đồng. Do ông không có đủ tiền nên nói bà M cho mượn và giao thêm cho bà Nguyễn Thị Ph 5.000.000 đồng cho đủ 70.000.000 đồng. Khi đó, bà Nguyễn Thị Ph có mặt. Ông không chứng kiến bà M đưa tiền cho bà Nguyễn Thị Ph. Ông có trả lại cho bà M 5.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng ông đã giao cho bà Nguyễn Thị Ph tiền cọc là 70.000.000 đồng.

Ông có đi xem đất. Bà Nguyễn Thị Ph nói miếng đất thừa, không có cắm ranh. Ông chỉ biết là đất tiếp giáp với đất của ông Lê Trung Th. Khi mua ông không biết số thửa đất nhưng sau khi khởi kiện và Tòa án đi thẩm định thì ông mới biết đất có vị trí thuộc một phần kênh NĐ và một phần thuộc thửa 659, tờ bản đồ số 7, ấp 1, xã TT, huyện TH của ông Lê Trung Th.

Ông Nguyễn Minh Tr là con bà Nguyễn Thị Ph cùng có mặt trong buổi đặt cọc. Ông Tr cũng đồng ý bán phần đất đó. Ông không mua bán giao dịch với ông Tr.

Khi mua đất, ông có hỏi ông Nguyễn Văn M (em bà Nguyễn Thị Ph) thì biết đây là đất thừa chưa có giấy. Ông M nói xin Nhà nước cấp giấy phần đất thừa xong thì sẽ chuyển cho bà Nguyễn Thị Ph. Ông Nguyễn Văn M không có liên quan gì trong hợp đồng đặt cọc, không có nhận cọc cũng như không có bất kỳ thỏa thuận nào với ông.

Khoảng 2 năm sau, ông có nói với bà Nguyễn Thị Ph xác định đất để đo đạc, làm giấy nhưng bà không đồng ý. Đất lên giá nên bà Nguyễn Thị Ph không chịu bán cho ông là lỗi của bà Nguyễn Thị Ph.

Nay ông khởi kiện yêu cầu hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 28/12/2018. Bà Nguyễn Thị Ph trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, phạt cọc là 70.000.000 đồng. Tổng cộng là 140.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị Ph trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Năm 2018, ông Nguyễn Văn M là em của bà có hứa cho một phần đất nhưng nói là đất thừa, không biết số thửa do chưa được cấp giấy, kích thước 8m x 50m. Bà có hỏi thì ông Nguyễn Văn M nói đất thuộc kênh NĐ đang xin nên chưa được cấp giấy.

Phần đất đó là đất trũng, giáp ranh với thửa đất 659, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp 1, xã TT, huyện TH của ông Thành đứng tên. Khi ông H nhận chuyển nhượng đất, bà có dẫn ông H đi xem đất và chỉ ngay phần đất trũng chứ không phải thửa đất 659. Bà nói bán buông đuôi với giá 300.000.000 đồng. Giấy tờ do ông H tự lo. Ông H đồng ý và biết được phần đất đó chưa được cấp giấy.

Ngày 28/12/2018, ông H làm "Hợp đồng đặt cọc" và có giao cho bà 65.000.000 đồng nhưng trong giấy đặt cọc ghi 70.000.000 đồng. Ông H nói do vợ ông đi thành phố nên không đủ tiền để giao 70.000.000 đồng. Ông H nói bà M đưa thêm cho bà 5.000.000 đồng cho đủ 70.000.000 đồng tiền cọc là không đúng. Việc ông H mượn tiền của bà M là việc của ông H, bà không biết. Bà không có nhận 5.000.000 đồng của bà M hay nhận tiền từ bà Phan Thị Thùy M. Bà chỉ nhận có 65.000.000 đồng tiền cọc từ ông H.

Việc bà M nói bà M và bà Minh tự chia nhau mỗi người 2.500.000 đồng bà không đồng ý. Trước đây, bà có hứa nếu bán đất xong thì sẽ cho hai người là 5.000.000 đồng nhưng bà M và bà Minh lại tự ý chia nhau chứ không để bà tự cho là không đúng.

Do đất chưa có giấy nên bà và ông H không hẹn khi nào lập hợp đồng chuyển nhượng đất, không có ghi thời gian. Khi mua đất, ông H nói ông sẽ tự làm giấy. Đến khoảng năm 2019, huyện xuống đo xác định ranh thửa đất liền kề để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà yêu cầu ông H chồng tiền thêm nhưng ông H không giao và nói đất không có giấy nên không có mua bán gì nữa. Bà đòi tiền thêm ông H lại nói biết đất ở đâu mà đưa thêm tiền. Bà nói "chú không biết đất ở đâu sao lại đặt cọc mua đất". Bà có nói trả lại tiền cọc cho ông H nhưng ông không nói gì cho đến nay. Lâu lâu ông H lại gọi điện thoại đòi tiền cọc.

Ông H nói tự làm giấy nhưng nay không làm được là lỗi của ông H chứ không phải của bà. Do đó, bà chỉ đồng ý trả 65.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho ông H nhưng xin trả dần và không đồng ý phạt cọc.

Khi ông H lập "Hợp đồng đặt cọc" và giao tiền có con bà Nguyễn Minh Tr đi cùng nên ông H ghi tên con bà vô bên người chuyển nhượng trong "Hợp đồng đặt cọc". Ông Nguyễn Thành M chồng của bà, Nguyễn Minh Tr con bà không có liên quan gì trong hợp đồng đặt cọc, không có nhận cọc cũng như không có bất kỳ thỏa thuận nào với bà hay với ông H.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Nguyễn Minh Tr trình bày: Ông Nguyễn Văn M hứa cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị Ph phần đất có diện tích 8m x 50m (phần đất trũng). Mẹ ông có hứa cho ông phần đất này nhưng chưa làm thủ tục được. Ngày 28/12/2018, ông với mẹ ông thống nhất chuyển nhượng phần đất này cho ông H. Ông H chỉ giao 65.000.000 đồng tiền cọc cho mẹ ông. Sau đó, mẹ ông giao tiền cọc lại cho ông. Do ông và mẹ thống nhất cùng nhau đứng ra chuyển nhượng phần đất trũng cho ông H nên trong "Hợp đồng đặt cọc" có tên ông bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay, ông H yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph trả tiền cọc thì ông cũng không có ý kiến gì, do giao dịch không thành công thì trả lại tiền cọc 65.000.000 đồng. Còn về phần phạt cọc thì ông không đồng ý do không ghi rõ về thời gian chuyển nhượng, làm giấy, phạt cọc nên ông thấy không hợp lý.

- Bà Trần Thị M trình bày: Bà, ông H và bà Nguyễn Thị Ph là bạn xã hội. Ông H có mượn của bà 5.000.000 đồng để giao cho bà Nguyễn Thị Ph để đủ 70.000.000 đồng như trong Hợp đồng đặt cọc. Khi đó, bà Nguyễn Thị Ph cũng có mặt. Bà về nhà lấy tiền thì bà Bảy Xíu (không biết rõ họ tên, chỉ biết là chị họ của bà Nguyễn Thị Ph) đến nhà bà lấy tiền. Bà Bảy Xíu nói là bà Nguyễn Thị Ph cho bà 2.500.000 đồng để liên hệ thủ tục đo đạc giùm. Bà giao cho bà Bảy Xíu 2.500.000 đồng. Ông H đã trả lại cho bà 5.000.000 đồng. Do sức khỏe kém nên bà xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án.

* Ông Lê Trung Th trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 659, tờ bản đồ số 7, ấp 1, xã Tân Tây, huyện Thạnh Hóa. Ngày 04/01/2018, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 659 của ông Nguyễn Văn M, bà Võ Thị G. Ngày 07/02/2018, ông đã được cập nhật chủ sử dụng đất tại trang số 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 710904 của ông Nguyễn Văn Minh. Việc ông H và bà Nguyễn Thị Ph thỏa thuận chuyển nhượng đất như thế nào ông không biết và không có liên quan gì đến thửa đất 659 của ông, cũng không có ai kêu ông ra xác định ranh giới đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, chỉ yêu cầu Tòa án sớm giải quyết vụ án để ông thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho người khác.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Thành M, bà Võ Thị G, bà Phan Thị Thùy M, bà Huỳnh Thị Ph vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không làm bản tự khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào và không có văn bản ý kiến phản hồi hay yêu cầu gì đối với việc khởi kiện của ông H, cũng như vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tòa án tiến hành thụ lý vụ án, hòa giải nhưng không thành.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần về hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2018 và buộc bà Nguyễn Thị Ph trả cho ông H số tiền cọc 65.000.000 đồng. Về phần ông H yêu cầu phạt cọc là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

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 căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Căn cứ nơi cư trú của bị đơn, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Long An được qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Nguyễn Văn M, bà Võ Thị G, ông Nguyễn Thành M, bà Huỳnh Thị Ph, bà Trần Thị M có đơn xin giải quyết vắng mặt. Bà Phan Thị Thùy M, ông Nguyễn Minh Tr vắng mặt dù được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần để xét xử nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc của ông Lê Văn H:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo "Hợp đồng đặt cọc" ngày 28/12/2018 thể hiện ông H đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất có kích thước (8m x 50m) có vị trí Đông giáp Lê Trung Th, Tây giáp Việt, Bắc Giáp kênh Nội Đồng. Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Ph, ông Nguyễn Minh Tr (con bà Nguyễn Thị Ph). Bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn H, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận số tiền còn lại đưa thêm hai đợt theo tiến độ làm giấy. Đến ngày công chứng bên B phải giao đủ tiền còn lại cho bên A. Bên A đã giao cho bên B các giấy tờ đủ điều kiện công chứng chuyển nhượng đất. Ông H, ông Tr, bà Nguyễn Thị Ph có ký tên.

Ông H và bà Nguyễn Thị Ph đều xác định khi nhận chuyển nhượng đất bà Nguyễn Thị Ph đã thông báo cho ông H biết phần đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là phần đất trũng. Ông H thừa nhận có đi xem đất nhưng không

biết đất cụ thể đất tới đâu vì không có cắm cột móc. Ông không xác định được 8m là tới đâu, không có đo đạc để xác định vị trí đất.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản xác minh ngày 19/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X thì phần đất mà ông H xác định nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ph thuộc một phần thửa đất số 659, tờ bản đồ số 7, do ông Lê Trung Th đứng tên quyền sử dụng đất và một phần thuộc kênh Nội Đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H thừa nhận khi Tòa án nhân dân huyện X xem xét, thẩm định tại chỗ thì ông độ chừng, do không biết ranh nên đã chỉ lấn qua thửa đất số 659 của ông Lê Trung Th. Phần đất ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ph không liên quan gì đến thửa 659 của ông Th mà nay ông mới biết phần đất đó thuộc kênh NĐ không được cấp giấy.

Ông H thừa nhận hai bên thỏa thuận khi nào bà Nguyễn Thị Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đây là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự. Nay, đã xác định phần đất nhận chuyển nhượng thuộc kênh Nội Đồng do Nhà nước quản lý, không cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ph nên việc chuyển nhượng đất không thể thực hiện được. Do đó, ông H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2018 và bà Nguyễn Thị Ph đồng ý là phù hợp theo quy định tại Điều 328, khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét số tiền cọc bà Nguyễn Thị Ph phải trả cho ông Lê Văn H:

Ông H xác định ông trực tiếp giao cho bà Nguyễn Thị Ph 65.000.000 đồng còn 5.000.000 đồng ông mượn của bà M và nhờ bà M giao cho bà Nguyễn Thị Ph. Ông cũng không chứng kiến việc bà M giao tiền cho bà Nguyễn Thị Ph. Bà Nguyễn Thị Ph không thừa nhận có lấy thêm 5.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện X, bà M xác định không có trực tiếp giao tiền cho bà Nguyễn Thị Ph mà giao cho bà Bảy Xíu (tên thường gọi của bà M) 2.500.000 đồng và bà giữ 2.500.000 đồng do bà M nói bà Nguyễn Thị Ph nhờ liên lạc thủ tục đo đạc. Đây chỉ là lời trình bày miệng của bà M. Bà Nguyễn Thị Ph không thừa nhận có việc đồng ý chia số tiền 5.000.000 đồng cho bà M, bà Minh. Như vậy, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Ph chỉ nhận 65.000.000 đồng tiền cọc. Do đó, ông H yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph trả 70.000.000 đồng tiền cọc là không có căn cứ. Bà Nguyễn Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho ông H 65.000.000 đồng tiền cọc theo quy định tại Điều 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu phạt cọc: Khi nhận chuyển nhượng đất, ông H biết bà Nguyễn Thị Ph chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông vẫn đồng ý mua và đặt cọc, thỏa thuận về việc giao tiền, giấy tờ. Nay hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện không phải lỗi của bà Nguyễn Thị Ph nên ông H yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph phạt cọc 70.000.000 đồng là không có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Về nghĩa vụ trả tiền:

Ông H xác định việc nhận tiền cọc đất không liên quan đến người khác và ông không yêu cầu ông Nguyễn Thành M, ông Nguyễn Minh Tr phải liên đới với bà Nguyễn Thị Ph trả tiền cọc cho ông. Do đó, buộc cá nhân bà Nguyễn Thị Ph phải có nghĩa vụ trả 65.000.000 đồng cho ông H.

Bà Nguyễn Thị Ph xin được trả dần mỗi tháng 1.000.000 đồng trên số tiền 65.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý và pháp luật không có quy định cho trả dần nên yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ph không có cơ sở chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Ph xác định việc tranh chấp giữa hai bên không liên quan đến thửa đất số 659, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã TT, huyện TH, tỉnh Long An do ông Lê Trung Th đứng tên. Do đó, chủ sử dụng thửa đất số 659, tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã TT, huyện TH, tỉnh Long An có đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định tại Điều 99, 167 Luật Đất đai.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy hợp đồng đặt cọc và đòi 65.000.000 đồng tiền cọc, bác yêu cầu phạt cọc số tiền 70.000.000 đồng.

[4] Về việc ông H mượn 5.000.000 đồng của bà M và việc bà M chia tiền với bà M là mối quan hệ khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà M không yêu cầu nên Tòa án không giải quyết. Nếu sau này có tranh chấp thì đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí thẩm định: Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông H đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng và đã chi xong nên bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông H 3.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự về việc hủy Hợp đồng đặt cọc và 3.250.000 đồng án phí dân sự trên số tiền phải trả cho ông H. Ông H phải chịu 3.750.000 đồng án phí trên số tiền bị bác yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 157, 147, 227, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Áp dụng Điều 328, 422, 423, 427 Bộ luật Dân sự;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H đối với bà Nguyễn Thị Ph về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Hủy "Hợp đồng đặt cọc" ngày 28/12/2018 giữa ông Lê Văn H với bà Nguyễn Thị Ph.

Buộc bà Nguyễn Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn H số tiền là 65.000.000 đồng.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ph trả 5.000.000 đồng tiền cọc mà ông Lê Văn H đã nhờ bà Trần Thị M giao lại cho bà Nguyễn Thị Ph và bác yêu cầu phạt cọc bà Nguyễn Thị Ph số tiền 70.000.000 đồng.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Về chi phí thẩm định tại chỗ, xác minh là 3.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ph phải chịu. Ông Lê Văn H đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng và đã chi xong. Bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Lê Văn H số tiền 3.000.000 đồng.

3.2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 3.550.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn H phải chịu 3.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ 3.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002508, ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án huyện X, tỉnh Long An. Ông Lê Văn H được hoàn lại 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

4. 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 xong tất cả các khoản tiền, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án được quyền tự nguyện thi hành án, thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật Thi hành dân sự.

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

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

Lê Thị Mỹ Phượng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN	THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Trịnh Thế Phương Nam – Võ Đức Huy	Lê Thị Mỹ Phượng