TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN HÀM TÂN** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày : 28 - 02 - 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 HÀM TÂN, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hữu Trọng;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Thanh Tú;
Ông Phạm Hữu Ái.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Phan Vĩnh Nguyên-Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa***: Bà Phạm Thị Liên-Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 124/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2023/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Xuân M, sinh năm: 1981; địa chỉ: Thôn 1, xã Tân Phúc, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận và ông Đỗ Mạnh Thắng, sinh năm: 1973; địa chỉ: Số 267/6A Dương Đình Hội, phường TNPB, Quận X (Thành phố TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt);

2. *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm: 1965; địa chỉ: Thôn 5, xã TP, huyện HT, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

Người đại diện hợp pháp: Ông Đoàn Ngọc L, sinh năm: 1969; địa chỉ: Khu phố 5, phường Hưng Long, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận (Theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 24/11/2022 tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Bình Thuận) (có mặt);

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

- Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm: 1986; địa chỉ: Thôn 5, xã TP, huyện HT, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

- Ông Nguyễn Đình V, sinh năm: 1987; địa chỉ: Thôn 5, xã TP, huyện HT, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm: 1992; địa chỉ: Thôn 5, xã TP, huyện HT, tỉnh Bình Thuận (có mặt);

- Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm: 1994; địa chỉ: Thôn 5, xã TP, huyện HT, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 14/6/2022 và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh T trình bày:

Ngày 25/4/2021, ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tký hợp đồng nhận cọc với vợ chồng ông Nguyễn Đình Mvà bà Nguyễn Thị Minh T để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4000m^2 (rộng 40m, dài 100m), trong đó có 200m^2 đất thổ cư với giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 56, tờ bản đồ số 136, diện tích 15.566m^2, tọa lạc tại Thôn 5, xã TP, huyện HT, được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp Giấy chứng nhận số: CY 596620 ngày 19/3/2021 cho hộ ông Nguyễn Đình M.

Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021, ông Nguyễn Xuân M, ông Đỗ Mạnh Tđã giao cho vợ chồng ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị Minh T 200.000.000 đồng tiền cọc. Đến ngày 27/4/2021, ông Nguyễn Xuân M, ông Đỗ Mạnh Ttiếp tục giao cho vợ chồng ông Nguyễn Đình M, bà Nguyễn Thị Minh T 200.000.000 đồng tiền cọc và phía bị đơn đã nhận đủ số tiền cọc 400.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận, thời hạn đặt cọc là 04 tháng, tính từ ngày 25/4/2021 đến ngày 25/8/2021, các bên phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng. Trong thời hạn này, vợ chồng ông Nguyễn Đình Mvà bà Nguyễn Thị Minh T phải có trách nhiệm hoàn thành thủ tục tách thửa đất để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp phía nguyên đơn không nhận chuyển nhượng thì mất số tiền đã đặt cọc, phía bị đơn không chuyển nhượng thì phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận và bồi thường bằng số tiền bên nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 800.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, vì lý do dịch bệnh nên phía bị đơn chưa thực hiện được việc tách thửa đất nên không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ông Nguyễn Đình Mchết, ngày 25/9/2021, phía nguyên đơn đã đặt cọc thêm cho bị đơn 60.000.000 đồng, tổng số tiền cọc là 460.000.000 đồng nhưng đến nay phía bị đơn vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn mà vẫn không trả lại tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T trả lại cho nguyên đơn 460.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt 02 lần số tiền đặt cọc là 920.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.380.000.000 đồng. Nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bà T có trách nhiệm trả tiền; không yêu cầu đối với các con của bà T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Đoàn Ngọc L trình bày:

Phía bị đơn thừa nhận vào ngày 25/4/2021 có ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn với những điều khoản như phía nguyên đơn trình bày là đúng sự thật. Tuy nhiên, trách nhiệm phạt cọc nếu phát sinh cũng chỉ bằng số tiền đặt cọc chứ không phải gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn 03 lần tiền cọc tổng cộng là 460.000.000 đồng. Trong thời hạn đặt cọc, bị đơn có làm thủ tục tách thửa đất để chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HT cho rằng thửa đất đề nghị tách thửa sử dụng không đúng mục đích nên không cho phép tách thửa. Thực tế, gia đình bị đơn có giao giấy chứng nhận cho nguyên đơn để làm thủ tục tách thửa nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện được và trả lại giấy chứng nhận cho gia đình bị đơn. Như vậy, lý do không tách thửa được là do nguyên nhân khách quan, xuất phát từ phía cơ quan Nhà nước không cho tách thửa mà bị đơn hoàn toàn không được biết hoặc không thể biết trước khi ký hợp đồng đặt cọc nên bị đơn không có lỗi. Vì vậy, bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận, không đồng ý phạt cọc. Bị đơn tự nguyện hỗ trợ tiền lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất là 10%/năm.

Số tiền cọc bị đơn đã nhận không liên quan đến các con của bị đơn nên họ không có nghĩa vụ gì đối với yêu cầu của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Đình Q, ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị Ngọc N và bà Nguyễn Thị Bích N thống nhất trình bày:

Ông Quốc, ông Việt, bà Nhã và bà Nguyệt là con ruột của ông Nguyễn Đình Mvà bà Nguyễn Thị Minh T. Diện tích đất cấp cho hộ gia đình nhưng họ không ký vào hợp đồng đặt cọc và hợp đồng này cũng không được công chứng. Do vậy, họ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành hòa giải để các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng không thành. Do vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tthay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Minh T phải trả 460.000.000 đồng tiền đặt cọc, phạt cọc 02 lần số tiền đặt cọc ban đầu là 800.000.000 đồng, tổng cộng là 1.260.000.000 đồng bởi lý do: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay và đồng ý thanh toán hết giá trị hợp đồng, bị đơn phải giao đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng bị đơn không đồng ý, tức là từ chối giao kết hợp đồng; mặt khác, nguyên đơn cho rằng trường hợp đất không tách thửa được do xây dựng nhà trên đất thì bị đơn buộc phải biết nhưng vẫn chuyển nhượng nên là người có lỗi.

Bị đơn chỉ chấp nhận trả lại cho phía nguyên đơn số tiền nhận cọc là 460.000.000 đồng và hỗ trợ tiền lãi theo mức lãi suất là 10%/năm. Cụ thể: Hỗ trợ 22 tháng tiền lãi trên số tiền cọc 400.000.000 tính từ tháng 4/2021 đến tháng 02/2023 là 73.333.000 đồng; hỗ trợ 17 tháng tiền lãi trên số tiền cọc 60.000.000

đồng tính từ tháng 9/2021 đến tháng 02/2023 là 8.500.000 đồng. Tổng cộng là 81.833.000 đồng. Không chấp nhận phạt cọc vì lý do bị đơn không có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không giao kết được.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với ý kiến tranh luận của bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Tân tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: Việc thụ lý, giải quyết và đưa vụ án ra xét xử đã được Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các bên đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả cọc; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc. Ghi nhận ý kiến tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm và tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M, ông Đỗ Mạnh Tkhởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Minh T phải trả cho phía nguyên đơn số tiền đặt cọc là 460.000.000 đồng, tiền phạt cọc 800.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.260.000.000 tỷ đồng. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do diện tích đất có liên quan đến tranh chấp tọa lạc tại xã Tân Phúc, huyện Hàm Tân nên Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc và thay đổi yêu cầu phạt cọc, cụ thể trước đây nguyên đơn yêu cầu bị đơn phạt cọc 920.000.000 đồng. Nay chỉ yêu cầu phạt cọc 800.000.000 đồng. Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 25/4/2021, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng nhận cọc bằng văn bản để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 4.000m^2 (rộng 40m, dài 100m) với giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng bao gồm 200m^2 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 136 theo Giấy chứng nhận số CY 596619 và 3.800m^2 là phần đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 136, diện tích 15.566m^2 theo Giấy chứng nhận số

CY 596620 tọa lạc tại Thôn 5, xã TP, huyện HT, được Ủy ban nhân dân huyện Hàm Tân cấp cùng ngày 19/3/2021 cho hộ ông Nguyễn Đình M. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn ba lần tiền đặt cọc với tổng số tiền là 460.000.000 đồng, điều này được phía bị đơn thừa nhận nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, có căn cứ để khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết hợp đồng đặt cọc và có giao, nhận số tiền cọc như trên là đúng sự thật.

[4] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 giữa nguyên đơn và vợ chồng bị đơn, Hội đồng xét xử thấy: Các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện; nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc phù hợp quy định của pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết và làm phát sinh nghĩa vụ đối với các bên.

[5] Tại Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: "*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*". Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mà các bên giao kết, đối chiếu với quy định như đã viện dẫn, có cơ sở khẳng định mục đích các bên xác lập thỏa thuận đặt cọc là để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể là đối với diện tích 4000m^2, tọa lạc tại Thôn 5, xã TP, huyện HT thuộc các Giấy chứng nhận số CY 596619 và Giấy chứng nhận số CY 596620 với thời hạn đặt cọc là 04 tháng từ ngày ký hợp đồng đến ngày 25/8/2021. Theo quy định tại Tiết a, Tiểu mục 1, Mục 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, thì khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, để có căn cứ buộc một bên phải chịu phạt cọc, cần xác định bên đó phải có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết. Nguyên đơn cho rằng do bị đơn từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên là người có lỗi và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận.

[6] Xét nguyên nhân dẫn đến việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử thấy: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021, thì thời hạn đặt cọc là 04 tháng tính từ thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc. Trong thời hạn đặt cọc, phía bị đơn phải có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa đất để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng, sau khi nhận cọc, chồng bà là ông Nguyễn Đình Mđã làm thủ tục tách thửa đất nhưng nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M đề nghị chồng bà giao các giấy chứng nhận liên quan để ông Nguyễn Xuân M đi làm thay. Tuy nhiên, nguyên đơn vẫn không làm được nên trả lại các giấy chứng nhận cho bị đơn. Xét lời trình bày này của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với Giấy biên nhận ngày 09/6/2021 thể hiện nội dung ông Nguyễn Đình Mgiao hai Giấy chứng nhận số CY 596620 và CY 596619 cho ông Nguyễn Xuân M để làm thủ tục tách thửa (BL 27). Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Xuân M thừa nhận chữ ký trong giấy biên nhận đúng là của mình nhưng nại rằng chỉ mượn các giấy chứng

nhận của bị đơn để làm thủ tục sang tên cho bà T là không có căn cứ. Sau khi hộ gia đình ông Nguyễn Đình Mthống nhất chuyển quyền các thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Minh T để tiếp tục thực hiện cam kết với nguyên đơn, ngày 16/9/2021, bà T nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đối với thửa đất số 56, tờ bản đồ số 136, Giấy chứng nhận số CY 596620 nhưng bị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HT ban hành Văn bản số: 4731/CNHT-ĐK ngày 30/9/2021 trả hồ sơ vì lý do đất sử dụng không đúng mục đích (BL 103). Tại Văn bản số: 3840/CNVPĐKĐĐ-ĐK ngày 19/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai HT về việc phúc đáp Công văn số: 121/CV-TAHT ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân cũng khẳng định lại việc hồ sơ không đủ điều kiện để tách thửa do việc sử dụng đất có phần diện tích không đúng mục đích như giấy chứng nhận đã cấp, cụ thể là xây nhà trên đất nông nghiệp (BL 105). Như vậy, xem xét một cách toàn diện thì bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình phát sinh từ hợp đồng đặt cọc, việc bị đơn không tách được thửa đất là do nguyên nhân khách quan mà bị đơn cũng như nguyên đơn đều không biết hoặc không thể biết trước được.

[7] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, như phân tích tại mục [6] thì các bên đều không có lỗi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được giao kết theo thỏa thuận nên không phát sinh trách nhiệm phạt cọc. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền đặt cọc, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc như ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ và đúng pháp luật. Do yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận nên Tòa án không xem xét về mức phạt cọc mà các bên có tranh chấp.

[8] Trong phần tranh luận, nguyên đơn cho rằng đã yêu cầu bị đơn lập hợp đồng mua bán bằng giấy tay và đồng ý thanh toán hết giá trị hợp đồng, bị đơn phải giao đất cho nguyên đơn sử dụng nhưng bị đơn không đồng ý, tức là từ chối giao kết hợp đồng; mặt khác, nguyên đơn cho rằng trường hợp đất không tách thửa được do xây dựng nhà trên đất thì bị đơn buộc phải biết nhưng vẫn chuyển nhượng nên là người có lỗi. Nhận thấy lý do nguyên đơn đưa ra là không thuyết phục. Bởi lẽ: hợp đồng mà các bên thỏa thuận giao kết là hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai, việc bị đơn từ chối giao kết hợp đồng bằng giấy tay là hình thức không được pháp luật công nhận là đúng, nguyên đơn căn cứ vào đó để quy lỗi cho bị đơn là không có cơ sở. Đối với ý kiến cho rằng bị đơn là người sử dụng đất, biết rõ trên đất có nhà không đủ điều kiện tách thửa nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc. Thấy rằng trước khi ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn cũng thừa nhận có đi xem hiện trạng đất, nếu cho rằng bị đơn có lỗi thì nguyên đơn cũng có một phần lỗi nên trường hợp này cũng không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc.

[9] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía bị đơn đồng ý hỗ trợ tiền lãi cho nguyên đơn theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ thời điểm nhận cọc đến thời điểm xét xử vụ án: Cụ thể: Hỗ trợ 22 tháng tiền lãi trên số tiền cọc 400.000.000 tính từ tháng 4/2021 đến tháng 02/2023 là 73.333.000 đồng; hỗ

trợ 17 tháng tiền lãi trên số tiền cọc 60.000.000 đồng tính từ tháng 9/2021 đến tháng 02/2023 là 8.500.000 đồng. Tổng cộng là 81.833.000 đồng. Xét thấy ý kiến này của bị đơn là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội và có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

- Tiết a, d, Tiểu mục 1, Mục 1 Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tvề tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Minh T.

Buộc bà Nguyễn Thị Minh T phải trả cho ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tsố tiền nhận cọc là 460.000.000 đồng (*Bốn trăm sáu mươi triệu đồng*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Minh T về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tsố tiền 81.833.000 đồng (*Tám mươi mốt triệu ba trăm ba mươi ba nghìn 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 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tđối với bà Nguyễn Thị Minh T với số tiền là 800.000.000 đồng.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Minh T phải chịu 4.091.600 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tphải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Ông M

và ông Thắng đã nộp là 26.700.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010330 ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Hàm Tân. Ông Nguyễn Xuân M và ông Đỗ Mạnh Tphải liên đới nộp thêm 9.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (ngày 28/02/2023).

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 các 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:
- VKSND huyện Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Hữu Trọng