

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 32/2023/DS-ST
Ngày: 10-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DƯƠNG MINH CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Đào.
2. Ông Trần Thạch Cương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngọc Bích Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Lâm Phượng Tú, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 449/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2023/QĐST-DS ngày 13-4-2023, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Chị Nguyễn T, sinh năm 1987. (có mặt)

Nơi cư trú: 6.03 Lô A, chung cư B, Phường 5, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn:

- Anh Nguyễn H, sinh năm 1996. (có mặt)

Nơi cư trú: 307/28/5 đường số 10, phường 8, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Bùi B, sinh năm 1996. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Nơi cư trú: 93/18 T 14, khu phố 6, phường X, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Người làm chứng:

- Anh Lê T, sinh năm 1998. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Nơi cư trú: 135 khu phố N, phường T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Đặng D, sinh năm 1996. (có đơn đề nghị vắng mặt)

Nơi cư trú: Khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, chị Nguyễn T trình bày:

Thông qua người môi giới là anh Lê T thì chị biết được anh Nguyễn H đang có nhu cầu bán một phần đất tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ngày 20-4-2022 chị cùng anh T và bạn của anh T tên Đặng D có đến gặp anh H tại quán cà phê thuộc Huyện Dương Minh Châu. Khi đó thì giữa chị và anh H thỏa thuận như sau: Chị mua của anh H phần đất có diện tích 135,5m², tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, tuy nhiên khi đó thì anh H cho chị biết là phần đất này anh H chỉ mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất trước và đang trong quá trình làm thủ tục sang tên, anh H có cho chị xem hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá mua phần đất trên là 480.000.000 đồng, theo thỏa thuận thì chị đưa trước cho anh H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn đến ngày 30-5-2022 hai bên sẽ đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi thống nhất thì chị và anh H ký hợp đồng đặt cọc với nhau, có sự chứng kiến của anh Đặng D. Chị đã chuyển khoản cho anh H số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng. Sau đó vài ngày chị tiến hành thuê thợ đến xây chân hàng rào để bao quanh phần đất trên, tuy nhiên khi xây xong thì chị phát hiện phần đất trên không đủ 135,5m², diện tích còn thiếu là khoảng 13m². Sau đó chị liên lạc với anh H để thông báo về việc diện tích đất không đủ so với diện tích đã thỏa thuận mua và chị cũng đưa ra đề nghị đối với anh H là hoàn trả lại cho chị 54.000.000 đồng, trong đó 50.000.000 đồng là tiền đặt cọc, 4.000.000 đồng là tiền xây chân hàng rào, chị có nói với anh H là số tiền 4.000.000 đồng này chị sẽ cho lại bên môi giới vì công của người môi giới nhưng lỗi là do hai bên. Đồng thời chị cũng đề nghị với anh H là nếu không trả số tiền 54.000.000 đồng như yêu cầu của chị thì chị vẫn chấp nhận mua phần đất trên, nhưng anh H phải trừ lại giá trị diện đất còn thiếu. Anh H phản hồi với chị là anh H không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc. Sau sự việc đó thì chị đã liên hệ với anh H bằng nhiều cách, nhờ luật sư của chị gửi văn bản để tìm hướng giải quyết vụ việc, nhưng anh H không gặp mặt. Do không gặp trực tiếp được anh H nên chị đã nhắn tin cho anh H thông qua tài khoản mạng xã hội Zalo và gọi vào số điện thoại của vợ anh H nhiều lần nhưng không được. Nội dung tin nhắn trên tài khoản Zalo mà chị nhắn tin cho anh H là chị đề nghị anh H vào ngày 30-5-2022 đến Văn phòng công chứng Quận T để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022, chị vẫn đồng ý mua phần đất trên theo giá thỏa thuận mặc dù chị biết là phần đất

trên bị thiếu diện tích. Tuy nhiên anh H không đồng ý mà có những lời lẽ khiêu khích chị. Đến ngày 30-5-2022 chị chuẩn bị đủ tiền và có mặt tại Văn phòng công chứng Quận 8 để chờ anh H đến nhưng anh H không có mặt. Do đó nay chị yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết giữa chị và anh Nguyễn H. Chị yêu cầu anh H và vợ là chị Bùi B trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ ngày 20-4-2022 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ việc. Chị không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với số tiền xây dựng chân tường rào 4.000.000 đồng.

- Bị đơn anh Nguyễn H trình bày:

Trước đây vợ chồng anh có đăng tin bán một phần đất diện tích 135,5m², thuộc thửa đất 546, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Thông qua người môi giới là anh Lê T và anh Đặng D thì chị Nguyễn T có liên hệ với anh để mua phần đất trên. Ngày 20-4-2022 chị T và anh thống nhất mua bán phần đất trên với giá 480.000.000 đồng, chị T đặt cọc trước 50.000.000 đồng, số tiền còn lại thì khi nào thực hiện xong thủ tục sang tên sẽ giao đủ. Vào ngày hôm đó thì chị T và anh có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau, có người làm chứng là anh Đặng D ký tên trong hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị T đã chuyển khoản số tiền 50.000.000 đồng cho anh, đồng thời anh chuyển khoản tiền công môi giới là 11.000.000 đồng cho anh T là người môi giới. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất đến ngày 30-5-2022 thì sẽ thực hiện thủ tục sang tên. Khoảng vài ngày sau thì chị T có thông báo cho vợ chồng anh biết việc chị T xây dựng chân tường rào trên đất và diện tích đất thực tế bị thiếu so với diện tích chuyển nhượng. Tuy nhiên vợ chồng anh không đồng ý, vì diện tích đất vợ chồng anh chuyển nhượng cho chị T là đúng theo diện tích đất mà vợ chồng anh mua của chủ đất trước và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng anh được cấp. Sau đó chị T không đồng ý mua nữa, yêu cầu vợ chồng anh trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và 4.000.000 đồng tiền xây dựng chân hàng rào thì vợ chồng anh không đồng ý. Vì trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị T và người môi giới có sự quen biết với nhau đồng thời có đến trực tiếp thửa đất để xem, đo đạc và đồng ý mua nhưng sau đó chị T lại cho rằng đất thiếu diện tích. Đến khoảng ngày 27-5-2022 thì chị T nhắn tin cho anh thông qua mạng xã hội Zalo về việc hẹn vợ chồng anh đến Văn phòng công chứng Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng vợ chồng anh không đồng ý vì trước đây giữa anh và chị T có thỏa thuận miệng với nhau về việc đến Văn phòng công chứng B để ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời chị T buộc vợ chồng anh phải đến Văn phòng công chứng Quận T mà không cần biết vợ chồng anh có đồng ý hay không. Đến ngày 30-5-2022 thì vợ chồng anh đến Văn phòng công chứng B theo đúng thỏa thuận nhưng không gặp được chị T. Nay đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của chị T thì anh đồng ý vì chị T đã vi phạm hợp đồng nên vợ chồng anh không đồng ý tiếp tục bán cho chị T. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc thì anh không đồng ý vì chị T vi phạm hợp đồng nên phải bị mất tiền cọc. Đối với yêu cầu tính lãi đối với số tiền cọc thì anh không đồng ý vì chị T phải chịu hậu quả mất tiền cọc nên việc tính lãi là không có căn cứ.

- Bị đơn chị Bùi B trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của chồng chị là anh Nguyễn H. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì chị đồng ý vì chị T đã vi phạm hợp đồng nên vợ chồng chị không đồng ý tiếp tục bán cho chị T. Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc thì chị không đồng ý vì chị T vi phạm hợp đồng nên phải bị mất tiền cọc. Đối với yêu cầu tính lãi đối với số tiền cọc thì chị không đồng ý vì chị T phải chịu hậu quả mất tiền cọc nên việc tính lãi là không có căn cứ.

- Người làm chứng anh Đặng D trình bày:

Ngày 20-4-2022 anh và bạn của anh là anh Lê T có làm chứng việc mua bán đất giữa bên bán là anh Nguyễn H và bên mua là chị Nguyễn T. Nội dung các bên thỏa thuận mua bán cụ thể như sau: Anh H bán cho chị T phần đất có diện tích 135,5m², thuộc thửa số 546, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại xã P, Huyện D, giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng, chị T đặt cọc trước 50.000.000 đồng, các bên thỏa thuận đến ngày 30-5-2022 thì sẽ thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thỏa thuận cụ thể sẽ thực hiện thủ tục tại nơi nào. Anh tiến hành lập hợp đồng đặt cọc và các bên cùng ký tên, trong đó anh ký tên tại phần người làm chứng. Sau đó thì do có việc bận nên anh đi về trước. Sau đó thì anh có nghe anh T nói lại là phía anh H có trả cho anh T 11.000.000 đồng tiền công môi giới, nhưng sau đó do chị T không đồng ý mua nữa vì chị cho rằng phần đất không đủ diện tích nên anh T đã chuyển trả lại cho chị T 11.000.000 đồng.

- Người làm chứng anh Lê T trình bày:

Trước đây anh có môi giới cho chị Nguyễn T mua một phần đất của anh Nguyễn H. Sau khi xem thông tin thửa đất thì chị T đồng ý mua. Ngày 20-4-2022 chị T cùng anh, anh H và bạn của anh là anh Đặng D có đến trực tiếp phần đất của anh H để xem thì hiện trạng của phần đất có các trụ ranh ở bốn góc vị trí đất. Chị T và anh H thỏa thuận giá chuyển nhượng của phần đất là 480.000.000 đồng, chị T đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Khi đó anh D là người viết hợp đồng đặt cọc cho các bên cùng ký tên, sau đó chị T chuyển khoản cho anh H 50.000.000 đồng tiền đặt cọc, anh H chuyển khoản cho anh 8.000.000 đồng tiền công môi giới, chị T đưa cho anh 3.000.000 đồng tiền công môi giới, tổng cộng anh nhận tiền công môi giới từ anh H và chị T là 11.000.000 đồng. Khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì chỉ thỏa thuận thời gian thực hiện thủ tục chuyển nhượng, không có thỏa thuận sẽ đến văn phòng công chứng nào để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó khoảng vài ngày thì chị T nhận tin thông báo cho anh biết là phần đất trên không đủ diện tích nên chị không mua nữa và nhiều lần yêu cầu anh trả lại tiền công môi giới. Vì vậy vào ngày 18-5-2022 thì tôi chuyển khoản số tiền 8.000.000 đồng vào tài khoản của chị T, đối với số tiền 3.000.000 đồng thì chị T không yêu cầu anh trả lại và nói đó là tiền công của tôi và Dũng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố

tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 239, 247, 264, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 328, 422, 427 của Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn T đối với anh Nguyễn H, chị Bùi B.

Ghi nhận các bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc phần đất thửa 546 ngày 20-4-2022 giữa chị T đối với anh H.

Không chấp nhận yêu cầu của chị T đối với anh H, chị B về việc trả lại tiền đặt cọc 42.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định từ ngày 20-4-2022.

Án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Chị Nguyễn T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 ký kết giữa chị và anh Nguyễn H, do đó đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét thấy tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng và nơi hợp đồng được thực hiện tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 35, 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa thì bị đơn chị Bùi B, người làm chứng anh Đặng D và anh Lê T vắng mặt nhưng có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do đó căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với chị B, anh D, anh T.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Về hợp đồng đặt cọc: Thông qua sự môi giới nên vào ngày 20-4-2022 chị Nguyễn T và anh Nguyễn H có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 135,5m², thuộc thửa đất 546, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Số tiền đặt cọc mà chị T đã giao cho anh H là 50.000.000 đồng. Mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh H chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đất trước là chị Phạm P vào ngày 13-4-2022, tuy nhiên vấn đề này thì chị T đã được anh H thông báo cho biết và không có ý kiến phản đối, đồng thời vào ngày 25-5-2022 thì anh H và vợ là chị Bùi B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022 giữa chị T và anh H là hợp pháp, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Trong quá trình giải

quyết vụ án và tại phiên tòa thì chị T và anh H, chị B cùng thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20-4-2022. Xét thấy sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và quy định của pháp luật do đó căn cứ Điều 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các bên.

[3.2] Xét về số tiền đặt cọc: Anh H, chị B đều thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc từ chị T là 50.000.000 đồng. Tại phiên tòa chị T yêu cầu anh H, chị B trả số tiền đặt cọc là 42.000.000 đồng, sau khi đã trừ số tiền 8.000.000 đồng mà chị đã nhận lại từ người môi giới là anh Lê T. Thấy rằng, tại bút lục số 55 và tại phiên tòa chị T thừa nhận sau khi chị nhận thấy thiếu diện tích đất thì chị có thỏa thuận là anh H, chị B trả lại cho chị số tiền đặt cọc 39.000.000 đồng, sau khi đã trừ 11.000.000 đồng tiền công môi giới. Đồng thời tại bút lục số 105 thì anh T cũng xác định có nhận số tiền công môi giới 11.000.000 đồng, nhưng sau đó do chị T không đồng ý mua đất và yêu cầu anh chuyển trả cho chị T 8.000.000 đồng, đối với số tiền 3.000.000 đồng thì chị T không yêu cầu anh chuyển trả lại vì chị T cho rằng có là tiền công của anh và anh D. Như vậy, có căn cứ xác định hiện tại số tiền đặt cọc mà chị T giao cho anh H chỉ là 39.000.000 đồng, không phải là 42.000.000 đồng như chị T trình bày.

[3.3] Xét về lỗi của các bên dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng: Tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc thể hiện ngày 30-5-2022 các bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện các bên sẽ thực hiện thủ tục tại nơi nào. Chị T cho rằng vào ngày 27-5-2022 chị có nhắn tin cho anh H thông qua mạng xã hội Zalo đề hẹn anh H ngày 30-5-2022 các bên cùng đến Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh H xác nhận có sự việc chị T nhắn tin và hẹn anh như trên, tuy nhiên anh cho rằng trước đây giữa anh và chị T có thỏa thuận miệng với nhau về việc sẽ đến Văn phòng công chứng B có địa chỉ tại thị trấn D, Huyện D để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh không thực hiện theo yêu cầu của chị T. Căn cứ vào lời trình bày của anh Đặng D và anh Lê T (BL 70, 107) thì đều xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận việc sẽ đến văn phòng công chứng nào để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, anh H cũng không cung cấp được chứng cứ, chứng minh cho việc các bên thỏa thuận sẽ đến Văn phòng công chứng B, đồng thời chị T cũng không thừa nhận có thỏa thuận như anh H trình bày. Do đó không có căn cứ xác định giữa chị T và anh H có thỏa thuận với nhau về việc ngày 30-5-2022 sẽ đến Văn phòng công chứng B, mà chỉ có căn cứ xác định ngày 27-5-2022 anh H biết việc chị T hẹn vợ chồng anh đến Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng anh không đến. Tuy nhiên, việc chị T yêu cầu vợ chồng anh H, chị B đến Văn phòng công chứng Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với quy định tại Điều 42 của Luật Công chứng nên sẽ không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

“Điều 42. Phạm vi công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản

Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở, trừ trường hợp công chứng di chúc, văn bản từ chối nhận di sản là bất động sản và văn bản ủy quyền liên quan đến việc thực hiện các quyền đối với bất động sản.”

Từ những phân tích về lỗi của các bên như trên thấy rằng chị T và vợ chồng anh H, chị B đều có lỗi trong việc không thỏa thuận nơi ký kết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến việc không thể thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Đồng thời chị T và anh H, chị B thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phải bồi thường là phù hợp với quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị T về việc buộc anh H, chị B có trách nhiệm trả cho chị T số tiền đặt cọc là 39.000.000 đồng, không phải là 42.000.000 đồng như chị T yêu cầu. Đồng thời không chấp nhận yêu cầu tính lãi của chị T.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Dương Minh Châu về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các lập luận tại mục [3.1], [3.2] và [3.3] thì Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận đề nghị ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, đối với đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T đối với anh H, chị B thì Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị T nên anh H, chị B phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận theo quy định của pháp luật. Do Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận số tiền đặt cọc phải trả là 39.000.000 đồng, thấp hơn số tiền mà chị T yêu cầu 42.000.000 đồng, vì vậy chị T phải chịu án phí đối với số tiền đặt cọc không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328, 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 40, 147, 227, 228, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn T đối với anh Nguyễn H, chị Bùi B.

- Công nhận sự thỏa thuận của chị Nguyễn T và anh Nguyễn H, chị Bùi B về việc thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20-4-2022 giữa chị T và anh H đối với phần đất có diện tích 135,5m², thuộc thửa đất 546, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã P, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc anh Nguyễn H và chị Bùi B có trách nhiệm trả cho chị Nguyễn T số tiền đặt cọc là 39.000.000 (Ba mươi chín triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

- Không chấp nhận yêu cầu tính lãi của chị Nguyễn T đối với số tiền đặt cọc từ ngày 20-4-2022 cho đến ngày Tòa án giải quyết vụ án.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Nguyễn H và chị Bùi B phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Buộc chị Nguyễn T phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí **1.250.000 (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn)** đồng mà chị T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số **0012449 ngày 01 tháng 7 năm 2022**. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Dương Minh Châu hoàn trả cho chị Nguyễn T số tiền 950.000 (Chín trăm năm mươi ngàn) đồng.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án 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 và Điều 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 Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND Huyện DMC;
- CC THA Huyện DMC;
- Các đương sự;
- Lưu HS;
- Lưu.

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

Đã ký

Lê Hoàng Nam