

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: **18/2021/DS-ST**

Ngày: 11/3/2021

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 BẾN TRE, TỈNH BẾN TRE.

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Lan.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Minh Thiện
2. Bà Nguyễn Thị Hiền

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Ông Phạm Đình Thảo – cán bộ
Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh T tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Phương Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số : 06/2020/QĐST-DS ngày 20 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Tuấn N, sinh năm 1977

Địa chỉ: đường số 15, phường 11, Quận G, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1996.(có mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường 6, thành phố B.

- Ông Nguyễn Văn TH, sinh năm 1971(vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh T.(văn bản ủy quyền ngày 20/7/2020)

****Bị đơn:***

- Ông Trần Trung Tr, sinh năm 1982 (vắng mặt)

- Bà Lư Thị Ngọc NH, sinh năm 1981

Hộ khẩu thường trú: khu phố B, phường 6, thành phố B, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của bà NH: ông Trần Trung Tr.

(văn bản ủy quyền ngày 18/9/2020)

**** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

- Ông Cao Văn S, sinh năm 1984

(Có đơn từ chối tham gia tố tụng)

Trú tại: ấp 1, xã S, thành phố B, tỉnh T.

- Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1977
Trú tại:, khu phố 3, phường 8, thành phố, tỉnh T.
(Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

- Ông Nguyễn Khắc L, sinh năm 1974

Địa chỉ: khu phố M, phường 7, thành phố B, tỉnh T. (Có đơn từ chối tham gia tố tụng).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/6/2020; 01/7/2020 đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/7/2020 bản tự khai , các biên bản hòa giải, các tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn N ủy quyền bà Phan Thị Ngọc T trình bày:

Vào ngày 02/3/2020 ông Nguyễn Tuấn N có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Trần Trung Tr tại thửa số 13 tờ bản đồ 12 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T, với giá chuyển nhượng là 1.100.000đồng/1m² đo đạc diện tích thực tế bao nhiêu thì sẽ tính tiền theo diện tích đó. Ngay sau khi thống nhất các bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng không có công chứng chứng thực. Theo hợp đồng sau khi hai bên ký kết ông N giao cho ông Tr số tiền là 500.000.000 đồng gọi là tiền đặt cọc, các nội dung khác thỏa thuận như sau:

Kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc thì thời hạn hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày, trong khoảng thời gian chưa ký chuyển nhượng ông Tr phải tiến hành đo đạc xác định diện tích, giao nhà và đất và thỏa thuận đến ngày 17/4/2020 đến phòng công chứng ký kết hợp đồng, ông N có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại. Nhưng thời hạn chưa đến 45 ngày thì ông Tr chủ động gọi điện thoại cho ông N yêu cầu được nhận tiếp tiền vì đang gặp khó khăn về kinh tế, do bận việc làm ăn nên vào ngày 09/3/2020 ông N có nhờ ông Cao Văn S giao cho ông Tr tiếp 100.000.000đồng cũng gọi là tiền giao cọc, khi nhận tiền ông Tr có viết biên nhận, có ký tên và cũng với hình thức trên ông Tr tiếp tục nhận thêm các lần tiền vào các ngày:

- Ngày 10/3/2020 ông N tiếp tục giao cho ông Tr số tiền 100.000.000 bằng hình thức chuyển khoản.

- Ngày 23/3/2020 ông N tiếp tục nhờ anh Cao Văn S giao tiếp cho ông Tr số tiền 500.000.000đồng có làm biên nhận viết tay kèm theo.

- Đến ngày 03/4/2020 ông N nhờ ông Nguyễn Hữu L giao số tiền là 100.000.000đồng hai bên có viết tay biên nhận kèm theo.

Ngày 17/4/2020 ông N có giao thêm cho ông Tr 18.000.000 theo yêu cầu của ông Tr để có chi phí làm giấy tờ và yêu cầu ông N chuyển khoản nhưng sau khi ông N chuyển khoản cho ông Tr thì ông Tr không đến phòng công chứng và điện thoại thì không liên lạc được. Sau lần nhận tiền này thì ông N rất khó khăn đề hẹn gặp ông Tr vì ông Tr luôn đổi số điện thoại, chỉ có ông Tr chủ động điện thoại khi muốn lấy thêm tiền, khi ông N đến nhà tìm gặp ông Tr thì nhà ông Tr luôn khóa cửa bên ngoài, cho đến khi liên lạc được ông N có hỏi lý do vì sao không gặp được thì ông Tr trả lời là bận công việc và đi làm ăn.

Đến ngày 23/4/2020 ông Tr chủ động điện thoại cho ông N yêu cầu giao thêm 70.000.000 để xoay sở và hẹn sẽ sắp xếp với vợ ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì ngày 17/4/2020 bận nhiều việc, ông N có yêu cầu ông Tr phải tiến hành hoàn tất các thỏa thuận như giao nhà và đất, yêu cầu đo đạc để xác định diện tích cụ thể mới có số liệu ghi trong hợp đồng và số tiền cụ thể để thanh toán. Do số tiền giao cho ông Tr đã nhiều và cũng có thiện chí nhận chuyển nhượng phần đất này nên ông N chấp nhận giao tiếp 70.000.000 đồng nữa cho ông Tr nhưng do bận công việc nên ông N đã nhờ ông Nguyễn Hữu L Tr tiếp giao số tiền 70.000.000 đồng cũng có viết biên nhận. Tổng số tiền ông Tr đã nhận của ông N là 1.388.000.000 đồng. Nhưng sau khi nhận tiền cọc ông Tr không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông N mà chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Ông N không đồng ý việc ông Tr chưa thanh lý hợp đồng đặt cọc với ông lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất đang giao dịch này cho ông Nguyễn Khắc L. Việc ông Tr chuyển nhượng đất cho ông L không nhằm mục đích bán đất lấy tiền để hoàn tiền lại cho ông là vi phạm hợp đồng, mang tính chất lừa đảo chiếm dụng tiền vốn của ông.

Ông N khởi kiện yêu cầu các vấn đề như sau:

1. Yêu cầu ông Trần Trung Tr, bà Lu Thị Ngọc NH tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tuấn N tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² phần đất tọa lạc phường 6, thành phố B, tỉnh T theo hợp đồng đặt cọc giao kết chuyển nhượng phần đất trên vào ngày 02/3/2020 mà hai bên đã ký kết.

2. Trường hợp ông Trần Trung Tr, bà Lu Thị Ngọc NH không thực hiện việc chuyển nhượng theo thỏa thuận thì phải hoàn lại tiền cọc đã nhận cho ông Nguyễn Tuấn N số tiền là 500.000.000 đồng và phải phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Đối với số tiền 888.000.000 đồng ông N yêu cầu ông Tr phải trả lãi suất theo lãi tương đương với lãi Ngân hàng là 1% /1 tháng thời gian tính từ ngày 18/4/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền là 11/3/2021.

Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và tiến hành định giá nhưng vợ chồng ông Tr luôn khóa cổng nên không thể thực hiện được. Ông N đồng ý với kết quả định giá ngày 23/12/2020 của Hội đồng định giá thành phố B, tỉnh T.

Ngoài ra ông N không có yêu cầu gì khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2020 bị đơn ông Trần Trung Tr trình bày:

Vào ngày 02/3/2020 ông Tr và ông Nguyễn Tuấn N có giao kết chuyển nhượng phần đất tại thửa số 13 tờ bản đồ 12 diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T giá chuyển nhượng là 1.100.000 đồng/m² như lời trình bày của N đơn. Ông Tr có nhận các khoản tiền sau:

Vào ngày 02/3/2020 hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc thì ông Tr có nhận của ông N 500.000.000 đồng

Lần thứ 2 vào ngày 09/3/2020 ông Tr có nhận số tiền 100.000.000 đồng do ông Cao Văn S giao cho ông Tr, số tiền này là số tiền thanh toán phần đất chuyển nhượng giữa ông Tr và ông N, ông Tr có viết biên nhận và ký tên. Khi ông Tr chuyển nhượng phần đất này ông Tr có gặp 3 người là ông N, ông S và

ông L theo ông Tr biết là 3 người này cùng đứng mua nhưng trên pháp lý ông Tr chỉ giao dịch với ông N.

Lần thứ 3 ngày 23/3/2020 ông S tiếp tục giao ông Tr số tiền 447.486.000 đồng nhưng ông Tr có ký giấy nhận là 500.000.000 đồng cũng là tiền thanh toán mua đất.

Lần thứ 4 ông N chuyển tiền qua tài khoản của ông Tr số tiền 100.000.000 đồng là tiền thanh toán mua đất.

Lần thứ 5 ngày 03/4/2020, ông Nguyễn Hữu L giao tiếp ông Tr số tiền 100.000.000 đồng cũng là tiền mua đất

Lần thứ 6 ngày 23/4/2020, ông Nguyễn Hữu L giao tiếp ông Tr số tiền 70.000.000 đồng cũng là tiền mua đất.

Tổng số tiền ông Tr nhận của ông N là 1.299.860.000 đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì thời hạn các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày 02/3/2020. Trong thời gian đó ông Tr có nhiều lần liên hệ với anh S về nội dung thực hiện chuyển nhượng, sau 45 ngày ông Tr cũng có liên lạc để tiếp tục nhưng ba ông (N, S, L) buộc ông Tr phải ký ủy quyền chuyển nhượng cho ông N toàn bộ phần đất trên yêu cầu ông Tr đến quán cà phê để ký nhưng ông Tr không đồng ý thực tế ông Tr chưa nhận đủ tiền còn khoảng hơn 2.000.000.000 đồng ông N chưa thanh toán và thời điểm đó sổ ông Tr còn thế chấp trong Ngân hàng. Do các bên không có sự thống nhất nên việc chuyển nhượng bị dừng lại.

Đến ngày 17/6/2020 ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Khắc L cũng bằng giá với giá chuyển nhượng với ông N nhưng chưa thực hiện việc chuyển sổ được do ông N ngăn chặn không cho chuyển nhượng. Ông Tr đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng của ông L giao, vì thỏa thuận chuyển nhượng theo hình thức chuyển toàn bộ sổ nên cũng không có tiến hành đo đạc, trả tiền trên diện tích sổ.

Do ông Tr đã nhiều lần yêu cầu ông N thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng ông N không thực hiện nên ông Tr phải bán cho người khác. Các yêu cầu của ông N ông Tr không đồng ý với lý do:

1. Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên của ông N, ông Tr không đồng ý lý do bên mua đã làm sai với hợp đồng đặt cọc vì sau 45 ngày mà bên mua không chịu tiến hành thủ tục chuyển nhượng và giao tiếp tiền dù ông Tr đã nhiều lần liên hệ qua điện thoại.

2. Đối với yêu cầu trả cọc và phạt cọc ông Tr không đồng ý vì bên mua vi phạm với ông Tr về thời gian tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Ông Tr chỉ trả các lần nhận tiền sau còn lần nhận cọc ngày 02/3/2020 số tiền 500.000.000 đồng ông Tr không đồng ý trả.

Ông Tr đồng ý hoàn trả lại số tiền là 799.860.000 đồng cho ông N số tiền các lần ông Tr nhận từ ông S và ông L là từ giao dịch với ông N và sẽ trả từ từ do kinh tế ông Tr hiện nay rất khó khăn.

Vợ ông Tr tên Lư Thị Ngọc NH hoàn toàn không biết các giao dịch này vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Tr đứng tên. Trên phần đất này có một

căn nhà và cả hai giao dịch với ông N và ông L ông Tr đều thỏa thuận là chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền trên đất

Ngoài ra ông Tr không trình bày gì thêm.

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

Tại bản tự khai ngày 20/8/2020 ông Cao Văn S trình bày: Ông là người đã giao cho ông Tr các lần tiền vào các ngày 9/3/2020 số tiền 100.000.000đồng, ngày 17/7/2020 ông N tiếp tục nhờ ông S giao tiếp số tiền 500.000.000 đồng các lần giao tiền ông Tr đều có viết giấy và ký tên. Ông S có ý kiến như sau ông Tr là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc yêu cầu ông Tr phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đặt cọc và hoàn trả số tiền đã nhận. Số tiền ông giao cho ông Tr đều do ông N nhờ ông giao dùm, ông hoàn toàn không có liên quan đến giao dịch giữa N và ông Tr

Tại đơn xin tham gia tố tụng ông Nguyễn Hữu L trình bày: Số tiền ông cho ông Tr đều do ông N nhờ ông giao dùm, ông hoàn toàn không có liên quan đến giao dịch giữa N và ông Tr

Ông Nguyễn Khắc L trình bày: do bận công việc làm ăn ông L có ý kiến từ chối tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố B, tỉnh T phát biểu quan điểm:

- Ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: về cơ bản vụ án đã được tiến hành đúng theo trình tự pháp luật qui định đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án chỉ xác định tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà không thụ lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo vụ án được đảm bảo toàn diện.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ: Qua kết quả thẩm tra tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Đề nghị, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và ông Trần Trung Tr vô hiệu các bên hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Do ông Tr có lỗi nhiều hơn trong việc dẫn đến hợp đồng không thực hiện được, ông Tr phải chịu trách nhiệm bồi thường cho ông N 2/3 giá trị thiệt hại được tính tương ứng với tỷ lệ số tiền đã thanh toán.

Tuyên không chấp nhận yêu cầu của N đơn về việc phạt cọc và buộc ông Tr trả lại số tiền 18.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Theo các đơn khởi kiện, ngày 25/6/2020 đơn khởi kiện bổ sung 17/7/2020 N đơn ông Nguyễn Tuấn N cho rằng vào ngày 02/3/2020 ông và ông Trần Trung Tr có thỏa thuận chuyển nhượng với nhau một phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T với giá 1.100.000/1m² bên tiến hành hợp đồng đặt cọc và lập thành văn bản. Nhưng sau khi nhận tiền cọc và đến thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông Tr không tiếp tục thực hiện. Ông Nguyễn

Tuấn N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Tr có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong trường hợp ông Tr, bà NH không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng thì phải hoàn trả số tiền cọc và phạt cọc theo qui định của pháp luật. Yêu cầu của ông Nguyễn Tuấn N được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được Tòa án xem xét giải quyết theo qui định tại Điều 328 Bộ luật Dân Sự năm 2015.

[2] *Về tố tụng*: Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn N đã cung cấp địa chỉ nơi cư trú và cũng là địa chỉ ghi trong hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH tại số 117B, khu phố Bình Nghĩa, phường 6, thành phố B, tỉnh T nhưng hiện tại đã chuyển đi sinh sống tại nơi khác. Hội đồng xét thấy, ông Trần Trung Tr đã ghi rõ địa chỉ nơi cư trú của ông khi thực hiện giao dịch với ông N việc ông Tr chuyển chỗ ở khác mà không thông báo với ông N là vi phạm trong giao kết hợp đồng, Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo qui định. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, và hướng dẫn tại điểm a, khoản 2, Điều 6 của Nghị quyết 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH.

Xác định chủ thể giao kết và thực hiện hợp đồng: Trong các lần giao nhận nhận tiền, ông Nguyễn Hữu L, ông Cao Văn S thừa nhận hai ông chuyển tiền người nhận là ông Trần Trung Tr là do ông Nguyễn Tuấn N nhờ. Ông Tr cũng thừa nhận ông có nhận tiền từ ông Cao Văn S, ông Trần Văn L nhưng việc giao dịch chuyển nhượng là ông giao kết với ông N. Xét thấy, lời trình bày các bên phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có căn cứ xác định chủ thể giao kết hợp đồng là ông Nguyễn Tuấn N và ông Trần Trung Tr.

[3] *Nội dung tranh chấp*: Vào ngày 02/3/2020 ông Nguyễn Tuấn N có ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Trung Tr. Theo nội dung hợp đồng, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6 thành phố B, tỉnh T với giá 1.100.000 đồng/1m² đo đạc diện tích bao nhiêu thì thanh toán trên diện tích thực tế ông N là người nhận chuyển nhượng và ông Tr là người chuyển nhượng. Ngoài số tiền cọc 500.000.000 đồng hai bên giao nhận để đảm bảo giao kết, ông N và ông Tr còn thỏa thuận các điều kiện về thời gian tiến hành hợp đồng chuyển nhượng, phương thức thanh toán và bàn giao tài sản, thỏa thuận thuế lệ phí và điều khoản phạt vi phạm.

Theo lời trình bày của N đơn, ông và ông Tr thỏa thuận sau 45 ngày kể từ ngày đặt cọc là ngày 02/3/2020 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 17/4/2020 nhưng đến thời gian ký kết do ông Tr không hoàn tất giấy tờ, nên hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng và bên ông N tiếp tục giao cho bên ông Tr một lần tiền nữa vào ngày 23/4/2020. Sau ngày ký kết hợp đồng đặt cọc ông N có 5 lần giao cho ông Tr các khoản tiền và yêu cầu ông Tr và vợ là bà Lư Thị Ngọc NH thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng nhưng ông Tr cố tình trì hoãn cho đến khi ông N phát hiện vợ chồng ông Tr đã chuyển quyền sử dụng phần đất trên cho người khác.

Ông Trần Trung Tr thì cho rằng N nhân ông không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng là do ông N không giao đủ tiền nên ông không thể lấy sổ đỏ để thực hiện thủ tục vì thời điểm đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đang thế chấp tại Ngân hàng. Do ông N và ông Tr không thỏa thuận được với nhau về điều kiện tiếp tục hợp đồng nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Ngày 17/6/2020 ông Trần Trung Tr tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông Nguyễn Khắc L với giá 3.500.000.000 đồng (*ba tỷ năm trăm triệu đồng*). Hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng và đăng ký biến động tại cơ quan quản lý đất đai.

[4] *Xét yêu cầu của N đơn ông Trần Tuấn N:*

[4.1] Đối với yêu cầu tiếp tục hợp đồng: Ông Nguyễn Tuấn N yêu cầu vợ chồng ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH tiến hành hoàn thành thủ tục chuyển nhượng phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T

Tại phiên tòa N đơn trình bày trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020 ông N đã rất có thiện chí trong việc nhận chuyển nhượng phần đất trên nên mặc dù chưa đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng nhiều lần ông Tr yêu cầu giao tiếp tiền để ông xoay sở khó khăn ông N đều đồng ý cụ thể là các ngày 9/3/2020; 10/3/2020 ngày 23/3/2020 và ngày 3/4/2020. Đến ngày 17/4/2020 là ngày phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhưng ông Tr không giao ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận thêm thời gian nhưng không lập thành văn bản ông N giao tiếp 01 lần tiền nữa vào ngày 23/4/2020. Như vậy, ý chí của N đơn thể hiện rõ là có thiện chí trong thực hiện hợp đồng, nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông Tr tiếp tục tiến hành thủ tục pháp lý và giao nhà, đất cho ông N. Hội đồng xét thấy, căn cứ theo quy định tại Điều 500 và 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T giữa ông Nguyễn Tuấn N và ông Trần Trung Tr là giao dịch về đất đai mà cụ thể là chuyển quyền sử dụng từ ông Tr sang ông N, theo qui định các bên phải tuân thủ hình thức hợp đồng do cả hai bên đều thừa nhận về hình thức hợp đồng chỉ ký kết đến giai đoạn đặt cọc ngoài các lần thanh toán sau ngày 02/3/2020 còn hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên chưa ký kết, chưa lập thành văn bản. Xét thấy, hợp đồng ngày 02/3/2020 được ký kết giữa ông N và ông Tr chỉ thỏa thuận đến giai đoạn đặt cọc, nội dung trong hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng giữa các bên, các hành vi vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng của các bên sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc và trên thực tế trong thời gian thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng đặc cọc chỉ từ một phía bên mua giao tiền mà bên chuyển nhượng chưa thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của người bán nên không được xem là hợp đồng đã thực hiện đến giai đoạn chuyển nhượng, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu tiếp tục hợp đồng của N đơn.

Căn cứ theo khoản 1 Điều 328 Bộ Luật Dân sự năm 2015 vào qui định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc thì hợp đồng ngày 02/3/2020 được xác định là

hợp đồng đặt cọc các ngày giao tiền tiếp theo sau ngày 02/3/2020 được xác định là các khoản thanh toán.

[4.2] Xét yêu cầu hoàn lại số tiền cọc, phạt cọc và yêu cầu phải trả lãi suất của N đơn:

Ông N yêu cầu ông Tr phải hoàn lại số tiền cọc đã nhận của ông là 500.000.000 đồng và phải phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng.

Đối với số tiền 888.000.000 đồng ông N yêu cầu ông Tr phải trả lãi suất theo lãi tương đương với lãi Ngân hàng là 1% /1 tháng thời gian tính từ ngày 18/4/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 11/3/2021

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn N và ông Trần Trung Tr.

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020 được ký kết giữa ông Nguyễn Tuấn N với ông Trần Trung Tr được hai bên lập thành văn bản tuy hợp đồng không có chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền nhưng được hai bên thừa nhận như vậy về hình thức hợp đồng các bên đã thực hiện đúng theo qui định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét nội dung hợp đồng: Theo nội dung hợp đồng thể hiện ông N và ông Tr giao kết chuyển nhượng phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T với giá 1.100.000/1m², ông N giao số tiền đặt cọc cho ông Tr là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), việc giao tiền cọc và nhận cọc được hai bên thừa nhận và thống nhất có giao kết hợp đồng với nhau. Nội dung giao kết thể hiện rõ ý chí của các bên nên có cơ sở khẳng định hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020 trên là có thật và có hiệu L theo qui định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2.1] Xét yêu cầu hoàn trả tiền cọc và yêu cầu phạt cọc theo hợp đồng của ông Nguyễn Tuấn N.

Đối với yêu cầu hoàn trả tiền cọc: Ông N yêu cầu ông Tr phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng.

Theo lời khai thống nhất của ông N và ông Tr tại biên bản hòa giải của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre ngày 20/8/2020 thì giữa ông N và ông Tr có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 02/3/2020, sau khi ký kết hợp đồng ông N đã giao số tiền 500.000.000 đồng và ông Tr có nhận số tiền trên lời thừa nhận của các bên được xem là chứng cứ theo qui định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng Dân Sự năm 2015.

Căn cứ vào nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020 lời trình bày của ông N và ông Tr. Xét thấy, trong quá trình thực hiện hợp đồng phía N đơn đã có thiện chí thực hiện hợp đồng mặc dù hợp đồng đến thời gian ký kết là ngày 17/4/2020 nhưng ông N đã chuyển tiếp theo các khoản tiền tiếp theo cụ thể là ngày 09/3/2020 số tiền 100.000.000 đồng, ngày 23/3/2020 số tiền 500.000.000 đồng, ngày 10/3/2020 số tiền 100.000.000 đồng, ngày 03/4/2020 số tiền là 100.000.000 đồng. Tại phiên Tòa ông N trình bày vì nhiều lần chuyển tiền cho ông Tr nhưng ông Tr cũng không xuất trình được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì theo thỏa thuận ông N chỉ giao đủ tiền khi ông Tr bàn giao tài sản là nhà và đất và ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất tại phòng công chứng, lời trình bày của ông N về thiện chí ký kết hợp đồng chuyển nhượng thể hiện tại các lần giao tiền, ông Tr không giao nhà và đất, không xác định được diện tích tính được số tiền cụ thể do ông Tr không hợp tác đo đạc nên ông không thể thanh toán tất tiền vào ngày 17/4/2020 mà đây là những điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở để chấp nhận.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc các bên giao dịch chuyển nhượng tài sản là bất động sản thì phải có nghĩa vụ thực hiện hoàn tất các điều kiện chuyển nhượng theo qui định tại Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013, ông Tr có NH cầu chuyển nhượng phần đất tại số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T cho ông N thì phải có nghĩa vụ hoàn thành đầy đủ các thủ tục chuyển nhượng như giao kết là nghĩa vụ của bên chuyển nhượng lý do ông Tr không ký kết chuyển nhượng hợp đồng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng do ông N không giao đủ tiền nên không lấy sổ ra để làm thủ tục là không có căn cứ chấp nhận. Do ông Tr đã nhận tiền cọc mà không tiếp tục hợp đồng thì phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền cọc 500.000.000 đồng đã nhận cho ông N.

Đối với yêu cầu phạt cọc: ông N yêu cầu ông Tr phải phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho ông theo qui định của pháp luật.

Xét lỗi trong thực hiện hợp đồng: Hội đồng xét xử xét thấy, theo nội dung thể hiện trong hợp đồng ngày 02/3/2020 giữa ông N và ông Tr có thống nhất nội dung “*bên nào vi phạm sẽ chịu đền bù theo qui định của pháp luật*”.

Xét lời trình bày của ông N cho rằng N nhân không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi của ông Tr không hợp tác tiến hành đo đạc như thỏa thuận vì ông là người mua, ông không là người quản lý tài sản đang chuyển nhượng, ông không thể yêu cầu đo đạc để xác định diện tích cụ thể vì cửa rào luôn đóng nên không thể tiến hành đo đạc mặt khác tài sản trên pháp lý là của ông vợ chồng ông Tr nên ông cũng không có quyền nộp đơn yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc và cho dù ông có yêu cầu thì việc ông Tr không có mặt thì cũng không xác định được ranh, do không thể xác định diện tích cụ thể trên thực địa thì không thể có diện tích cụ thể để chuyển tiền cho ông Tr, không bàn giao nhà và đất, không tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng theo qui định tại phòng công chứng và ông N cũng không đồng ý việc ông Tr chưa thanh lý hợp đồng đặt cọc với ông lại tiếp tục chuyển nhượng phần đất đang giao dịch này cho ông Nguyễn Khắc L.

Ông Tr thì cho rằng theo thỏa thuận sau 45 ngày kể từ ngày ông nhận tiền cọc thì bên mua phải giao hết số tiền còn lại cho ông khoảng 2.000.000.000 đồng nhưng đến ngày ký kết hợp đồng ông N không giao đủ tiền nên ông không thể lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng để thực hiện ký kết chuyển nhượng ông không đồng ý hoàn trả tiền cọc hay phạt cọc vì lỗi do ông N không tiếp tục hợp đồng khi đến hạn thì phải chịu mất cọc. Xét thấy, lời trình bày của ông Tr là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ theo thỏa thuận trong hợp đồng ông N chỉ giao đủ tiền khi ông Tr bàn giao nhà, đất và ký hợp đồng chuyển nhượng và theo thỏa thuận trong hợp đồng thì hai bên phải tiến hành đo đạc để xác định diện tích cụ thể để tính thành tiền với giá

1.100.000/m² do ông Tr là bên chuyển nhượng nên ông Tr phải có trách nhiệm thực hiện hoàn thành các thủ tục pháp lý về tài sản theo qui định tại Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Mặt khác, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/6/2020 giữa ông Tr và ông Nguyễn Khắc L thể hiện nội dung ông Tr tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên cho một người khác sau thời điểm nhận cọc của ông N là không đúng với qui định. Do lỗi trong thực hiện hợp đồng là lỗi của ông Tr nên ông phải chịu mọi hậu quả pháp lý do vi phạm hợp đồng.

Ông Trần Trung Tr đã vi phạm trong giao kết hợp đồng đặt cọc với ông N thì phải chịu trách nhiệm theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 02/3/2020. Ông Tr thừa nhận có nhận tiền cọc số tiền 500.000.000 đồng thì phải có nghĩa vụ hoàn lại 500.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền cọc là 500.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 02/3/2020. Tổng số tiền phải trả cho ông N là 1.000.000.000 đồng. Do đó buộc ông Tr phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận và bồi thường số tiền cọc theo thỏa thuận là phù hợp với qui định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với số tiền ông Tr thừa nhận đã nhận tại các ngày 09/3/2020 số tiền 100.000.000 đồng, ngày 10/3/2020 số tiền 100.000.000 đồng, ngày 03/4/2020 số tiền là 100.000.000 đồng và ngày 23/4/2020 số tiền là 70.000.000 đồng, riêng đối với khoản tiền ngày 23/3/2020 ông ký nhận là 500.000.000 đồng nhưng thực nhận số tiền là 447.486.000 đồng. Tổng số tiền 847.486.000 đồng, ông Tr cho rằng khoản tiền ngày 23/3/2020 ông chỉ nhận 447.486.000 đồng nhưng ông không chứng minh được lời trình bày của mình nên ông phải chịu trách nhiệm hoàn lại số tiền 500.000.000 đồng.

Theo yêu cầu khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa N đơn cho rằng trong các lần giao tiền cho ông Tr có lần chuyển tiền vào ngày 17/4/2020 do ông N chuyển khoản cho ông Tr là N đơn không có chứng cứ, không thể thu thập. Hội đồng xét thấy, ông N có yêu cầu ông Tr hoàn trả số tiền trên cho ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình, mặt khác ông Tr cũng không thừa nhận khoản tiền 18.000.000 này ông có nhận nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của N đơn.

[4.2.2] Xét yêu cầu của ông N về việc buộc ông Tr trả lãi suất với mức lãi suất 1% đối với số tiền 888.000.000 đồng. Hội đồng xét thấy, do ông Tr là người đã nhận và giữ các khoản tiền từ ông N nhưng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ngoài việc hoàn trả số tiền đã nhận lại cho ông N thì phải trả lãi suất đối với số tiền trên. Xét thấy, đối với mức lãi suất ông N yêu cầu là 1%/1 tháng là không vượt quá lãi suất do Ngân hàng nhà nước qui định nên được chấp nhận. Ông N yêu cầu thời hạn ông Tr phải chịu lãi suất từ ngày 18/4/2020 đến ngày 11/3/2021. Xét thấy, ông Tr đã không thực hiện hoàn trả số tiền đã nhận từ ông N kể từ ngày 17/4/2020 là ngày thực hiện các điều kiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020 thì phải có nghĩa vụ trả lãi theo qui định khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự. Sau số tiền cọc đã nhận ngày 02/3/2020 ông Tr đã nhận số tiền tiếp theo là 870.000.000 đồng thì chỉ chịu lãi suất trên số tiền này. Buộc ông Tr phải trả các khoản lãi sau:

+ Theo các tờ biên nhận vào các ngày 09/3/2020, chuyển khoản ngày 10/3/2020, ngày 23/3/2020, ngày 03/4/2020 thể hiện ông Tr ký tổng số tiền là 800.000.000 đồng và giữ số tiền này với khoản thời gian tính từ ngày 18/4/2020 đến ngày 11/3/2020 là 10 tháng 15 ngày lãi suất ông Tr chịu là 84.000.000 đồng

+ Ngày 23/4/2020 ông Tr nhận số tiền 70.000.000 đồng và giữ số tiền này tính từ ngày 18/4/2020 đến ngày 11/3/2020 với khoảng thời gian là 10 tháng 7 ngày, số tiền lãi suất phải chịu là 7.163.000 đồng.

Tổng số tiền lãi ông Tr phải trả cho ông N là 91.163.000 đồng (*chín mươi một triệu một trăm sáu mươi ba ngàn đồng*).

[4.3] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Tuấn N về việc yêu cầu bà Lư Thị Ngọc NH phải có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền trên cho ông: Theo biên bản xác minh ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre và lời thừa nhận của ông Tr thì ông và bà NH là vợ chồng. Bà NH có cùng hộ khẩu thường trú với ông Tr từ năm 2009 tại số 117B, khu phố Bình Nghĩa, phường 6, thành phố B, tỉnh T là địa chỉ ông Tr thực hiện giao kết hợp đồng với ông N. Hội đồng xét thấy, bà NH và ông Tr là vợ chồng, phần nhà và đất mà ông Tr giao kết chuyển nhượng với ông N là nơi vợ chồng bà NH sinh sống và có hộ khẩu thường trú tuy hợp đồng đặt cọc không có chữ ký của bà NH nhưng do tài sản giao dịch là nhà bà NH và ông Tr đang cùng chung sống nên bà NH buộc phải biết đến hiện trạng pháp lý tài sản do mình đang quản lý sử dụng bà NH phải chịu trách nhiệm liên đới đối với giao dịch do ông Tr thực hiện theo quy định tại Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Ông Nguyễn Khắc L, ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH, ông Cao Văn S, ông Nguyễn Hữu L vắng mặt tại phiên tòa nên không thể đối chất với lời trình bày của N đơn. Ông Tr, bà NH, ông L, ông S, ông L phải chịu mọi hậu quả pháp lý của việc vắng mặt.

Về chi phí thu thập chứng cứ, số tiền là 1.445.000 đồng ông N đã nộp tạm ứng và đã quyết toán xong.

Tại phiên tòa vị đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa cho rằng do hợp đồng đã đến giai đoạn thanh toán các lần tiền tiếp theo sau ngày đặt cọc là ý chí các bên đã thống nhất tiếp tục chuyển nhượng phần đất trên nên phải giải quyết tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa thực hiện đúng hình thức theo quy định nên giải quyết tuyên hợp đồng vô hiệu, xem xét lỗi vi phạm của các bên và xử lý theo quy định. Quan điểm của vị đại diện viện kiểm sát không thống nhất với quan điểm của Hội đồng xét xử bởi các lý do sau:

Thứ nhất, về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn N, căn cứ vào quan hệ pháp luật thực tế mà ông N và ông Tr đã giao kết, thực hiện dẫn đến tranh chấp mà cụ thể là các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2020, ông N thì cho rằng ông Tr không tiến hành đo đạc diện tích cụ thể nên không có căn cứ chuyển tất tiền vào ngày 17/4/2020, không giao nhà và đất theo thỏa thuận, ông Tr thì cho rằng đến ngày ký kết do ông N không giao đủ tiền nên không tiến hành ký kết. Hội đồng xét xử xét thấy, N nhân đến tranh chấp giữa ông N và ông Tr là những thỏa thuận khi thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các thỏa thuận này được xem là điều kiện, là cam

kết của các bên cho nên khi xem xét giải quyết cần thiết phải đánh giá ngoài khoản tiền cọc các bên đã thỏa thuận với nhau như thế nào? Vì ông N và ông Tr tranh chấp với nhau về điều kiện để hai bên tiến đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà điều kiện này các bên đã ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xem xét giải quyết là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do có không có cơ sở chấp nhận lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ hai: Đối với đề nghị tiến hành đối chất tại Công văn số 03/YC- VKS – DS ngày 18/2/2021 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố đối với số tiền 18.000.000 đồng, Hội đồng xét thấy, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của N đơn cũng thừa nhận đối với phần yêu cầu ông Tr phải trả số tiền 18.000.000 đồng N đơn không có chứng cứ, không thể cung cấp và không có yêu cầu Tòa án thực hiện các biện pháp thu thập chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu này. Mặt khác, ông Tr cũng không thừa nhận, ông không có nhận số tiền trên do đó không cần thiết thực hiện đối chất giữa các bên.

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch:

Do yêu cầu của ông Nguyễn không được chấp nhận nên ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*)

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Nguyễn Tuấn N phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận số tiền là 900.000 đồng (*chín trăm ngàn đồng*)

Ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo qui định, số tiền án phí phải chịu là 70.834.000 đồng (*bảy mươi triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn đồng*).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328, 122, 117, 119, 288, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167, 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 39 luật kinh doanh bất động sản năm 2014.

Căn cứ Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014.

Căn cứ khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Tuấn N về việc yêu cầu ông Trần Trung Tr và bà Lư Thị Ngọc NH tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất tại thửa số 13, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.160,1m² tọa lạc tại phường 6, thành phố B, tỉnh T.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn N về việc buộc ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH hoàn trả số tiền 18.000.000 đồng (*mười tám triệu đồng*)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tuấn N.

Buộc ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH phải có nghĩa liên đới hoàn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 02/3/2020 cho ông Nguyễn Tuấn N, số tiền là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*)

Buộc ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả số tiền 870.000.000 đồng đã nhận và số tiền lãi suất là 91.193.000 đồng cho ông Trần Tuấn N, tổng cộng số tiền là 961.163.000 đồng. (*Chín trăm sáu mươi một triệu một trăm sáu mươi ba ngàn đồng*)

Tổng số tiền ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH phải trả cho ông Nguyễn Tuấn N là 1.961.163.000 đồng (*một tỷ chín trăm sáu mươi một triệu một trăm sáu mươi ba ngàn đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu L 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH hoàn trả số tiền chi phí thu thập chứng cứ 1.445.000 đồng (*một triệu bốn trăm bốn mươi lăm ngàn*) cho ông Nguyễn Tuấn N.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- *Án phí dân sự không có giá ngạch:*

Buộc ông Nguyễn Tuấn N phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011918 ngày 01/7/2020 ông N nộp tại Chi cục thi hành án thành phố B, tỉnh T.

- *Án phí dân sự có giá ngạch:*

Ông Nguyễn Tuấn N phải chịu số tiền án phí số tiền 900.000 đồng (*chín trăm ngàn đồng*) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0011924 ngày 03/7/2020 mà ông N đã nộp tại Chi cục thi hành án thành phố B, tỉnh T. Ông Nguyễn Tuấn N được nhận lại số tiền 42.860.000 đồng.

Buộc ông Trần Trung Tr, bà Lư Thị Ngọc NH phải có trách nhiệm liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 70.834.000 đồng (*bảy mươi triệu tám trăm ba mươi bốn ngàn đồng*).

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. 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 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 TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Lan

