

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BỐ TRẠCH
TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Bản án số: 21/2023/DS - ST
Ngày 29 - 9 - 2023
Vv “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BỐ TRẠCH, TỈNH QUẢNG BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đỗ Quốc Tân.

Các Hội thẩm nhân dân: ông Dương Quốc Phòng và bà Nguyễn Thị Hải.

Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch tham gia phiên tòa: ông Đinh Văn Phúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 19 và 29 tháng 9 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2023/TLST - TCDS, ngày 22 tháng 6 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2023/QĐXXST - TCDS ngày 17/8/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2023/QĐST-TCDS ngày 08/9/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐST-TCDS ngày 19/9/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Phạm Văn S, sinh năm 1985; nơi cư trú: thôn Nh, xã Nh, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Anh Hoàng Anh T, sinh năm 1978; nơi cư trú: số 01 đường M, phường N, Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Bị đơn: Anh Trần Văn N, sinh năm 1970; nơi cư trú: tiểu khu 3, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

Những người làm chứng:

- Anh Lê Văn Q, sinh năm 1989; nơi cư trú: thôn Nh, xã Nh, huyện B, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Phạm Văn S và người đại diện theo uỷ quyền anh Hoàng Anh T thống nhất trình bày:

Ngày 28/4/2022, anh Phạm Văn S và anh Trần Văn N có giao kết Hợp đồng đặt cọc để anh Song được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 398, tờ bản đồ số 1, tại xã Lý Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, có diện tích 4.571m² là đất rừng sản xuất, thời hạn sử dụng đến ngày 31/12/2050 mang tên Trần

Văn N, Nguyễn Thị Hà. Tuy nhiên, hai bên thoả thuận lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với diện tích 2 ha do anh Nam nói, anh còn có diện tích đất xung quanh thửa đất khai hoang chưa được biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Anh Song đã đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi triệu đồng) và anh Nam đã nhận đủ số tiền đặt cọc này. Hai bên hẹn đến ngày 28/4/2023 ra làm thủ tục công chứng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, đến ngày hẹn ra công chứng thì anh Nam vẫn không đến công chứng, anh Song đã nhiều lần đến tìm và liên lạc nhưng phía anh Nam không hợp tác. Tại đơn khởi kiện anh Song đề nghị anh Nam trả lại tiền đặt cọc với tổng số tiền 350 triệu đồng và buộc anh Nam phải chịu khoản tiền lãi phát sinh của số tiền đặt cọc kể từ ngày 28/4/2023 cho đến khi trả xong toàn bộ số tiền trên. Tuy nhiên, tại phiên tòa, anh Song rút yêu cầu khởi kiện đối với phần tiền lãi.

Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù Tòa án đã triệu tập anh Trần Văn N nhiều lần đến Tòa để giải quyết vụ việc nhưng anh Nam không đến nên Tòa án tiến hành xác minh và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Đến ngày 08/9/2023 là thời điểm mở phiên tòa, anh Trần Văn N đến tham gia phiên tòa và trình bày: trước đây anh Lê Văn Quý có mua thửa đất của anh ở thôn 10, xã Lý Trạch, Bố Trạch, Quảng Bình đó cũng là thửa đất mà anh Song đặt cọc tiền cho anh để mua bây giờ. Sau khi đã thống nhất mua bán anh Quý đã nhất trí mua và đặt cọc số tiền 100 triệu đồng do bà Tuyết đứng tên và có nhờ anh Nam hỏi đám đất bên cạnh để mua luôn, anh Nam đã hỏi chủ đất đó, họ đồng ý bán nhưng sau đó họ đổi ý không bán nữa và họ đã bắt đền anh Nam phải trả lại tiền cọc 100 triệu đồng và phạt thêm 50 triệu đồng nữa. Do anh Nam không hiểu cách thức mua bán, đặt cọc thế nào bà Tuyết cho người đến ép anh Nam để lấy lại tiền. Sau đó, anh Quý can thiệp bằng cách bảo anh ấy mua cho và tiếp tục đặt cọc cho anh Nam số tiền 150 triệu đồng để anh Nam có tiền trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bà Tuyết. Anh Quý và anh Nam đã thoả thuận mua mảnh đất của anh Nam giá 2 tỷ đồng và bớt 200 triệu đồng, anh Nam đã đồng ý nên anh Quý nói 200 triệu đồng này được cộng vào số tiền để đặt cọc luôn vì vậy khi viết hợp đồng đặt cọc với anh Song mới thành số tiền 350 triệu đồng nhưng thực chất anh Nam chỉ nhận được 150 triệu đồng theo hình thức chuyển khoản ngày 28/4/2022, lần giao dịch mua đất này anh Quý bảo anh Phạm Văn S đứng tên. Khi đặt cọc hai bên giao kết và hẹn tháng 11/2022 thanh toán tiền cho anh Nam nhưng đến tháng 11 khi anh Nam hỏi tiền mà không được. Một thời gian sau anh Song điện cho anh Nam và có những lời lẽ thô tục bảo trả lại tiền cọc cho anh Song rồi cúp máy. Nay anh Song yêu cầu anh Nam phải trả tiền cọc 350 triệu đồng và tiền lãi, anh Nam không đồng ý vì thực chất anh chỉ nhận số tiền cọc là 150 triệu đồng, hơn nữa bên mua đã vi phạm về thời gian giao tiền nên phải mất cọc, hiện anh cũng mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng anh Song phải giao tiền cho anh trước để anh rút thẻ đỏ trong ngân hàng ra rồi làm thủ tục chuyển nhượng.

Người làm chứng anh Lê Văn Quý trình bày: ngày 28/4/2022 anh có chứng kiến sự việc anh Phạm Văn S và anh Trần Văn N đặt cọc số tiền 350 triệu đồng để mua thửa đất số 398, tờ bản đồ số 1 tại Lý Trạch, Bố Trạch, Quảng Bình. Sau khi biến động đủ diện tích 2 ha thì hai bên ra văn phòng công chứng để làm thủ tục

chuyển nhượng thửa đất trên. Thời gian giao hẹn làm thủ tục theo hợp đồng đặt cọc là từ 28/4/2022 đến 28/4/2023. Tháng 11/2022, do đất của anh Nam hiện đang được thế chấp tại ngân hàng nên anh Nam có điện cho anh Song nói chuyển cho anh 800 triệu đồng để lấy sổ đỏ ra làm thủ tục biến động, nhưng anh Song không đồng ý và nói với diện tích đất chưa biến động phải được quy chủ cho anh Nam thì mới chuyển tiền và đề nghị anh Nam về để làm thủ tục vì thời điểm đó anh Nam đi làm ăn.

Tại phiên tòa ngày 08/9/2023, anh Trần Văn N đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để anh thu thập chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ vì do anh đi làm ăn xa, nay mới về được nên không có thời gian thu thập tài liệu chứng minh cho lời trình bày của anh. Sau khi hỏi ý kiến của nguyên đơn, đại diện của nguyên đơn, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, tất cả đều đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa cho anh Nam có thời gian bổ sung chứng cứ. Hội đồng xét xử đã tiến hành hội ý tại phòng nghị án và ra quyết định tạm ngừng phiên tòa, đồng thời ấn định lại thời gian vào ngày 19/9/2023 tiếp tục mở phiên tòa. Ngày 19/9/2023 Tòa án tiếp tục mở phiên tòa, anh Nam cung cấp cho Tòa án Bản sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng do Ngân hàng BIDV cung cấp cho anh Nam, trong đó có thể hiện ngày 28/4/2022 anh Nam có nhận được 150.000.000 đồng từ số tài khoản 53110000401029, anh Nam không rõ ai là chủ tài khoản này, chỉ nghe nói rằng đây là tài khoản của chị Ngọc bạn anh Quý nhưng vì Ngân hàng không cung cấp cho anh thông tin về chủ tài khoản nên anh không cung cấp cho Tòa án được. Việc này chỉ có Tòa án thu thập thì ngân hàng mới cung cấp. Do đó, anh Nam tiếp tục đề nghị tạm ngừng phiên tòa để yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ này cho anh. Do cả nguyên đơn, đại diện nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát đều đề nghị tạm ngừng phiên tòa theo lời đề nghị của anh Nam, sau khi hội ý Hội đồng xét xử tiếp tục tạm ngừng phiên tòa và ấn định ngày 29/9/2023 phiên tòa được mở lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bố Trạch tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Đối với những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình, còn bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án vắng mặt nhưng đã có mặt trong các ngày mở phiên tòa và đã trình bày quan điểm của mình đối với vụ án.

+ Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; khoản 2 Điều 71, các Điều 143, 144, 147; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 127; khoản 2 Điều 131; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn S, buộc anh Trần Văn N phải hoàn trả lại số tiền 350.000.000 đồng cho anh Phạm Văn S.

2. Đình chỉ phần yêu cầu bị đơn trả tiền lãi suất chậm trả kể từ ngày 29/4/2023 cho đến nay do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện.

3. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí, trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Đề nghị tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bồ Trạch theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa anh Phạm Văn S và anh Trần Văn N được viết tay đề ngày 28/4/2022 và không có ra công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 398 tờ bản đồ số 01 diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.571 m² thuộc thôn 10, xã Lý Trạch, huyện Bồ Trạch, tỉnh Quảng Bình. Tuy nhiên, trong hợp đồng ghi diện tích 02 ha (hai bên đều thừa nhận ghi khác diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do anh Nam nói có diện tích đất mà anh Nam đã khai hoang nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đợi anh Nam làm biến động vào thửa đất số 398 thì sẽ chuyển nhượng toàn bộ). Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật đất đai; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phương thức thanh toán, thời gian hoàn thành giao dịch mua bán, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[4] Xét ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện trả lại tiền cọc 350.000.000 đồng của nguyên đơn, bị đơn cho rằng trên thực tế tại thời điểm đặt cọc, các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng nhưng bên bán bớt cho bên mua 200.000.000 đồng và được trừ thẳng vào số tiền đặt cọc. Vì vậy, phía anh Nam chỉ nhận được số tiền đặt cọc trên thực tế là 150.000.000 đồng, số tiền này do anh Quý và chị Bùi Thị Bích Ngọc (bạn anh Quý) trực tiếp chuyển vào tài khoản của anh Nam vào chiều ngày 28/4/2022. Vì vậy, trong các phiên tòa ngày 08 và ngày 19/9/2023, anh Nam đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để thu thập tài liệu sao kê ngân hàng chứng minh việc chị Ngọc chuyển 150.000.000 đồng vào tài khoản anh

Nam là tiền cọc của anh Song. Trên cơ sở ý kiến của bị đơn, sự đồng ý của nguyên đơn và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã 02 lần tạm ngừng phiên tòa để tạo điều kiện cho bị đơn cung cấp, bổ sung chứng cứ. Tuy nhiên, cho đến phiên tòa ngày 29/9/2023, anh Nam chỉ cung cấp thêm cho Hội đồng xét xử “Vi bằng” trong đó Zalo tên “Quý Mua Đất Lý Trạch” thể hiện ở tin nhắn đã chuyển thành công số tiền 150.000.000 đồng đến số tài khoản của anh Nam vào ngày 28/4/2023” mà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào đủ căn cứ chứng minh việc chị Ngọc chuyển số tiền 150.000.000 đồng vào tài khoản cho anh Nam ngày 28/4/2022 là số tiền đặt cọc của anh Song, anh Quý chuyển cho anh Nam. Anh Nam cũng không cung cấp được chứng cứ thể hiện việc chị Ngọc chuyển 150.000.000 đồng cho anh Nam là tiền của anh Song đặt cọc. Mặt khác, thực hiện yêu cầu của đương sự cũng như để giải quyết triệt để vụ án, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ và được Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Quảng Bình trả lời chủ số tài khoản 53110000401029 là của chị Bùi Thị Bích Ngọc, sinh năm 1993, địa chỉ ở xã Hòa Trạch, huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình, vì địa chỉ chỉ có xã không có thôn nên không liên lạc được với chị Ngọc. Tại phiên tòa hôm nay, anh Song, anh Quý không thừa nhận lời trình bày của anh Nam và khẳng định anh Song đã giao tiền mặt đặt cọc 350.000.000 đồng cho anh Nam. Anh Quý cũng không thừa nhận nhờ chị Ngọc chuyển tiền cho anh Nam, việc chuyển tiền giữa chị Ngọc và anh Nam vì lý do và mục đích gì anh không biết, không liên quan gì đến anh, còn anh Song cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc và quan hệ tranh chấp giữa anh và anh Nam cũng không liên quan gì đến chị Ngọc, anh không biết chị Ngọc là ai. Mặt khác, tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận ngày 28/4/2022, đã trực tiếp tham gia thỏa thuận và ký vào hợp đồng đặt cọc với anh Song nhằm chuyển nhượng thửa đất số 398 với tổng diện tích sẽ là 02 ha (tương đương 20.000m²), trong đó diện tích thực tế đã được cấp giấy là 4.571m², giá trị chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, đúng như lời trình bày của nguyên đơn. Vì vậy, lời trình bày của anh Nam chỉ thừa nhận số tiền cọc anh Song đã trả 150.000.000 đồng là không có căn cứ xem xét.

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

Hợp đồng đặt cọc đã được hai bên thực hiện bằng hình thức giao tiền đặt cọc. Việc không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và chế tài cho việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một phần thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn đang yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã nhận cọc từ nguyên đơn và tính lãi suất chậm trả kể từ thời điểm bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do vậy, cần xét ai là người có lỗi và vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận.

Sở dĩ không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên nhân theo lời trình bày phía nguyên đơn anh Phạm Văn S là do phía bị đơn anh Trần Văn N không thực hiện nghĩa vụ của mình sau khi đã nhận tiền đặt cọc đó là làm thủ tục biến động phần diện tích ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận như trong hợp đồng đặt cọc nên anh Nam là người vi phạm hợp đồng đặt cọc. Phía anh Nam cho rằng nguyên nhân không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất là do trong thời gian chờ đến hạn lập hợp đồng chuyển nhượng, vì thửa đất của anh Nam đang được thế chấp tại ngân hàng, nên anh Nam đã đề nghị anh Song đưa tiếp cho anh Nam số tiền 800.000.000 đồng để anh Nam trả nợ ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nhằm thực hiện việc biến động tăng thêm diện tích, sau đó sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh Song không chấp nhận dẫn tới không thực hiện được thủ tục biến động về đất. Vì vậy, đến hạn cam kết hai bên không lập được hợp đồng chuyển nhượng nên anh Song mới là người có lỗi và vi phạm hợp đồng đặt cọc chứ không phải là anh Nam.

Xét tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc nêu rõ: “Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày 28/4/2022 đến ngày 28/4/2023. Bên A (anh Nam) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (anh Song) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”. Theo cam kết tại Hợp đồng đặt cọc thì khi nhận đủ tiền đặt cọc anh Nam sẽ cùng anh Song làm các thủ tục để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ở đây khi anh Nam đã nhận tiền cọc mà không chịu phối hợp với anh Song để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng nên anh Nam là người có lỗi. Do đó, việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi từ anh Nam không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Việc anh Nam cứ khăng khăng đòi tiền anh Song nhưng anh Nam không hiểu rằng trong hợp đồng có quy định khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn tất thì anh Song mới có nghĩa vụ trả số tiền còn lại cho anh Nam. Xét yếu tố dẫn đến không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do anh Nam không hiểu rõ trách nhiệm và nghĩa vụ của mình để thực hiện, chứ không phải do anh Song không đưa tiền cho anh Nam nên anh Nam là người có lỗi và vi phạm hợp đồng. Nay anh Nam vẫn yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang còn thế chấp ở ngân hàng và anh Nam cũng chưa có làm biến động đất tăng thêm như diện tích đã ghi trong hợp đồng đặt cọc nên anh Song không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Anh Song yêu cầu anh Nam phải trả lại tiền cọc và tính tiền lãi trả tiền lãi suất chậm trả kể từ ngày 28/4/2023 cho đến tại thời điểm xét xử. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Song cùng người đại diện của mình rút yêu cầu khởi kiện đối với phần tính lãi suất này đối với anh Nam. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận để đình chỉ đối với phần này. Từ những phân tích, Hội đồng xét xử thấy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc anh Trần Văn N phải hoàn trả lại số tiền cọc 350.000.000 đồng mà anh đã nhận cho anh Phạm Văn S là có cơ sở. Riêng vấn đề phạt do vi phạm hợp đồng anh Song không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn S nên anh Song không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh Song số tiền tạm ứng án phí mà anh Song đã nộp. Buộc anh Trần Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách nhà nước.

[6] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 71; Điều 147; khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự; các Điều 117; Điều 119; Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai; khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Văn S đối với bị đơn anh Trần Văn N, buộc bị đơn anh Trần Văn N phải hoàn trả lại số tiền 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận cọc cho anh Phạm Văn S.

2. Đình chỉ phân yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Văn S đối với bị đơn anh Trần Văn N về trả tiền lãi kể từ ngày 28/4/2023.

3. Về án phí:

- Buộc anh Trần Văn N phải nộp 17.500.000 đồng (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung vào ngân sách Nhà nước.

- Anh Phạm Văn S không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, trả lại cho anh Song số tiền 8.750.000 đồng tạm ứng án phí mà anh Song đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002764 ngày 22/6/2023 của Chi cục Thi hành dân sự huyện Bồ Trạch;

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (29/9/2023).

“Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự”.

“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:

- TAND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- VKSND huyện Bồ Trạch;
- Chi cục THADS huyện Bồ Trạch;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Đỗ Quốc Tân

