

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Án số: 15/2024/DS - ST

Ngày: 16/7/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN T PHỐ SÔNG CÔNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

Với T viên Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thùy Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Dương Thị Huệ và bà Đào Thị Thanh Thủy

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Vương Thị Thanh Lan – Thư ký Toà án nhân dân T phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên: Ông Nguyễn Đức Minh - Kiểm sát viên

Ngày 16/7/2024 tại trụ sở Toà án nhân dân T phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên xét xử sơ thẩm, công khai vụ án Dân sự thụ lý số 69/2023/TLST DS ngày tháng 12 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2024/QĐST-DS ngày 24/05/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1987, (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm C, xã B, T phố S, Thái Nguyên

Đ diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:

Anh Đào Xuân K, sinh năm 1985, (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm C, xã B, T phố S, Thái Nguyên

Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1971 (Có mặt)

2. Anh Trương Văn Đ, sinh năm 1993 (con bà A) (Có mặt)

Đều trú tại: Xóm C, xã B, T phố S, Thái Nguyên

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Đào Xuân K, sinh năm 1985, (Có mặt)

Địa chỉ: Xóm C, xã B, T phố Sông Công, Thái Nguyên

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm C, xã B, T phố S, Thái Nguyên

Anh Hoàng Việt H, sinh năm 2002 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Xóm C, xã B, T phố S, Thái Nguyên

Người làm chứng: Anh Đỗ Văn H – Sinh năm 1991

Địa chỉ: Xóm B, xã B, T phố S, tỉnh Thái Nguyên.(Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn, Đ diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Do biết bà A có nhu cầu bán đất, ngày 24/02/2022 anh Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ là con trai bà A có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc bà Nguyễn Thị A và anh Trương Văn Đ đồng ý chuyển nhượng cho anh T một phần thửa đất, khoảng 600m² đất tại thửa đất số 302A tờ bản đồ số 109 –III Theo GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH01830 do UBND thị xã Sông Công, (nay là T.P Sông Công) cấp ngày 26/5/2014 địa chỉ xóm C, xã B, T phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên mang tên bà Nguyễn Thị A với giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng (*Năm trăm năm mươi triệu đồng*). Để làm tin và đảm bảo cho việc chuyển nhượng, anh T và bà A thỏa thuận, anh T đặt cọc trước cho bà A, anh Đ số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*), anh T thông qua anh K chuyển tiền vào tài khoản của con trai bà A là Hoàng Việt H tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, hai bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 24/02/2022 đến ngày 24/3/2022 hai bên có trách nhiệm làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi nhận tiền bà A và anh Đ có trách nhiệm cùng anh T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng thửa đất này tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi hoàn tất thủ tục đủ điều kiện chuyển nhượng anh T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 350.000.000 đồng cho bà A, anh Đ. Hai bên cũng thỏa thuận mức bồi thường khi có vi phạm hợp đồng đặt cọc là gấp hai số tiền mà bên A đã nhận cọc (400.000.000 đồng). Sau đó bà A đưa anh T đến vị trí đất bán chỉ ranh giới thửa đất cho anh T biết, anh T nhận đất, mua gạch, cát, xi măng chở đến phần diện tích đất mua và thuê bà A, con trai bà A xây tường bao xung quanh, việc anh mua gạch, cát, xi măng xây tường anh không có yêu cầu và đề nghị gì.

Ngày 14/3/2022 anh Đào Xuân K có nhờ anh Đỗ Văn H làm việc tại văn phòng bất động Sản Phố Yên. Địa chỉ: Số nhà 639, đường Tôn Đức Thắng, phường H, T phố P, tỉnh Thái Nguyên đến đo đạc tách thửa để tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất kết thúc hợp đồng đặt cọc, sau khi đo đạc phần diện tích đất xong đối chiếu lên bản đồ địa chính thấy trong khoảng 600m² mà hai bên đã thỏa thuận chỉ có khoảng 250m² là nằm trong thửa 302 A, tờ bản đồ 109 -III, phần diện tích còn lại không nằm trong thửa 302 A, tờ bản đồ 109 -III mà là đất hoang và có con đường đi vào giữa thửa đất, hai bên không thống nhất được với nhau theo hợp đồng đặt cọc nên không làm được thủ tục tách thửa. Phía anh T đã nhiều lần liên hệ bà A và yêu cầu giao đủ đất theo giấy chứng nhận QSD đất theo như thỏa thuận nhưng bà A không đồng ý và chỉ đồng ý bán phần đất theo

như hiện trạng.

Trong thời hạn hợp đồng đặt cọc anh T nhiều lần đề nghị bà A, anh Đ tiến hành hoàn tất thủ chuyển nhượng thửa đất này như đã thỏa thuận. Tuy nhiên phía bà A, anh Đ tỏ ra không có thiện chí giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho anh T phần diện tích như đã thỏa thuận tại thửa đất số 302A, tờ bản đồ số 109 – III nữa mà chỉ đồng ý bán cho anh T phần diện tích khác có diện tích chỉ khoảng 250m² không đúng với vị trí cũng như diện tích ban đầu hai bên đã thỏa thuận. Anh T đã nhiều lần yêu cầu bà A, anh Đ thực hiện việc chuyển nhượng đúng phần diện tích như cam kết nhưng đến nay đã quá hạn hợp đồng cọc bà A, anh Đ vẫn không hợp tác để giải quyết. Sau đó mặc cho anh T liên hệ thì bà A đều không trả lời. Do đó anh T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị A và anh Trương Văn Đ trả số tiền đặt cọc và phạt cọc theo như hợp đồng đã ký với tổng số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng)

Tại phiên tòa anh T giữ nguyên quan điểm khởi kiện yêu cầu bà A và anh Đ trả cho anh số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Đối với số tiền phạt cọc, anh xác định giữa anh và bà A anh Đ còn tình làng xóm do đó anh rút yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ anh T nộp chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm: 01 Bản gốc hợp đồng đặt cọc ngày ghi ngày 24/02/2023 giữa bên bán (bên A) bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ và bên mua (bên B) anh Nguyễn Văn T.

****Ý kiến của bị đơn bà A trình bày:***

Bà là người cùng xóm với anh T, anh K và có quan hệ quen biết nhau. Ngày 23/02/2022 khoảng 18 giờ tối anh T, anh K đến gia đình bà và đặt vấn đề mua đất, lúc đó bà cũng chưa hiểu gì sau đó bà nghe anh Đ con trai bà nói với bà là có nói chuyện gia đình có nhu cầu cần bán một phần đất trong thửa đất số 302A, TĐĐ 109-III. Lúc đó gia đình có bà, hai vợ chồng cháu bà ở đó. Sau khi nói chuyện và thỏa thuận với nhau xong thì bà nhất trí bán đất cho anh T và anh K với giá thỏa thuận là 550.000.000đồng với diện tích khoảng hơn 500m² với giá 1.000đồng/m² gồm cả đất thổ cư và đất vườn tạp, bà nhất trí. Anh K đặt cọc cho bà số tiền là 200.000.000đồng bằng hình thức chuyển khoản, chuyển vào tài khoản của con trai út bà là Hoàng Việt H tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VietinBank), chi nhánh TP Sông Công để đặt cọc mua một phần diện tích đất khoảng 600m² thuộc thửa đất số 302A, TĐĐ 109-III, đã được UBND thị xã Sông Công (nay là TP Sông Công) cấp giấy CNQSD đất số BM 154226 ngày 26/5/2014 trong đó đất ở nông thôn 200m², đất cây lâu năm 1.352m² mang tên Nguyễn Thị A, địa chỉ xóm C, xã B, TP Sông Công, Thái Nguyên.

Sau khi thỏa thuận mua bán xong, anh T, anh K đến xem vị trí đất mua, sau đó mới đặt cọc cho bà. Khoảng 10 ngày sau anh K, anh T khai phá cây trồng trên đất, san lấp mặt bằng, chở gạch, cát, xi măng đến vị trí đất mua và thuê bà

và anh Đ con trai bà xây tường bao xung quanh toàn bộ diện tích đất đã mua bán thỏa thuận. Bà A xác định thửa đất mà bà bán cho anh K, anh T đã được anh K, anh T xây tường bao xung quanh, hiện tại vẫn còn nguyên hiện trạng.

Đối với số tiền nợ mua đất còn lại là 350.000.000 đồng anh K, anh T hẹn 1 tháng sau sẽ trả nốt cho bà, bà có bảo khi nào trả nốt tiền đất còn lại bà đưa giấy CNQSD đất cho anh K đi làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất theo quy định nhưng anh K bảo chưa cần đến, lúc nào cần đến thì anh K sẽ lấy sau. Đến 1 tháng sau anh K không thấy đến trả nốt tiền đất còn nợ cho bà, bà gọi điện cho anh K thì anh K bảo xin khát lại đến sang tuần sẽ trả nốt và nhiều lần như vậy, lần cuối cùng sau mấy tháng anh K trả lời là không mua đất nữa.

Nay anh T đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà và anh Đ trả cho anh T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng số tiền là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*), bà không nhất trí vì lý do anh K, anh T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc mua đất chứ không phải bà vi phạm hợp đồng và bà cũng không sai. Nếu anh T, anh K trả đủ tiền đất còn lại cho bà là 350.000.000 đồng, bà vẫn đồng ý bán đất, nếu không bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Ý kiến của bị đơn anh Trương Văn Đ trình bày:** Anh hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày của bà A (là mẹ anh) anh không có ý kiến bổ sung nào khác.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hoàng Việt H trình bày:** Anh là con đẻ của bà Nguyễn Thị A đang ở cùng với bà A. Việc mua bán đất giữa bà A mẹ anh với anh T như thế nào anh không được biết. Anh chỉ biết mẹ anh bà A nói với anh là anh K chuyển số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản của anh là tiền đặt cọc mua đất. Nay anh T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc mẹ anh bà Nguyễn Thị A phải trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, anh không nhất trí đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì công việc bận rộn nên anh xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D trình bày:** Ông là anh trai ruột và ở cùng địa chỉ với bà A. Ông có thửa đất số 318, TĐ 109-III thể hiện trên bản đồ địa chính với một phần diện tích hiện trạng là 342,6 m² giáp với thửa 302A, TĐ 109-III ông cho bà A là em gái của ông từ lâu, nhưng chỉ nói với nhau bằng miệng chưa làm thủ tục gì, hiện tại phần đất này vẫn mang tên ông, ông xác định đã cho bà A và không có tranh chấp hay khiếu kiện gì, khi nào bà A cần ông sẽ làm thủ tục cần thiết cho bà A để bà A được cấp giấy CNQSD đất với phần đất này. Đối với việc anh T và bà A khởi kiện nhau tại Tòa án về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc việc mua bán đất như thế nào ông không biết. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Vì lý do sức khỏe nên ông xin vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

***Tại bản tự khai của người làm chứng anh Đỗ Văn H trình bày:**
Chiều ngày 14/3/2022 anh được anh K, địa chỉ: Xóm C, xã B nhờ lên đo đạc, tách thửa mảnh đất tại thửa đất số 302 A, TĐĐ 109-III. Sau khi anh K và chủ nhà chỉ mảnh đất cần tách và anh đã đo đạc phần đất đó, sau khi áp vào bản đồ thì trong phần đất diện tích khoảng 600 m² đó thì chỉ có 250m² thuộc thửa 302 A, TĐĐ 109-III, và anh nghe anh K bảo tách 600m², trong đó có 100m² thổ cư nhưng anh K nói đất không đúng với hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà A đo đủ diện tích 600 m² nhưng bà A không đồng ý. Sau đó anh K với bà A không thống nhất được với hợp đồng đặt cọc thì anh K bảo anh đi về và không thực hiện được việc đo đạc, tách thửa.

Vì công việc bận rộn nên anh xin được vắng mặt tại các buổi làm việc và vắng mặt tại phiên tòa.

*** Quá trình xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án**

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án tiến hành thẩm định tài sản và đo đạc thửa đất số 302A, TĐĐ 109-III, đã được UBND thị xã Sông Công (nay là TP Sông Công) cấp giấy CNQSD đất số BM 154226 cấp ngày 26/5/2014 trong đó đất ở nông thôn 200m², đất cây lâu năm 1.352m² mang tên Nguyễn Thị A, địa chỉ xóm C, xã B, TP Sông Công, Thái Nguyên như sau:

Tại biên bản thẩm định ngày 15/3/2024 và kết quả đo vẽ hiện trạng thửa đất xác định phần đất tranh chấp: Hai bên đương sự cùng xác định hiện trạng phần diện tích đất thỏa thuận mua bán với nhau đã được anh T xây tường bao xung quanh bằng gạch silicat cao khoảng 50 cm. Vị trí giáp ranh của phần diện tích đất tranh chấp: Phía đông giáp hộ ông Duyệt, phía Tây và phía Nam giáp đường bê tông xóm, phía Bắc tiếp giáp hộ bà A. Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần Tư vấn, dịch vụ TN- MT và xây dựng số 6 cung cấp thể hiện phần diện tích hai bên thỏa thuận mua bán với nhau có diện tích 284.2 m² thuộc thửa đất 302A, TĐĐ 109-III, diện tích 342,6m² thuộc thửa đất 318 TĐĐ 109-III, ở giữa phần đất có 01 con đường với diện tích 69.5m².

Tại biên bản làm việc ngày 06/5/2024 tại Ủy ban nhân dân xã B thể hiện: Một phần thửa đất số 318 tờ bản đồ 109- III hiện nay bà Nguyễn Thị A đang quản lý và sử dụng ổn định, nguồn gốc do ông Nguyễn Văn D tặng cho bà Nguyễn Thị A nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định. Do sổ sách lưu trữ của UBND xã B từ những năm trước đây không đầy đủ nên không xác định được thửa đất số 318 tờ bản đồ 109 -III đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa.

Đ diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Sông Công phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền và quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Áp dụng điều 26, 143, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 328 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T. Buộc Bà Nguyễn Thị A và anh Trương Văn Đ liên đới trả cho anh T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc phạt cọc 200.000.000 đồng.

Về án phí và chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị A và anh Trương Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và toàn bộ chi phí tố tụng. Anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Đây là vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ có đăng ký hộ khẩu thường trú tại xóm C, xã B, T phố Sông Công, Thái Nguyên nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân T phố Sông Công theo quy định tại Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Hoàng Việt H ông Nguyễn Văn D, người làm chứng anh Đỗ Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng xin vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đối với anh Hùng, ông Duyệt và anh Hiếu.

[3] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tại phiên Toà nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

[3.1] Xét về hình thức và nội dung hợp đồng:

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc với hình thức hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 24/02/2023 giữa bên bán (bên A) bà Nguyễn Thị A anh Trương Văn Đ và bên mua (bên B) anh Nguyễn Văn T; bên làm chứng anh Đào Xuân K là có thật và đã được nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận. Trong đó thể hiện nội dung trong thời hạn sau 30 ngày nếu bên A không bán, từ chối việc thực hiện hợp đồng mua bán đất thì bên A phải bồi thường cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền bên B đặt cọc cho bên A. Nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng.

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

Các bên đương sự đều thừa nhận việc anh T đã chuyển tiền đặt cọc cho bà A anh Đ với số tiền là 200.000.000 đồng và cũng đã thể hiện trong bản tự

khai và tại phiên toà. Trong vụ án này các bên đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng. Quá trình ký kết hợp đồng bên mua và bên bán đều chủ quan, thiếu trách nhiệm đối với việc giao kết hợp đồng. Trước khi đặt cọc các bên đều bắt buộc phải nắm rõ về thửa đất mình dự định mua, bán dựa trên căn cứ xác đáng. Theo khoản 1 Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP trường hợp thực hiện quyền chuyển nhượng với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần chuyển nhượng trước khi chuyển nhượng cho người khác. Nhưng trước, trong khi ký kết hợp đồng đặt cọc cả phía nguyên đơn và bị đơn đều chủ quan không thực hiện thủ tục tách thửa nên không nắm được những thông tin chính xác, cần thiết về phần diện tích đất khoảng 600m² mà hai bên đã thoả thuận mua bán mà chỉ đi thực hiện chỉ vị trí và thực địa cho nhau (bên nguyên đơn đã xây tường bao xung quanh) có một phần diện tích không nằm trong thửa đất số 302A, TĐĐ 109-III, đã được UBND thị xã Sông Công (nay là TP Sông Công) cấp giấy CNQSD đất số BM 154226 cấp ngày 26/5/2014 mang tên bà Nguyễn Thị A và có một phần là đường dân sinh (đất công cộng) không được phép chuyển nhượng, do đó không thể làm thủ tục tách thửa và không thực hiện được việc chuyển nhượng đất theo như thoả thuận. Bà A và anh Đ cho rằng anh T và anh K vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

Từ căn cứ trên Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh T đối với bà A và anh Đ đòi số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng là có cơ sở nên cần được chấp nhận.

Về yêu cầu phạt cọc: Tại phiên Toà nguyên đơn anh Nguyễn Văn Tác định giữa anh và bà A, anh Đ còn tình làng xóm nên xin rút phần phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật, Hội đồng xét xử không xem xét phần phạt cọc.

[4] Xét đề nghị của Đ diện Viện kiểm sát nhân dân T phố Sông Công là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí, chi phí tố tụng: Căn cứ theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Nghị quyết 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.

-Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho nguyên đơn.

-Bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

-Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh T đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng, đã thực hiện xong. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc Bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 116, 117, 119, 328, 357, 401, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 203, 227, 228, 244, 271, 273, 278, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ. Buộc bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị A, anh Trương Văn Đ liên đới chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nộp ngân sách Nhà nước.

Anh Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự, hoàn trả anh T số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000576 ngày 21/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự T phố Sông Công.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị A và anh Trương Văn Đ liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm. Báo cho các đương sự có mặt biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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 TN;
- VKSND TPSC tỉnh TN;
- Chi cục THADS TPSC tỉnh TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA