

Bản án số: 44/2024/DS-ST

Ngày 31-7-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu
cầu phạt cọc

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LẠNG GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Quỳnh Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Thành Đô

Ông Đoàn Văn Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Quý Đôn- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Hiên- Kiểm sát viên

Ngày 31 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 01/2024/TLST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu phạt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2024/QĐST-DS ngày 18/6/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 86/2024/QĐST-DS ngày 16/7/2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn K, huyện L, tỉnh Bắc Giang;

-Bị đơn: 1. Chị Đặng Thị B, sinh năm 1993 (vắng mặt)

2. Anh Trần Trọng V, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn A xóm B, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang;

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1974 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố S, thị trấn K, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

-Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc N trình bày:*
Ngày 03/11/2023 anh Nguyễn Ngọc N với chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m² (trong đó có 180m² đất ở, 683m² đất trồng cây) và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đính chính trang 4 theo hồ sơ số 07405 số vào sổ ngày 13/5/2019 mang tên Đặng

Thị B với giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (**T** trăm triệu đồng).

Ngày 03/11/2023 anh **N** đã giao cho chị **B**, anh **V** số tiền là 650.000.000 đồng bằng hình thức đưa tiền mặt. Hai bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày 03/11/2023 đến ngày 03/12/2023 anh **N** sẽ trả cho chị **B**, anh **V** số tiền còn lại là 150.000.000 đồng và hai bên ra **văn phòng C** làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thửa đất số 949 gia đình chị **B**, anh **V** đang thế chấp vay tiền **Ngân hàng Thương mại cổ phần Q- Chi nhánh B2** nên hai bên có thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc với nội dung “*Điều khoản thỏa thuận khác: Bên B trả tiền cho bên A để bên A rút giấy CNQSD đất tại **Ngân hàng M** để làm thủ tục chuyển nhượng....*”. Trường hợp chị **B** anh **V** không làm thủ tục chuyển nhượng đất đúng hạn thì phải chịu số tiền phạt cọc gấp hai lần là 1.300.000.000 đồng (một tỷ, ba trăm triệu đồng), hợp đồng này chị **B**, anh **V** đã ký ghi rõ họ tên vào phần bên **A** (Bên bán) anh đã ký vào phần bên **B** (Bên mua).

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc đến ngày 03/12/2023 phía chị **B** và anh **V** không thực hiện tiếp hợp đồng đặt cọc, không ra **văn phòng công chứng** làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên sang tên anh theo thỏa thuận. Về phía anh cũng không giao cho chị **B**, anh **V** số tiền còn lại là 150.000.000 đồng. Kể từ đó đến nay anh có đến gia đình chị **B**, anh **V** để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng chị **B** anh **V** không thực hiện theo cam kết ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 đã xâm phạm đến quyền lợi ích hợp pháp của anh. Vì vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** phải trả anh số tiền đã đặt cọc mua đất ngày 03/11/2023 là 650.000.000 đồng và yêu cầu chị **B**, anh **V** phải bồi thường số tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền phải trả anh là 1.300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa anh **Nguyễn Ngọc N** có đơn vẫn giữ nguyên quan điểm trên và xin xét xử vắng mặt.

* *Tại bản tự khai, các lời khai tiếp theo bị đơn chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** thống nhất quan điểm trình bày:* Ngày 15/04/2023 chị **B** cùng mẹ là bà **Nguyễn Thị B1** đến nhà anh **N** vay tiền. Anh **N** yêu cầu phải có tài sản thế chấp mới đồng ý cho vay số tiền 530.000.000 đồng. Chị **B** đề nghị thế chấp xe ô tô để làm tin, nhưng anh **N** không đồng ý. Anh **N** yêu cầu chị **B** phô tô sổ bìa đỏ GCNQSD đất thửa đất số 949 đứng tên **Đặng Thị B**, căn cước công dân của hai vợ chồng và giấy đăng ký kết hôn để đưa cho anh **N** giữ. Anh **N** không làm hợp đồng vay tiền mà yêu cầu chị **B** ký hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số 949 tại **thôn A, xóm B, xã H**. Chị **B** hỏi anh **N** “tại sao không viết giấy vay tiền”, anh **N** trả lời “giờ không viết giấy vay tiền” nên đề nghị vợ chồng chị **B** ký vào Hợp đồng đặt cọc để được vay với số tiền 530.000.000 đồng. Anh **N** có nói với chị **B** và bà **B1** khi nào trả hết số tiền vay sẽ hủy hợp đồng đặt cọc, do cần tiền chị **B** đã đồng ý. Anh **N** đã lấy 01 tờ giấy ghi Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38 với số tiền đặt cọc là 530.000.000 đồng, ngoài ra không ghi nội dung nào khác nên chị **B** đã ký vào hợp đồng đặt cọc trên, bà **B1** chứng kiến và ký vào phần người làm chứng, hợp đồng này do anh **N** giữ. Ngay sau khi chị **B** ký vào Hợp đồng đặt cọc, chị **H** (vợ

anh N) đã chuyển tiền vào tài khoản Ngân hàng của chị B: Lần 1 chuyển số tiền là 300.000.000 đồng, lần 2 chuyển số tiền là 230.000.000 đồng, cả hai lần chuyển tiền đều có nội dung “**dat coc lo dat 949, to ban do 38 thon 12 xom ben huong lac, LG, BG**”.

Mấy ngày sau anh N gọi chị B và anh V đến nhà để ký thêm giấy tờ chị B và anh V ký vào Hợp đồng đặt cọc giống như hợp đồng hôm trước nhưng tại hợp đồng này anh N chưa ghi thông tin gì mà chỉ bảo vợ chồng chị B ký vào phần dưới cuối trang, khi ký hợp đồng chỉ có chị B, anh V và anh N mà không có người làm chứng. Do đang vay tiền anh N nên chị B nghĩ đó chỉ là giấy tờ ký để đảm bảo việc vợ chồng chị trả nợ 530.000.000 đồng cho anh N, vì vậy mà chị B và anh V đều không có ý kiến gì về việc Hợp đồng bị để trống thông tin.

Theo thỏa thuận vay số tiền 530.000.000 đồng, anh N yêu cầu vợ chồng chị phải trả lãi 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ ngày vào ngày 15 hàng tháng. Việc trả lãi bằng hình thức chuyển tiền qua tài khoản của chị H (vợ anh N). Mỗi tháng vợ chồng chị phải trả tiền lãi là 33.000.000 đồng cho anh N. Chị đã chuyển tiền lãi hàng tháng vào tài khoản của chị H cụ thể: Ngày 16/05/2023, chị B đã chuyển vào tài khoản của chị Nguyễn Thị Thu H số tiền 33.000.000 đồng với nội dung “*cháu chuyển tiền lãi cho gốc 530 triệu*”; Ngày 20/06/2023, chuyển vào tài khoản của chị H làm 02 lần: Lần một là 23.000.000 đồng và lần hai là 10.000.000 đồng; Ngày 21/07/2023, chị B đã chuyển vào tài khoản của chị H 33.000.000 đồng; Ngày 23/08/2023, chị B chuyển vào tài khoản của chị H 33.000.000 đồng với nội dung “*chuyển tiền lãi*”.

Tháng 9/2023, do chưa có tiền trả lãi cho anh N, chị B đề nghị anh N cho trả lãi gộp bốn tháng (tháng 9,10,11,12/2023) vào cuối năm, anh N không yêu cầu gì nữa.

Ngày 15/01/2024, chị B đã chuyển 50.000.000 đồng vào tài khoản chị H với nội dung “*cháu chuyển chú 2 tháng tiền lãi trước, còn 2 tháng nữa cuối tuần cháu chuyển*”. Ngày 26/01/2024, bà B1 có lên nhà anh N nói chuyện để chốt các khoản lãi phát sinh chưa trả, anh N nói còn 115.000.000 đồng tiền lãi chưa trả và đồng ý bớt cho chị B 15.000.000 đồng. Ngay sau đó, chị B đã chuyển 60.000.000 đồng vào tài khoản của chị H và anh N cũng đã nhắn tin lại “*đã nhận của B 60 triệu đóng lãi trong tổng số vay 530.000.000 gốc*”. Ngày 31/01/2024, chị B chuyển nốt số tiền 40.000.000 đồng vào tài khoản của chị H với nội dung “*chuyển tiền lãi*”.

Tất cả các lần chuyển trả tiền lãi cho anh N đều được chị B chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của B vào tài khoản cá nhân của chị H (vợ anh N) số tài khoản 2507236001972 mở tại Ngân hàng A. Việc chuyển trả tiền cho anh N vào tài khoản của chị H đã được anh N đồng ý bằng miệng, giữa hai bên không lập thành văn bản.

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 số tiền 650 triệu đồng anh N khởi kiện, chị B thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là chữ ký của chị B và anh V. Chị B khẳng định vợ chồng chị không nhận cọc số tiền 650 triệu đồng và cũng chưa bao giờ thỏa thuận sẽ bán thửa đất trên với giá 800 triệu đồng cho anh N như nội dung đã ghi trong Hợp đồng đặt cọc. Chị cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 là giả tạo, không có thật. Hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 có chữ

ký của chị B, anh V là do ngày 15/04/2023, vợ chồng chị B vay anh N số tiền 530 triệu đồng, anh N yêu cầu ký bảo đảm bằng hợp đồng đặt cọc để trống thông tin. Chị B cho rằng, anh N đã tự điền thông tin về số tiền đặt cọc là 650 triệu đồng vào Hợp đồng mà không có sự đồng ý của vợ chồng chị B. Chị B khẳng định vợ chồng chị B chỉ nhận được duy nhất một khoản tiền 530 triệu đồng vay từ anh N thông qua việc chị H chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của chị H vào tài khoản cá nhân của chị B ngày 15/04/2023. Ngoài khoản tiền trên vợ chồng chị B không nhận bất kỳ khoản tiền nào khác từ vợ chồng anh N dưới bất kỳ hình thức nào.

Ngoài ra chị B trình bày khoảng năm 2019, chị B và anh V đã ký Hợp đồng thế chấp thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m² tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Q chi nhánh B2 để vay số tiền 450.000.000 đồng. Ngày 03/11/2023 quyền sử dụng đất tại thửa đất trên vẫn đang được chị B và anh V thế chấp tại Ngân hàng với số tiền còn nợ theo Hợp đồng thế chấp là 160.000.000 đồng. Ngày 04/12/2023 chị B đã chuyển trả toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng để hoàn tất việc xóa thế chấp.

Việc anh N cung cấp Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/11/2023 với nội dung ông N trả tiền cho chị B, anh V để chị B, anh V rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38 đang thế chấp tại Ngân hàng M là không có thật. Chị B khẳng định thời điểm đó giữa hai bên không có việc đặt cọc mua bán thửa đất nêu trên, anh N cũng không đưa cho chị khoản tiền nào. Số tiền mà chị B sử dụng để trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp là tiền mà chị có được từ việc kinh doanh.

Sau khi xóa thế chấp xong khoảng tháng 01 năm 2024, chị B đã chuyển nhượng thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38 cho chị Đoàn Thị H1, sinh năm 1980, trú tại thành Bắc Giang để nhờ chị H1 tiếp tục thế chấp để vay tiền Ngân hàng.

Chị B cho rằng Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/11/2023 là giả tạo vì ngày 12/03/2023 vợ chồng chị hỏi vay anh N số tiền 250.000.000 đồng. Khi vay tiền anh N yêu cầu vợ chồng chị phải ký Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38 để đảm bảo cho khoản vay mà hai bên không làm hợp đồng vay tiền. Vì đang cần tiền nên chị B và anh V đã đồng ý ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 12/03/2023 hợp đồng này do anh N giữ. Sau khi ký hợp đồng, chị H (vợ anh N) đã chuyển số tiền 160.000.000 đồng vào tài khoản của chị B và đưa tiền mặt là 90.000.000 đồng. Ngày 10/04/2023, chị B vay thêm của anh N số tiền 100.000.000 đồng thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc ngày 12/03/2023. Ngày 14/04/2023 chị B chuyển cho chị H số tiền 340.000.000 đồng với nội dung “*co oi chau k du tien tk con lai va 10tr goc sang mai me chau mang len a*”. Ngày 15/04/2023, chị B chuyển cho chị H số tiền 28.000.000 đồng là tiền lãi và gốc còn lại của khoản vay 350.000.000 đồng. Sau khi chị B và anh V trả đủ số tiền 350.000.000 đồng tiền gốc và lãi vay trên. Anh N đã giao trả lại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/03/2023 cho chị B.

Ngày 15/04/2023 chị B tiếp tục hỏi vay anh N số tiền là 530.000.000 đồng như nội dung chị B đã trình bày trên. Tại lần vay tiền này, anh N tiếp tục áp dụng việc ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho khoản vay giống y như lần vay ngày 12/03/2023. Tuy nhiên, tại lần vay tiền ngày 15/04/2023, anh N lại bắt chị B, anh Văn k thêm 01 giấy nhận nợ với nội dung vay số tiền 500.000.000 đồng để đảm

bảo cho khoản vay 530.000.000 đồng cùng với Hợp đồng đặt cọc để trống thông tin. Như vậy, đối với khoản vay 530.000.000 đồng ngày 15/04/2023 của chị B, anh V đã được bảo đảm bằng việc ký cùng lúc 01 giấy nhận nợ số tiền 500.000.000 đồng và 01 Hợp đồng đặt cọc để trống thông tin. Ngày 15/04/2023 sau khi chị B, anh V ký giấy nhận nợ và hợp đồng đặt cọc theo như yêu cầu của anh N thì chị H đã chuyển số tiền 530.000.000 đồng vào tài khoản của chị B với nội dung “*dat coc lo dat 949 to ban do 38 thon 12 xom ben huong lac LG BG*”. Lý do chị H ghi nội dung đặt cọc thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38 khi chuyển tiền vì vợ chồng chị đã ký với anh N Hợp đồng đặt cọc để trống thông tin nên để khớp với giấy tờ chị H đã ghi nội dung đặt cọc như trên. Hợp đồng đặt cọc để trống thông tin do chị B, anh V ký anh N đã tự ý ghi nội dung, thay đổi ngày tháng và số tiền đặt cọc, sau đó khởi kiện tại Tòa. Chị B khẳng định ngày 03/11/2023 chị không gặp, không ký bất kỳ Hợp đồng nào với anh N, cũng không nhận của anh N bất kỳ khoản tiền nào.

Nay anh N khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị B, anh V phải trả lại số tiền cọc là 650.000.000 đồng và phải bồi thường phạt cọc số tiền là 650.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất tại thửa số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m², địa chỉ thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 giữa anh Nguyễn Ngọc N với chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V. Quan điểm của chị B, anh V không đồng ý với yêu cầu khởi kiện trên vì giữa hai bên không có việc đặt cọc mua bán đất.

Tại phiên tòa chị Đặng Thị B, anh Trần Trọng V được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

**Tại biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Ngày 15/4/2023, chị B cùng bà B1 đến nhà chị để hỏi vay số tiền 530.000.000 đồng. Khi cho vay ngày 15/4/2023 có viết Giấy nhận nợ- vay tiền (Mẫu do cửa hàng và khách hàng lập) vay số tiền ghi trong giấy là 500.000.000 đồng và thế chấp thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 803m² tất cả những tài sản ở trên đất. Địa chỉ thôn A xóm B, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Phần cuối có chữ ký của chị Đặng Thị B vào mục người vay tiền và bà Nguyễn Thị B1 ký vào mục người làm chứng. Theo thỏa thuận vợ chồng chị B, anh V phải trả cho anh N tiền lãi là 2.000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Số tiền vay là 530.000.000 đồng được chị H chuyển khoản đến tài khoản của chị Đặng Thị Bích. Các bên thống nhất thỏa thuận chị B sẽ trả lãi cho anh N hàng tháng vào tài khoản của chị. Đối với khoản vay trên vợ chồng chị B, anh V vẫn đang trả đủ lãi hàng tháng, nên chị không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến khoản vay trên trong vụ án này.

Đối với Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 03/11/2023 giữa vợ chồng chị B, anh V và anh N chị không nắm được, vì thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chị không có nhà nên không biết. Chị được anh N cho biết khi ký hợp đồng đặt cọc, anh N đã đưa tiền cho vợ chồng chị B, anh V cầm tiền mặt. Do chị B, anh V không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Anh N khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị B, anh V phải trả lại số tiền đặt cọc ngày 03/11/2023 là 650.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường phạt cọc số tiền là 650.000.000 đồng. Tổng cộng là

1.300.000.000 đồng chi đồng ý với yêu cầu trên của anh **N**, không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa chị **Nguyễn Thị Thu H** có đơn vẫn giữ nguyên quan điểm trên và xin xét xử vắng mặt.

* *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Nguyễn Thị B1 trình bày:* Ngày 15/4/2023 chị **B** và bà **B1** đã đến nhà anh **N** hỏi vay số tiền 530 triệu đồng, mục đích cần vốn để kinh doanh xưởng may. Khi hỏi vay tiền, anh **N** nói phải có tài sản thì mới cho vay và nguyên tắc phải ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo khoản vay. Anh **N** cho vợ chồng chị **B** vay số tiền là 530 triệu đồng và yêu cầu chị **B** ký vào hợp đồng đặt cọc ghi nội dung đặt cọc 530 triệu đồng cho thửa đất số thửa số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m², địa chỉ **thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** bà có ký vào mục người làm chứng. Anh **N** là người giữ hợp đồng đặt cọc, chị **B** và bà **B1** không được giữ giấy tờ gì. Anh **N** yêu cầu vợ chồng chị **B** phải trả số tiền lãi là 2000 đồng/1.000.000 đồng/ngày. Tương ứng với mức lãi suất là 33 triệu đồng một tháng đối với số tiền vay là 530 triệu đồng. Mấy ngày sau, anh **N** gọi điện nhờ bà bảo vợ chồng chị **B** lên nhà anh **N** để ký lại hợp đồng đặt cọc. Cụ thể nội dung hợp đồng mới mà anh **N** cho vợ chồng chị **B** ký lại gồm những thông tin gì bà không biết, vì bà không được xem, không được chứng kiến việc ký giấy hợp đồng này. Ngoài khoản tiền vay trên, vợ chồng chị **B** chưa từng vay hay nhận bất kỳ khoản tiền nào từ anh **N**.

Đối với Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03/11/2023 chữ ký trong hợp đồng đặt cọc trên là chữ ký của vợ chồng chị **B**, anh **V**. Vợ chồng chị **B** không được nhận số tiền cọc 650 triệu đồng từ anh **N** vì khi vay mượn tiền và liên hệ trả lãi anh **N** đều thông qua bà. Bà cho rằng hợp đồng này là giả tạo, thực chất chỉ là đảm bảo cho khoản vay 530 triệu đồng của vợ chồng chị **B** đã nhận trước đó vì giấy tờ gốc do anh **N** giữ, bà không có tài liệu nào để cung cấp, giao nộp cho Tòa án. Bản chất không có việc đặt cọc, nhận cọc mà đây chỉ là ký để đảm bảo khoản vay 530 triệu đồng, hàng tháng vợ chồng chị **B** vẫn chuyển khoản trả lãi cho anh **N** thông qua tài khoản của chị **H** (vợ anh **N**) với số tiền là 33 triệu đồng một tháng, chi tiết ngày tháng chuyển tiền đã được chị **B** sao kê Ngân hàng và cung cấp cho Tòa án. Vì lý do bận công việc bà có đơn xin vắng mặt tất cả quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án.

Tại phiên tòa bà **Nguyễn Thị B1** vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lạng Giang tham gia phiên tòa xét xử sơ thẩm, phát biểu ý kiến:* Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi mở phiên tòa Thẩm phán và Thư ký Tòa án tuân theo đúng trình tự tố tụng. Tại phiên tòa HĐXX sơ thẩm thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía các đương sự chấp hành nghiêm chỉnh, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Tại phiên tòa nguyên đơn anh **Nguyễn Ngọc N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **Nguyễn Thị Thu H**, người làm chứng bà **Nguyễn Thị B1** có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, Điều 328, Điều

418, Điều 423, Điều 427, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc N.

Buộc chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V phải có nghĩa vụ liên đới trả anh Nguyễn Ngọc N số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra đại diện Viện kiểm sát còn đề xuất giải quyết về nghĩa vụ chậm trả tiền, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Ngày 01/02/2024, Tòa án nhân dân huyện Lạng Giang thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của anh Nguyễn Ngọc N với bị đơn chị Đặng Thị B, anh Trần Trọng V có địa chỉ tại thôn A Bền D, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc N, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H và người làm chứng bà Nguyễn Thị B1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn chị Đặng Thị B, anh Trần Trọng V được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. HĐXX căn cứ các Điều 227, Điều 228, Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo anh Nguyễn Ngọc N đề nghị Tòa án giải quyết buộc chị Đặng Thị B anh Trần Trọng V phải trả số tiền đã cọc ngày 03/11/2023 là 650.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng do phía chị B và anh V vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2023 đối với thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m² (trong đó có 180m² đất ở, 683m² đất trồng cây) và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đính chính trang 4 theo hồ sơ số 07405 số vào sổ ngày 13/5/2019 mang tên Đặng Thị Bích. Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp liên quan đến số tiền trên là tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc N, HĐXX xét thấy:

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định: Ngày 03/11/2023 giữa anh Nguyễn Ngọc N với chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m² (trong đó có 180m² là đất ở,

683m² là đất trồng cây) và toàn bộ tài sản trên đất tại thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đính chính trang 4 theo hồ sơ số 07405 số vào sổ ngày 13/5/2019 mang tên Đặng Thị B, giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ngày 03/11/2023 anh N đã giao cho chị B, anh Văn đ số tiền mặt là 650.000.000 đồng.

Trong phần nội dung của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận: “Trong vòng 30 ngày, kể từ ngày 03/11/2023 đến ngày 03/12/2024. Bên B trả thêm bên A (bên bán) số tiền 150.000.000 đồng bên A sẽ ra phòng công chứng làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất. Bên B (Bên mua) có quyền chuyển nhượng (sang nhượng cho người khác đứng tên QSDĐ và tài sản gắn liền với đất tại phòng công chứng. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng bên B thanh toán số tiền cho bên A số tiền là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng)...

Trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ có liên quan về thửa đất (nhà) hoặc đổi ý không bán theo thỏa thuận thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng)...

Hợp đồng đặt cọc tuân thủ về mặt hình thức, nội dung thể hiện đầy đủ thông tin thửa đất đặt cọc, giá đặt cọc, nội dung và các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng có đầy đủ chữ viết và chữ ký của chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V (bên bán A) với anh Nguyễn Ngọc N (bên mua B).

HĐXX xét thấy giao dịch dân sự được xác lập giữa hai bên hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 116 của Bộ luật dân sự năm 2015. Khi tham gia giao dịch dân sự anh N, chị B và anh V đều có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự.

Mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023, chị B, anh V đang thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 949 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B2 do vay tiền Ngân hàng. Nội dung thỏa thuận này đã ghi trong hợp đồng đặt cọc: “Điều khoản thỏa thuận khác: Bên B trả tiền cho bên A để bên A rút giấy CNQSD đất tại Ngân hàng M để làm thủ tục chuyển nhượng....

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của giao kết này. Sau khi hai bên đã đọc kỹ nội dung hợp đồng này và đồng ý ký tên, lấn dấu vân tay để làm bằng chứng trước pháp luật..”.

Tại thời điểm đặt cọc ngày 03/11/2023 các bên chỉ mới đặt cọc là số tiền 650.000.000 đồng mà anh N đã trả cho chị B, anh V, hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc trong thời gian đặt cọc 30 ngày từ ngày 03/11/2023 đến ngày 03/12/2023 các bên có nghĩa vụ thực hiện xong các nội dung như đã thỏa thuận để đủ điều kiện giao kết hợp đồng (như trả tiền Ngân hàng để xóa thế chấp, bảo đảm thửa đất đủ

điều kiện). Do đó, việc thừa đất 949 chi **B**, anh **V** đang thế chấp tại **Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B2** tại thời điểm đặt cọc ngày 03/11/2023 các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 407 BLDS năm 2015. Theo đó, sự vô hiệu của hợp đồng chính làm chấm dứt hợp đồng phụ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận hợp đồng phụ được thay thế hợp đồng chính. Quy định này không áp dụng đối với biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

Hợp đồng đặt cọc giữa anh **N** với chi **B**, anh **V** là một hợp đồng độc lập với giao dịch mà nó bảo đảm (hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ), thỏa thuận này giữa hai bên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu trong trường hợp thừa đất 949 mà các bên dự định chuyển nhượng cho nhau đang thế chấp tại Ngân hàng.

Căn cứ vào thỏa thuận giữa hai bên ghi trong nội dung của hợp đồng đặt cọc: Trong khoảng thời gian từ ngày 03/11/2023 đến hết ngày 03/12/2023, nếu thừa đất số 949, tờ bản đồ số 38, diện tích 863m² (trong đó có 180m² là đất ở, 683m² là đất trồng cây) và toàn bộ tài sản trên đất tại **thôn A, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang** không còn là tài sản thế chấp tại **Ngân hàng thương mại cổ phần Q - Chi nhánh B2**, theo lời khai của chi **B** số tiền vợ chồng chi còn nợ Ngân hàng tại thời điểm đặt cọc ngày 03/11/2023 là 160.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng thừa đất này từ vợ chồng chi **Đặng Thị B**, anh **Trần Trọng V** sang anh **Nguyễn Ngọc N** có thể thực hiện được do các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc: “*Điều khoản thỏa thuận khác: Bên B trả tiền cho bên A để bên A rút giấy CNQSD đất tại **Ngân hàng M** để làm thủ tục chuyển nhượng....*”.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn chi **B**, anh **V** và người làm chứng bà **B1** đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 là của chi **B** và anh **V**, nhưng cho rằng Hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/11/2023 giữa chi **B**, anh **V** với anh **N** là giả tạo và cho rằng đây là ký khống hợp đồng đặt cọc đảm bảo của khoản vay 530.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ tài liệu nào để chứng minh hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/11/2023 giữa anh **N** với chi **B**, anh **V** là giả tạo do bị lừa dối ép buộc, cũng không có tài liệu chứng minh được hợp đồng đặt cọc này để đảm bảo cho khoản vay số tiền 530.000.000 đồng theo lời khai của chi **B**, anh **V** và bà **B1**.

Chi **B** và bà **B1** có giao nộp một Hợp đồng đặt cọc ngày 12/3/2023 thừa đất số 949 tờ bản đồ 38 diện tích 863m² số tiền 250.000.000 đồng và ngày 10/4/2023 chi **B** nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng tổng là 350.000.000 đồng của anh **N**. Hợp đồng đặt cọc này chi **B**, anh **V** đã trả tiền cho anh **N** xong trước thời điểm chi **B**, anh **V** vay tiếp của anh **N** số tiền 530.000.000 đồng ngày 15/4/2023. Các sao kê Ngân hàng chi **B** giao nộp chỉ thể hiện việc thanh toán trả tiền lãi hàng tháng là 33.000.000 đồng của khoản vay tiền 530.000.000 đồng ngày 15/4/2023 phù hợp với lời khai số tiền vay phải trả lãi của số tiền gốc trên, phù hợp với lời khai của

vợ chồng chị H anh N về số tiền cho vay 530.000.000 đồng không liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 03/11/2023 giữa anh N với chị B và anh V.

Hợp đồng đặt cọc anh N khởi kiện là ngày 03/11/2023 về thời gian đặt cọc mua bán đất không trùng khớp với thời gian anh N, chị H cho chị B anh V vay số tiền 530.000.000 đồng không có tài liệu nào thể hiện hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 và giấy nhận nợ vay tiền ngày 15/4/2023 chỉ là một. Đối với giấy nhận nợ vay tiền ngày 15/4/2023 có ghi thế chấp thửa đất số 949 tờ bản đồ số 38 diện tích 803m² tất cả những tài sản trên đất địa chỉ thôn A, xóm B, H, L, Bắc Giang, diện tích không đúng với diện tích đất ngày 03/11/2023 giữa chị B, anh V và anh N đã ký hợp đồng đặt cọc theo hợp đồng gốc mà Tòa án thu thập có trong hồ sơ.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa anh N với chị B, anh V ngày 03/11/2023 nội dung thỏa thuận ghi trong hợp đồng phù hợp với các thông tin thời điểm đặt cọc mua bán đất chị B có lời khai thừa nhận đang nợ tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Q chi nhánh B2 và thế chấp thửa đất 949 để vay tiền Ngân hàng, giấy CNQSD đất do Ngân hàng giữ. Chị xác nhận đã trả số tiền còn nợ Ngân hàng vào ngày 04/12/2023, chị đã rút GCNQSD đất tại Ngân hàng về và đã xóa đăng ký thế chấp. Nội dung này phù hợp với thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên ghi trong hợp đồng. Điều đó có cơ sở khẳng định việc anh Nguyễn Ngọc N với chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V ký hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 949 nói trên từ vợ chồng chị Đặng Thị B anh Trần Trọng V sang cho anh Nguyễn Ngọc N là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của luật. Hợp đồng đặt cọc ngày 03/11/2023 giữa hai bên là hợp đồng có thật có hiệu lực pháp luật và hoàn toàn độc lập không liên quan với hợp đồng vay số tiền 530.000.000 đồng ngày 15/4/2023 của chị B, anh V với gia đình anh N, chị H, đây không phải là hợp đồng giả tạo che dấu hợp đồng vay như lời khai của chị B, anh V và bà B1 là không có căn cứ.

Việc chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V không tiếp tục thực hiện hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận, cam kết ghi trong phần nội dung của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 949 sang tên anh Nguyễn Ngọc N, mà thửa đất này tháng 3/2024 chị B, anh V đã làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà H1, đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh N.

Do vậy, việc anh N khởi kiện yêu cầu buộc chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V phải trả số tiền đã đặt cọc ngày 03/11/2023 là 650.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 650.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.300.000.000 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 328, Điều 418, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015 cần chấp nhận.

*Về nghĩa vụ trả tiền: HĐXX xét thấy việc chị Đặng Thị B và anh Trần Trọng V lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất ngày 03/11/2023 cả chị B và anh V đều ký vào hợp đồng đặt cọc. Xét giao dịch dân sự đặt cọc phát sinh trong thời kỳ hôn nhân giữa chị B và anh V, phía anh N yêu cầu chị B và anh V cùng có trách nhiệm trả số tiền đã đặt cọc và bồi thường phạt cọc. Căn cứ Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình

và Điều 288 của Bộ luật dân sự cần buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** cùng có nghĩa vụ liên đới phải trả cho **N** số tiền gốc đặt cọc và bồi thường tiền phạt tổng cộng là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng) là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] *Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền:* Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] *Về chi phí tố tụng:* Quá trình giải quyết vụ án anh **Nguyễn Ngọc N** đã nộp số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) để xem xét thẩm định tài sản đối với nhà đất đã đặt cọc. Số tiền này Tòa án đã chi cho Hội đồng xem xét thẩm định tài sản ngày 08/5/2024, Tòa án đã thanh toán xong với anh **N**. Nay anh **N** đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 157 và Điều 158 của BLTTDS cần buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** phải hoàn trả anh **Nguyễn Ngọc N** số tiền chi phí tố tụng trên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] *Về án phí:* Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Do yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Ngọc N** được chấp nhận, nên anh **N** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh **Nguyễn Ngọc N** số tiền **25.500.000** đồng (Hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng) ngày 02/01/2024 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007264 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** phải chịu **51.000.000** đồng (Năm mươi một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] *Về quyền kháng cáo:* Căn cứ Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[6] Về ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 238; Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 288, Điều 328, Điều 418, Điều 423, Điều 427, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Nguyễn Ngọc N.**

Buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** phải có nghĩa vụ liên đới trả anh **Nguyễn Ngọc N** số tiền đặt cọc là **650.000.000** đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) và bồi thường tiền phạt cọc là **650.000.000** đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng là **1.300.000.000** đồng (Một tỷ, ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** phải hoàn trả anh **Nguyễn Ngọc N** số tiền **3.000.000** đồng (Ba triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tài sản.

3. Về án phí: Anh **Nguyễn Ngọc N** không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh **Nguyễn Ngọc N** số tiền **25.500.000** đồng (Hai mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng) ngày 02/01/2024 đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007264 tại chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang.

Buộc chị **Đặng Thị B** và anh **Trần Trọng V** phải chịu **51.000.000** đồng (Năm mươi một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

Trong 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Lạng Giang;
- Chi cục THADS huyện Lạng Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đỗ Thị Quỳnh Hoa

