

Bản án số: 76/2024/DS-ST
Ngày: 12-9 -2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NHƠN TRẠCH, TỈNH ĐỒNG NAI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai

Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Kim Xuyên

Bà Dương Thị Thúy Hằng

Thư ký phiên tòa: Bà Quân Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 354/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 985/2024/QĐST-DS ngày 12/6/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa xét xử số 1056/2024/QĐST-DS ngày 28/6/2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử số 820/TB-TA ngày 30/8/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phạm Minh P**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: **Ấp T, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị K**, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023).

2. Bị đơn: Ông **Lê Tiến Đ**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: **Ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.**

Nơi làm việc: **Văn phòng B1, khu trung tâm huyện N.**

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1974.

Địa chỉ: **Ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.**

- Ông **Phạm Bá N1**, sinh năm 1987

Địa chỉ liên hệ: **Ấp E, xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai.**

(Bà **K** có mặt; các đương sự khác có yêu cầu vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn ông **Phạm Minh P** có người đại diện hợp pháp là bà **Nguyễn Thị K** trình bày:

Ngày 12/6/2020 ông **Lê Tiến Đ** có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông **Phạm Minh P** diện tích 1.000m² thửa đất 157 tờ bản đồ số 62 **xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai**. Ông **P** đã đặt cọc cho ông **Đ** tổng số tiền 400.000.000 đồng (cụ thể: ngày 12/6/2020 chuyển khoản 100.000.000 đồng, ngày 28/6/2020 chuyển khoản 200.000.000 đồng, ngày 29/6/2020 đưa tiền mặt 100.000.000 đồng).

Sau đó ông **Đ** không chuyển nhượng đất cho ông **P** theo thỏa thuận. Ông **P** nhiều lần yêu cầu ông **Đ** trả lại tiền cọc cho ông. Đến ngày 03/8/2022, ông **Đ** chỉ trả lại cho ông **P** số tiền 200.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng ông **Đ** nói để ông **Nguyễn Văn N** đưa cho ông **P** hàng tháng đến tết nguyên đán 2022 sẽ kết thúc, trong khi đó ông **N** không đứng nhận tiền cọc, ông **P** không biết giữa ông **Đ** và ông **N** có mối quan hệ làm ăn như thế nào. Nội dung trong tờ giấy ngày 03/8/2022 mâu thuẫn nhau, đây hoàn toàn không phải là thỏa thuận của ông **P** sẽ nhận 200.000.000 đồng của ông **Đ**, bà **L** (vợ ông **P**) ký sẵn vào tờ giấy trắng nên bà **L** hoàn toàn không biết giữa ông **P** và ông **Đ** giao dịch về vấn đề gì.

Sau đó ông **N** đưa cho ông **P** 15.000.000 đồng và ông **Đ** chuyển khoản trả 02 lần, mỗi lần 10.000.000 đồng. Từ ngày 11/12/2022 đến nay ông **Đ**, ông **N** không trả thêm tiền cho ông **P**.

Qua tìm hiểu, ông **P** được biết thửa đất mà ông **Đ** ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông **P** không phải của ông **Đ**, trên bản đồ địa chính cũng không có thửa đất trên.

Ông **Đ** thừa nhận ông đã nhận 400.000.000 đồng của ông **P** và ông **Đ** đã chuyển khoản để trả cho ông **P** 03 lần tổng cộng là 220.000.000 đồng.

Việc ông **N** và ông **Đ** có thỏa thuận hùn mua đất hay không là việc riêng, không liên quan gì trong vụ án này, số tiền ông **N** chuyển cho ông **P** 15.000.000 đồng được xem là ông **N** trả thay cho ông **Đ**. Trong trường hợp ông **N** đòi lại ông **P** số tiền này thì ông **P** sẽ khởi kiện đòi ông **Đ** bằng vụ kiện khác.

Bà **L** đã có đơn trình bày đây là tài sản riêng của ông **P** và đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Theo đơn khởi kiện, ông **Phạm Minh P** yêu cầu Tòa án buộc ông **Lê Tiến Đ** phải trả số tiền 165.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 28/6/2020 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 48.262.500 đồng). Tuy nhiên tại phiên tòa, bà **K** đại diện ông **P** chỉ yêu cầu ông **Đ** trả số tiền 165.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi suất.

Ông P chỉ yêu cầu 01 mình ông Đ trả tiền, không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Văn N, không tranh chấp với ông Phạm Bá N1.

* Bị đơn ông Lê Tiến Đ trình bày:

Vào ngày 12/6/2020, ông Đ và ông Phạm Minh P lập thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung ông Đ đồng ý chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 1.000m² cắt thửa 157 tờ bản đồ 62 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 1.400.000.000 đồng, thỏa thuận thanh toán thành 03 đợt, cụ thể: ngày 12/6/2020 đặt cọc 100.000.000 đồng; ngày 27/6/2020 đưa 300.000.000 đồng, khi ra ký công chứng sẽ giao hết số tiền còn lại.

Nguồn gốc thửa đất trên do ông Đ và ông Nguyễn Văn N nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Bá N1.

Ông P đã giao tổng cộng cho ông Đ 400.000.000 đồng, sau đó phía ông P không có nhu cầu mua đất tiếp nên ông Đ và ông P thỏa thuận miệng hủy việc đặt cọc, ông sẽ trả lại tiền cho ông P. Ngày 03/8/2022 vợ chồng ông P và ông Đ lập thỏa thuận, nội dung thể hiện số tiền 400.000.000 đồng mà ông Đ nhận thì ông chỉ giữ 200.000.000 đồng còn ông N giữ 200.000.000 đồng nên ông Đ đã trả cho ông P 200.000.000 đồng, phần còn lại 200.000.000 đồng thì ông N có trách nhiệm trả hàng tháng đến tết nguyên đán sẽ kết thúc. Tờ giấy ngày 3/8/2022 do ông P tự tay ghi nội dung, trong tình trạng minh mẫn, có vợ ông P là chị Nguyễn Thị Mỹ L1 ký tên. Sau khi thỏa thuận ông N cũng hứa là trả trong tết còn năm nào là do các bên thỏa thuận. Ông chuyển khoản 03 lần, trong đó 01 lần trả số tiền 200.000.000 đồng, 02 lần còn lại là do ông N không rành thủ tục chuyển khoản qua mobie banking nên nhờ ông chuyển giùm.

Nay ông P yêu cầu ông Đ phải trả số tiền 165.000.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 28/9/2023 là 48.262.500 đồng, ông Đ không đồng ý vì ông không còn liên quan. Số tiền này ông N phải có trách nhiệm trả cho ông P.

Vợ ông (bà Nguyễn Thị Thanh C) hoàn toàn không liên quan trong vụ án này nên đề nghị Tòa án không gọi bà C tham gia tố tụng.

Ông cũng không tranh chấp gì với ông N1, ông N nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do bận công việc, ông xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án ngày 12/9/2024.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N trình bày tại hồ sơ:

Vào ngày 10/4/2020, ông và anh Đ ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận nhận chuyển nhượng của anh Phạm Bá N1 diện tích đất 10.038m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ 62 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 10/4/2020) với giá 2.000.000.000 đồng. Phần đất này ông và anh Đ hùn nhau mua chung (mỗi người 1/2), khi thanh toán tiền cũng mỗi người trả cho anh N1 1/2, hiện nay hợp đồng đã thực hiện xong nên ông không tranh chấp gì với anh N1.

Sau khi mua đất của anh N1, ông và anh Đ tách ra nhiều lô, đã chuyển nhượng cho những người khác, trong đó có thỏa thuận bán cho anh P, do anh Đ

rành về thủ tục giấy tờ nên ông để anh Đ đứng ra lập và ký hợp đồng đặt cọc với anh P, anh Đ cũng đại diện nhận tiền từ anh P.

Sau khi nhận tiền cọc 400.000.000 đồng từ anh P thì anh Đ đã giao cho ông 200.000.000 đồng, do là chỗ anh em tin tưởng nhau nên giữa ông và anh Đ không lập giấy tờ giao nhận tiền.

Sau đó do anh H (người cùng anh P mua 2.000m²) không mua nữa nên muốn xin lại tiền cọc, ông không đồng ý nhưng anh Đ thuyết phục nên ông chấp nhận. Ông N để anh Đ đứng ra thỏa thuận với anh Phạm Minh P về việc hủy hợp đồng đặt cọc. Phần tiền của anh Đ 200.000.000 đồng thì anh Đ đã trả xong cho anh P, còn phần 200.000.000 đồng mà ông nhận từ anh Đ thì do có khó khăn về kinh tế nên ông hứa sẽ trả dần cho anh P. Sau khi anh Đ và anh P lập thỏa thuận ngày 3/8/2022, ông đã trả được cho anh P tổng cộng 35.000.000 đồng (trong đó 02 lần nhờ anh Đ chuyển khoản cho anh P vì ông không rành việc sử dụng B, còn 01 lần ông trả cho anh P 15.000.000 đồng bằng tiền mặt).

Sở dĩ ông không ký tên vào tờ giấy thỏa thuận ngày 3/8/2022 là vì chỗ anh em tin tưởng nhau, công việc của ông cũng bận nên anh Đ không yêu cầu ông ký tên. Nay ông xác nhận còn thiếu nợ anh P số tiền 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) và đồng ý trả cho anh P số tiền này, không tính lãi suất vì ông không có lỗi.

Do hiện nay ông đi làm ăn xa, đi lại khó khăn nên xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Bá NI trình bày tại hồ sơ:

Vào ngày 10/4/2020 ông ký hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Lê Tiến Đ và anh Nguyễn Văn N diện tích đất 10.038m² thuộc thửa 157 tờ bản đồ 62 xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai (thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 10/4/2020) với giá 2.000.000.000 đồng. Theo ông được biết anh Đ và anh N hùn nhau mua chung (mỗi người 1/2) đất của ông, khi thanh toán tiền thì mỗi người trả cho ông 1/2.

Sau đó ông nghe nói anh Đ, anh N tách ra nhiều lô và đã chuyển nhượng cho những người khác, trong đó có anh P, còn thỏa thuận chuyển nhượng cụ thể thì ông không rõ.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông với anh Đ, anh N đã hoàn tất, ông không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay anh P tranh chấp với anh Đ, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Do không tranh chấp và bận công việc nên ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã thực hiện đúng

theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; xác định quan hệ tranh chấp đúng và đầy đủ; xác định tư cách của đương sự, thu thập chứng cứ, hòa giải đúng quy định của pháp luật.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Ngày 12/6/2020 ông **Lê Tiến Đ** thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **Phạm Minh P** thửa đất số 157, tờ bản đồ số 62, diện tích 1000m² tại xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Ông **P** đã thanh toán cho ông **Đ** số tiền là 400.000.000 đồng. Do giữa các bên không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nên đã thỏa thuận trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng.

Ngày 03/08/2022, ông **Đ** đã trả cho ông **P** 200.000.000 đồng. Đến ngày 15/8/2022 và ngày 19/9/2022 ông **Đ** chuyển khoản trả thêm cho ông **P** 20.000.000 đồng, từ đó đến nay ông **Đ** không trả tiền cho ông **P**. Ông **Đ** cho rằng giữa ông và ông **P**, ông **N** có thỏa thuận ông **N** chịu trách nhiệm trả cho ông **P** số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Đồng thời, ông **Đ** cung cấp tờ giấy ngày 03/8/2022 do ông **Phạm Minh P** viết trong đó có nội dung xác nhận ông **P** đã nhận 200.000.000 đồng của ông **Đ**, còn lại 200.000.000 đồng sẽ do ông **N** trả nhưng trên tờ giấy này không có chữ ký của ông **Lê Tiến Đ** và ông **Nguyễn Văn N**. Do đó, bản viết tay này không được xem là thỏa thuận của các bên về nội dung trả nợ số tiền còn lại.

Ông **Nguyễn Văn N** xác nhận ông và ông **Đ** có nhận của ông 400.000.000 đồng. Sau khi các bên không thực hiện được hợp đồng thì có thỏa thuận với nhau trả lại tiền đặt cọc. Ông **Đ** đã trả cho ông **P** 200.000.000 đồng và ông đã nhờ ông **Đ** trả cho ông **P** 03 lần với tổng số tiền 35.000.000 đồng, số tiền còn lại ông hẹn khi nào có tiền ông trả, tuy nhiên ông **P** không đồng ý và yêu cầu ông **Đ** phải thanh toán cho ông **P** số tiền còn lại là 165.000.000 đồng.

Căn cứ các điều 328, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Minh P**.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông **Lê Tiến Đ**, ông **Nguyễn Văn N**, ông **Phạm Bá N1** có yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định.

[2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự:

+ Thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông **Phạm Minh P** yêu cầu ông **Lê Tiến Đ** phải trả số tiền 165.000.000 đồng do các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay ông **Đ** cư trú tại ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của

Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch có thẩm quyền giải quyết vụ án.

+ Quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

+ Tư cách đương sự: Căn cứ Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự xác định nguyên đơn là ông **Phạm Minh P**, bị đơn là ông **Lê Tiến Đ**.

Ông **Đ** khai thừa đất thỏa thuận chuyển nhượng cho ông **P** là ông và ông **Nguyễn Văn N** hùn mua từ ông **Phạm Bá N1** (khi ký hợp đồng đặt cọc với ông **P** thì chưa sang tên xong), vì vậy xác định ông **Nguyễn Văn N**, ông **Phạm Bá Nghĩa** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông **Phạm Minh P** ủy quyền cho bà **Nguyễn Thị K** nên căn cứ Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà **K**.

Ông **P** khai vợ ông (bà **L1**) không liên quan, ông **Đ** cũng thừa nhận số tiền nhận từ ông **P** ông **Đ** sử dụng riêng, bà **C** (vợ ông **Đ**) không liên quan. Mặt khác ông **P** cũng không có yêu cầu gì đối với vợ ông **Đ** nên không đưa bà **L1** (vợ ông **P**) và bà **C** (vợ ông **Đ**) tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ông **Đ** và ông **N** khai hai ông thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông **Phạm Minh P** và ông **H**, nhưng các đương sự không xuất trình được chứng cứ thể hiện có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông **H**, mặt khác ông **P** không có yêu cầu gì đối với ông **H** nên không đưa ông **H** tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

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

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn sửa đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ buộc ông **Đ** trả số tiền 165.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi suất nên căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định.

Ông **Phạm Minh P** (có bà **Nguyễn Thị K** đại diện) và ông **Lê Tiến Đ** đều thừa nhận vào ngày 12/6/2020, ông **Lê Tiến Đ** và ông **Phạm Minh P** lập “Thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất” diện tích 1.000m² cất thửa 157 tờ bản đồ 62 xã **L** với giá 1.400.000.000 đồng. Ông **P** đã đặt cọc cho ông **Đ** tổng số tiền 400.000.000 đồng (chuyển khoản 2 lần, 1 lần giao tiền mặt), thỏa thuận ngày ra công chứng đưa hết số tiền còn lại. Tuy nhiên đến ngày 3/8/2022, ông **Phạm Minh P** và ông **Đ** lập giấy thỏa thuận nội dung: ông **P** nhận lại của ông **Đ** 200.000.000 đồng tiền đặt cọc của hợp đồng ngày 12/6/2020 (thửa đất 157 tờ bản đồ 62 diện tích 1.000m² xã **L**, huyện **N**), còn lại 200.000.000 đồng của ông **Nguyễn Văn N** sẽ trả hàng tháng đến tết nguyên đán sẽ kết thúc (tờ giấy ngày 3/8/2022 có ông **Phạm Minh P** và vợ ông **P** - bà **Nguyễn Thị Mỹ L1** ký tên). Sau khi lập thỏa thuận, ông **P** có nhận thêm tổng cộng 35.000.000 đồng từ ông **Đ** và ông **N**.

Xét thấy: Ông **Đ**, ông **N** và ông **N1** thừa nhận thửa đất số 157 tờ bản đồ 62 xã **L** là ông **Đ** và ông **N** nhận chuyển nhượng từ ông **N1**, thời điểm ông **Đ** ký thỏa

thuận chuyển nhượng 1.000m² thuộc 01 phần thửa đất nêu trên cho ông P thì ông Đ, ông N chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013 thì giao dịch giữa ông Đ và ông P vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập. Do giao dịch vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cả ông Đ và ông P đều có lỗi ngang nhau nên không phát sinh trách nhiệm bồi thường.

Mặc dù thửa đất 157 tờ bản đồ 62 xã L là ông Đ và ông N nhận chuyển nhượng từ ông N1, tuy nhiên khi thỏa thuận đặt cọc với ông P thì chỉ một mình ông Đ ký tên, số tiền 400.000.000 đồng ông P giao cho ông Đ nhận, kể cả tờ giấy ngày 3/8/2022 cũng không có chữ ký xác nhận của ông N về việc ông chịu trách nhiệm trả cho ông P số tiền 200.000.000 đồng còn lại. Do giao dịch không thực hiện được nên ông Đ phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận cho ông P.

Từ nhận định trên, việc ông P yêu cầu ông Đ phải trả số tiền 165.000.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận.

[4]. Ông N thừa nhận sau khi nhận tiền cọc từ ông P thì ông Đ có giao lại cho ông 200.000.000 đồng, nhưng do tin tưởng nên ông Đ không yêu cầu ông N ký nhận tiền. Mặc dù ông N tự nguyện trả cho ông P số tiền còn thiếu nhưng ông P không đồng ý vì ông P không có giao dịch chuyển nhượng với ông N. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P nhưng cũng không yêu cầu ông N trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận từ ông Đ. Do buộc ông Đ phải trả số tiền còn thiếu cho ông P nên cần dành quyền khởi kiện cho ông Đ đối với ông N bằng vụ kiện dân sự khác khi có yêu cầu.

[5]. Ông N không yêu cầu ông P trả lại số tiền 15.000.000 đồng nên không xem xét.

[6]. Các đương sự không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến thửa đất 157 tờ bản đồ 62 xã L, huyện N giữa ông N1 với ông N, ông Đ nên không xem xét.

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

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông Phạm Minh P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Tiến Đ phải chịu án dân sự sơ thẩm (có giá ngạch 165.000.000 đồng).

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, 35, 39, 147, 227, 244, 266, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 118, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Minh P** về việc buộc ông **Lê Tiến Đ** phải trả số tiền lãi 48.262.500 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Minh P** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông **Lê Tiến Đ**.

Xử: Buộc ông **Lê Tiến Đ** phải trả cho ông **Phạm Minh P** số tiền 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí: Trả lại cho ông **Phạm Minh P** số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002158 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Ông **Lê Tiến Đ** phải chịu 8.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

“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, 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”.

Báo cho ông **Phạm Minh P** biết được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát cùng cấp;
- Tòa án tỉnh; Thi hành án;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thị Mai

