

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TP.BUÔN MA THUỘT **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
TỈNH ĐẮK LẮK
Bản án số:259/2024/DS-ST
Ngày 23/09/2024
“*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩ

Các Hội thẩm nhân dân: 1.Bà Trần Thị Liên

2.Ông Nguyễn Hưng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quỳnh- Là Thư ký Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột: Bà Hoàng Xuân Trang- Kiểm s

Ngày 23 tháng 09 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 697/2023/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:208/2024/QĐXXST-DS ngày 02/08/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 324/QĐST-DS ngày 26/8/2024 giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Danh L, sinh năm 1991(Vắng mặt)

Địa chỉ: 92/2/5/10 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Đinh Thị V, sinh năm: 1993 (Có mặt).

Địa chỉ: G T, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk;

2.Bị đơn: Ông Nguyễn Thọ H, sinh năm: 1975, bà Phan Thị H1, sinh năm: 1979(Vắng mặt)

Địa chỉ: 92/2/5/5 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1990(Vắng mặt);

Địa chỉ: 92/2/5/10 N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1: Bà Đinh Thị V, sinh năm: 1993(Có mặt)

Địa chỉ: G T, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1] Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cũng như tại phiên tòa người được ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Danh L và người được ủy

quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị L1** là bà **Đinh Thị V** trình bày:

Ngày 26/4/2023 vợ chồng ông **Nguyễn Danh L**, bà **Nguyễn Thị L1** và vợ chồng ông **Nguyễn Thọ H** và bà **Phan Thị H1** có lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số: 463, tờ bản đồ số 54, tọa lạc tại số: 92/2/5/10 **Liên gia D, đường N, phường T, thành phố B**) với diện tích: 164,5m² trong đó đất ở: 150m², đất trồng cây lâu năm 14,5m². Giá chuyển nhượng là: 1.880.000.000 đồng. Vợ chồng ông **L**, bà **L1** đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông **H** bà **H1** số tiền là: 1.340.000.000 đồng. Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/4/2023 đến ngày 27/6/2023.

Tới hạn ngày 27/6/2023 ông **H**, bà **H1** không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông **L**, bà **L1** theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó, vợ chồng ông **L**, bà **L1** đã yêu cầu ông **H**, bà **H1** trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc theo như cam kết, nhưng đến nay ông **H**, bà **H1** vẫn chây ì, không hợp tác giải quyết.

Nhận thấy, Trong Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận nội dung như sau: “Trong thời gian đặt cọc bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A và bên A cam kết lo thanh toán số tiền còn lại cho bên B. Phần tiền còn lại sẽ được bên A thanh toán nốt khi bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xóa hết thế chấp Ngân hàng”.

Sau thời gian thỏa thuận trên nếu vợ chồng ông **H**, bà **H1** không thực hiện đúng nghĩa vụ như Điều 3 của Hợp đồng thì ông **H**, bà **H1** phải có nghĩa vụ “ Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng (mục đích đặt cọc không đạt được)” được quy định tại Điều 5.

Ngày 30/8/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành công văn số: 6107/CCTHADS-CHV về việc xác minh thông tin về tài sản thế chấp và phối hợp trong thi hành án ông **L**, bà **L1** được biết “Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 463, tờ bản đồ số 54, diện tích: 164 hiện đang thế chấp tài sản tại **Ngân hàng TMCP Đ, Chi nhánh B – Phòng G**”. Ngoài ra, ông **Nguyễn Thọ H** còn có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Văn X**; địa chỉ **1 Y, Tp .** số tiền là: 500.000.000 đồng. Như vậy, mục đích của Hợp đồng không đạt được, ông **H** và bà **H1** đã không trung thực trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông **L**, bà **L1**. Trong Hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ “mục đích đặt cọc không đạt được ông **H**, bà **H1** phải trả lại cho vợ chồng ông **L**, bà **L1** số tiền cọc là 1.340.000.000 đồng và một khoản tiền bằng số tiền vợ chồng ông **L**, bà **L1** đã đặt cọc. Như vậy, tổng số tiền ông **H** và bà **H1** phải bồi thường cho vợ chồng ông **L**, bà **L1** do vi phạm hợp đồng đặt cọc là: 2.680.000.000 đồng.

Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông **L**, bà **L1**, nay vợ chồng ông **L**, bà **L1** đề nghị Tòa án xem xét giải quyết: Buộc vợ chồng ông **Nguyễn Thọ H** và bà **Phan Thị H1** phải bồi thường cho vợ chồng ông **L**, bà **L1** tổng số tiền 2.680.000.000 đồng vì đã vi phạm hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2023.

Ngày 15/3/2024 ông Nguyễn Danh L có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc và đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 trả lại số tiền đặt cọc là 1.340.000.000 đồng và giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn tạo lập là 1.118.090.000 đồng cụ thể:

01 căn nhà xây cấp 3 hai tầng móng khung cột giầm, sàn bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn thiếc trần thạch cao, nền lát gạch ceramic 8800 x 800, diện tích: 5m x 26m= 130m² giá: 1.142.831.716 đồng(trong đó có diện tích nhà ông T, bà H1 xây dựng trước khi cho ông L, bà L1 quản lý là diện tích: ngang 5m x 7,9m dài= 39,5m².Giá: 71.476.569 đồng). 01 căn nhà phía trước: Nhà xây cấp 4 mái lợp tôn thiếc, tường xây gạch kết hợp lưới và khung sắt cửa cuốn và không đóng trần gạch ceramic diện tích 27m² giá: 46.735.502 đồng.

Ngoài ra đề nghị Tòa án giải quyết tiền tạm ứng chi phí đo đạc, tạm ứng chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định pháp luật.

2]. Bị đơn ông Nguyễn Thọ H trình bày:

Ngày 26/4/2023 tôi và vợ là bà Phan Thị H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Nguyễn Danh L, bà Nguyễn Thị L1 để chuyển nhượng thửa đất số: 463, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại 92/2/5/10 Liên gia D, đường N, phường T, thành phố B) với diện tích: 164,5m² trong đó đất ở: 150m², đất trồng cây lâu năm 14,5m². Giá chuyển nhượng là: 1.880.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà L1 đã đặt cọc trước cho vợ chồng tôi số tiền là: 1.340.000.000 đồng, Số tiền này được đưa làm nhiều lần, lần đầu vào khoảng tháng 3 năm 2021 là 130.000.000 đồng, lần 2 là tháng 7 năm 2021 là hơn 50.000.000 đồng, lần 3 khoảng cuối năm 2021 chuyển khoảng vào tài khoản của vợ tôi số tiền 600.000.000 đồng, lần 4 vào khoảng tháng 7 năm 2021 trả tiền tại ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng và có những lần khác thì tôi không nhớ cụ thể nhưng tổng số tiền cọc vợ chồng tôi đã nhận của vợ chồng ông L, bà L1 là 1.340.000.000 đồng. Số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào ký kết hợp đồng chuyển nhượng và được công chứng sẽ trả đủ là 540.000.000 đồng. Đối với giấy cọc mua bán nhà đất đề ngày 26/4/2023 do nguyên đơn cung cấp thì tôi thừa nhận là đúng thỏa thuận giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông L, bà L1, chữ ký, chữ viết đúng là của vợ chồng tôi.

Hai bên thống nhất thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/4/2023 đến ngày 27/6/2023.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên vợ chồng tôi đang được thế chấp tại Ngân hàng Đ Chi nhánh B, phòng G từ năm 2019.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng tôi có giao lại thửa đất trên cho vợ chồng ông L, bà L1 để ông L, bà L1 tiến hành xây dựng nhà trên thửa đất này. Thời điểm chúng tôi giao đất cho vợ chồng ông L, bà L1 thì trên đất có căn nhà cấp 4, trụ bê tông, sau này ông L, bà L1 tiến hành xây dựng, sửa chữa nâng cấp lên.

Tới hạn ngày 27/6/2023 vợ chồng tôi không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông L, bà L1 theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc do quyền sử dụng đất vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng chưa rút ra được.

Đến nay, quyền sử dụng đất vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng, vợ chồng tôi cũng chưa xóa thế chấp được.

Đối với yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Danh L thì tôi đồng ý, vợ chồng tôi đồng ý trả lại tiền cọc số tiền 1.340.000.000 đồng và giá trị xây dựng căn nhà tại địa chỉ 92/2/5/10 Liên gia D, đường N, phường T, thành phố B cho vợ chồng ông L, bà L1. Tuy nhiên đối với giá trị căn nhà thì tôi đề nghị ông L, bà L1 tính toán lại vì tôi xét thấy giá trị ông, bà đưa ra là 1.118.090.000 đồng là cao so với thực tế.

3. Bị đơn bà Phan Thị H1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không lên Tòa án làm việc.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

-Về tố tụng: Từ khi thụ lý đến nay thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự còn bị đơn chấp hành chưa đúng pháp luật.

-Về nội dung vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Danh L về việc:

Buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền nhận cọc là 1.340.000.000 đồng tiền đặt cọc và giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn xây dựng là 1.118.090.000 đồng.

Giao cho ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà xây cấp 3 hai tầng móng khung cột giầm, sàn bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch mái lợp tôn thiếc, trần thạch cao nền lát gạch ceramic diện tích 5m x 26m= 130m² giá 1.142.831.716 đồng.

01 căn nhà phía trước xây cấp 4 mái lợp tôn thiếc, tường xây gạch liếp lợp lưới và khung sắt cửa cuốn và không đóng trần gạch ceramic diện tích 27m² giá: 46.735.502 đồng cho ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 quản lý, sử dụng.

-Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Danh L về việc: Buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải trả lại phải trả: 1.340.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Danh L và và bà Nguyễn Thị Lệ .

-Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ tranh chấp: Đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại Điều 26 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 26/4/2023 hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số: 463, tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất tại phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (hiện nay là căn nhà số: 92/2/5/10 Liên gia D, đường N, phường T, thành phố B) với diện tích: 164,5m² trong đó đất ở: 150m², đất trồng cây lâu năm 14,5m². Giá chuyển nhượng là: 1.880.000.000 đồng. Vợ chồng ông L, bà L1 đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông H, bà H1 số tiền là: 1.340.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 26/4/2023 đến ngày 27/6/2023 hai bên thanh toán hết số tiền còn lại và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thời điểm đặt cọc 02 bên đều biết bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số CP191320 ngày 28/01/2019 ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị

H1 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1- Chi nhánh B- Phòng giao dịch Hòa Bình.

Nhưng đến hạn ngày 27/6/2023 ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 không thanh toán trả tiền vào Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1- Chi nhánh B- Phòng G để rút Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất để ra văn phòng công chứng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Danh L và và bà Nguyễn Thị Lê .

Như vậy, hai bên thừa nhận trước đó ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 đã giao nhà và đất cho ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng. Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn xây dựng nhà trên đất đã đặt cọc, giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn tạo lập là: 1.118.090.000 đồng và nguyên đơn đã quản lý sử dụng căn nhà từ đó đến nay.

Theo xác minh ngày 08/8/2024 thì Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1- Chi nhánh B - Phòng G cung cấp: Ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 vay thế chấp Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số CP 191320 ngày 28/01/2019 tại Ngân hàng từ ngày 13/01/2020 vay tín dụng từ đó đến nay, hiện ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2023 hai bên đều biết Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất số CP 191320 ngày 28/01/2019 ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1- Chi nhánh B- Phòng G.

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2023 giữa vợ chồng ông Nguyễn Danh L, bà Nguyễn Thị L1 và vợ chồng ông Nguyễn Thọ H, bà Phan Thị H1 vô hiệu ngay từ ban đầu vì vi phạm cả về hình thức và nội dung theo quy định của luật đất đai nên lỗi này thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 26/04/2023 vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 trả lại cho ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền nhận cọc là 1.340.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Danh L về việc: Buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải trả lại số tiền 1.340.000.000 đồng tiền phạt cọc. Ông Nguyễn Danh L xin tự nguyện rút yêu cầu này xét đây là sự tự nguyện nên cần đình chỉ yêu cầu này theo quy định.

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 về việc: Buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải trả giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn tạo lập là: 1.118.090.000 đồng.

Xét thấy: Sau khi nhận cọc thì ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 đã giao nhà và đất cho ông Nguyễn Danh L và và bà Nguyễn Thị L1 quản lý, sử dụng và cho phép ông Nguyễn Danh L và và bà Nguyễn Thị L1 được quyền xây dựng tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 3 hai tầng móng khung cột giằng, sàn bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái lợp tôn thiếc trần thạch cao, nền lát gạch ceramic 8800 x 800, diện tích: 5m x 26m= 130m² giá: 1.142.831.716 đồng(trong đó có diện tích nhà

ông H, bà H1 xây dựng trước khi cho ông L, bà L1 quản lý là diện tích: ngang 5 m x 7,9m dài= 39,5m². giá: 71.476.569 đồng).

Nhà phía trước: Nhà xây cấp 4 mái lợp tôn thiếc, tường xây gạch kết hợp lưới và khung sắt cửa cuốn và không đóng trần gạch cer amic diện tích 27m² giá: 46.735.502 đồng.

Như vậy, giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 xây dựng trên đất là: 1.118.090.000 đồng. Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên hậu quả các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do tài sản trên đất không thể tháo gỡ được nên cần giao lại 01 căn nhà xây cấp 3 hai tầng móng khung cột giầm sàn bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch trần thạch cao, nền lát gạch cecamic, diện tích: 5m x 26m= 130m² và 01 căn nhà phía trước xây cấp 4 diện tích 27m² cho ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 quản lý, sử dụng là phù hợp. Ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải bù lại giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền là 1.118.090.000 đồng là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải chịu án phí, cụ thể:

$72.000.000 \text{ đồng} + (458.090.000 \times 2\%) = 81.161.000 \text{ đồng}$ án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Danh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 42.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004296 ngày 07/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột và Hoàn trả cho ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.771.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013360 ngày 13/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

-Về chi thẩm định, định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ông Nguyễn Danh L được nhận lại khi thu được từ ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 .

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 161, Điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Nguyễn Danh L về việc:

-Buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải trả lại cho ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 số tiền nhận cọc là 1.340.000.000 đồng tiền đặt cọc và giá trị

tài sản trên đất do nguyên đơn ông Nguyễn Danh L và bà Nguyễn Thị L1 xây dựng có giá là: 1.118.090.000 đồng.

-Giao cho ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 quản lý, sử dụng tài sản trên đất gồm:01 căn nhà xây cấp 3 hai tầng móng khung cột giầm sàn bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch, trần thạch cao, nền lát gạch ceramic 800 x 800, diện tích: 5m x26m= 130m² giá: 1.142.831.716 đồng và 01 căn nhà phía trước xây cấp 4 mái lợp tôn thiếc, tường xây gạch kết hợp lưới và khung sắt cửa cuốn và không đóng trần nền lát gạch ceramic diện tích 27m² giá: 46.735.502 đồng .

-Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Danh L về việc: Buộc ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải trả lại phải trả 1.340.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Danh L và và bà Nguyễn Thị Lệ .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản 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 năm 2015.

2.Về án phí dân sự: ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải nộp 81.161.000 đồng án phí DSST.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Danh L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 42.800.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004296 ngày 07/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột và Hoàn trả cho ông Nguyễn Danh L và bà Đinh Thị L2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.771.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013360 ngày 13/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP Buôn Ma Thuột.

-Về chi thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1 phải chịu 4.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản. Ông Nguyễn Danh L được nhận lại khi thu được từ ông Nguyễn Thọ H và bà Phan Thị H1.

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 thoả 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.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- P. Kiểm tra - TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Vĩ