

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC HÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH HÀ TĨNH Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 04/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

Về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC HÀ, TỈNH HÀ TĨNH

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Nữ Ngọc Diệp

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Phan Thanh Dân

Ông Phan Tùng Long

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Danh Dũng – Thư ký Toà án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30/9/2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh mở phiên tòa xét xử công khai sơ thẩm vụ án Dân sự thụ lý số: 03/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 23/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị T năm: 1986, nơi thường trú: Thôn T, xã P, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh, nghề nghiệp: Lao động tự do, có mặt tại phiên tòa;

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đặng Thị T Bà Phan Thị Khánh H năm: 1997, địa chỉ: Số E, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh có mặt tại phiên tòa;

- Bị đơn: Ông Phạm Văn S năm: 1988, nơi thường trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh, nghề nghiệp: Làm ruộng, có mặt tại phiên tòa;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Thái V H1 sinh năm: 1987, nơi thường trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh, nghề nghiệp: Lao động tự do, có mặt tại phiên tòa;

+ Ông Đặng Văn Ý, sinh năm: 1971, nơi thường trú: Thôn T, xã P, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh, nghề nghiệp: Lao động tự do, có mặt tại phiên tòa;

+ Ông Phạm Văn T1 sinh năm: 1954, nơi thường trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh, nghề nghiệp: Làm ruộng, có mặt tại phiên toà;

+ Bà Phạm Thị L năm: 1958, nơi thường trú: Thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh, nghề nghiệp: Làm ruộng, có mặt tại phiên toà;

- Người làm chứng: Ông Trần Ngọc S1 sinh năm: 1991, nơi thường trú: Thôn T, xã P, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện của bà Đặng Thị T1 các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, vụ án có nội dung:

Ngày 21/12/2021, bà Đặng Thị T2 ông Phạm Văn S1 thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 12, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa số 5, tờ bản đồ số 21), tại thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh Sau khi thống nhất việc chuyển nhượng, hai bên ký hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung: Bên bán (Bên A: ông Phạm Văn S bà Thái V H1 bên mua: bà Đặng Thị T3 làm chứng: Ông Trần Ngọc S2 sản đặt cọc: Thửa đất số 12 (5), tờ bản đồ số 4 (21), địa chỉ thửa đất: Đường Q, thôn B, xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh diện tích chuyển nhượng có chiều dài bóm đường Quốc lộ 218 là 6,3m, chiều sâu 38m với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ. Để đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng, bà T4 cọc cho ông S3 tiền 100.000.000đ, thời hạn đặt cọc thanh toán từ ngày 21/12/2021 đến ngày 15/02/2022. Nếu vi phạm cam kết thì bên bán phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000đ (Hợp đồng được ông S4 T và ông S1 điểm chỉ, ký tên). Ngày 24/02/2022, ông Phạm Văn S5 bà Đặng Thị T5 thêm 01 hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà T4 cọc thêm số tiền 630.000.000đ; thời hạn đặt cọc thanh toán: Từ ngày 24/3/2022 đến ngày 28/9/2022 ông S16 thực hiện việc ký chuyển nhượng sang tên thửa đất trên cho bà T6 không thực hiện theo cam kết sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền 730.000.000đ đồng thời phải chịu phạt cọc số tiền 730.000.000đ. Đến nay, đã quá thời hạn cam kết nhưng ông S6 thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T25 Qua thông tin, bà T7 hiện nay thửa đất chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Phạm Văn S bà Thái V H1 nên đã yêu cầu ông S7 lại tiền cọc, chịu phạt cọc nhưng ông S8 trả lại cho bà T21 tiền 100.000.000đ tiền cọc. Vì vậy, bà T8 kiện yêu cầu Tòa án buộc ông S16 trả lại số tiền cọc 630.000.000đ và chịu phạt cọc số tiền 730.000.000đ. Tại phiên toà, bà T9 yêu cầu về việc phạt cọc.

• Bị đơn: Ông Phạm Văn S9 bày: Nội dung khởi kiện của bà Đặng Thị T10 về việc giao kết hợp đồng đặt giữa hai bên là đúng sự thật. Thửa đất ông S1 thuận chuyển nhượng cho bà T11 nguồn gốc của ông Phạm Văn T12 Phạm Thị L1 (ông T11 là chủ của ông S10 được nhà nước cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T11 bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho ông S5 vợ là bà Thái V H1 nhưng do trước đây ông chưa có tiền để thực hiện nghĩa vụ tài chính, nay đã nộp tiền đầy đủ thì phát sinh tranh chấp nên chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử

dụng đất. Nay, ông Sđề nghị bà T13 thời gian trả tiền cọc để ông S11 đất, trả tiền cọc cho bà T14 với số tiền phạt cọc ông S6 đồng ý bởi vì khi đặt cọc để thống nhất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S10 nói rõ với bà T15 tin về thửa đất, không đưa ra thông tin gian dối nên không chỉ một mình ông có lỗi trong vụ việc này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà Thái V H1 trình bày: Bà là vợ của ông Phạm Văn S12 một trong hai người đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T1 và bà L thực hiện chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà H1 hoàn toàn không biết sự việc giữa ông S5 và bà T4 cọc hay thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Bà không tham gia ký hợp đồng đặt cọc cũng không sử dụng tiền ông S13 đặt cọc. Việc bà T4 cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng khi không được sự đồng ý của bà là trái pháp luật nên bà không đồng ý với nội dung bà T8 kiện.

- Ông Phạm Văn T1 và Phạm Thị L2 nhất trình bày: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh diện tích 846,2m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông bà đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh H cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 05404, ngày 18/02/2022. Ông bà đã thống nhất chuyển nhượng cho cháu là ông Phạm Văn S5 và bà Thái V H1 diện tích 358,7m² tuy nhiên đến nay chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất vì đang có tranh chấp. Việc ông S13 tiền đặt cọc để bán đất cho bà T16 T1 và bà L không nhận được thông tin cụ thể. Đối với yêu cầu của bà Tđề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng – ông Trần N S1 trình bày: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn S5 và Đặng Thị T16 là người làm chứng và có mặt khi các bên ký kết, giao nhận tiền. Do ông S14 phạm cam kết nên ông S16 có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bà T

- Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, xác định đến nay, phần diện tích ông S4 H1 sử dụng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- T2 thành xem xét thẩm định tại chỗ xác định, ông S4 H1 đang sinh sống trên một phần thửa đất (có nhà ở và quán bán hàng hoá); phần diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng, một phần lấn sang công trình xây dựng là nhà ở kiên cố của vợ chồng ông S4 H1

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh sau khi nhận xét việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự; phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận việc rút yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc. Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 1, 2 Điều 213, khoản 3 Điều 292, Điều 328, 357, 385, 398, 407, 408, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29, 31, 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc

ngày 21/12/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 được ký kết giữa ông Phạm Văn S5 bà Đặng Thị Tvô H1. Buộc ông ông Phạm Văn S15 trả lại cho bà Đặng Thị T10 số tiền đặt cọc 630.000.000đ (sáu trăm ba mươi triệu đồng). Ông Phạm Văn S16 chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Đặng Thị T10 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Văn S15 trả số tiền nhận đặt cọc là 630.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 730.000.000đ theo nội dung cam kết tại Hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết. Đơn khởi kiện của bà Đặng Thị T10 làm đúng quy định tại Điều 189 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Tòa án thụ lý và xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; ông Phạm Văn S17 trú tại xã T, huyện L Tòa án nhân dân huyện Lộc Hà có thẩm quyền giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu về phạt cọc. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 730.000.000 đồng.

[2] Về nội dung:

[2.1] Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 26/3/2022 có nội dung: Bên bán là ông Phạm Văn S15 và bên mua là bà Đặng Thị T17 đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, địa chỉ: Xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh với diện tích $6,3m \times 38m = 239,4m^2$, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000đ, bên mua đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ, ngày 26/3/2022 tiếp tục đặt cọc 630.000.000đ (tổng số tiền đặt cọc là 730.000.000đ), thỏa thuận trong thời hạn từ 24/3/2022 đến ngày 28/9/2022, bên mua phải thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bán. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên hoàn toàn tự nguyện. Hai hợp đồng đặt cọc đều không có chữ ký của bà Thái V H1.

[2.2] Tại phiên tòa, ông S18 nhận đã nhận đủ tiền cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho bà TTuy N1, ông chưa bàn bạc hay trao đổi với bà H1 cũng như ông T1 bà L Toàn bộ số tiền nhận đặt cọc ông không sử dụng để thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất mà dùng cho mục đích cá nhân.

[2.3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc:

[2.3.1] Theo quy định của pháp luật thì đặt cọc là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 292 Bộ luật Dân sự và là một giao dịch dân

sự quy định tại khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông S_{bà} T18 để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất số 05, tờ bản đồ 21, diện tích 6,3m x 38m = 239,4m², địa chỉ: Xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh

[3.2.2] Xét nghĩa vụ được đảm bảo trong hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất thửa đất số 05, tờ bản đồ 21, địa chỉ: Xã T, huyện L, tỉnh Hà Tĩnh. Tại thời điểm ông S_{bà} T19 kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên đang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị L1 (được Ủy ban nhân dân huyện T Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/1998, Sở Tài nguyên môi trường tỉnh H cấp đổi Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/02/2022). Tại phiên tòa, ông S4 H1 khẳng định thửa đất trên đã được ông T1 và L chuyển nhượng cho vợ chồng nhưng căn cứ tài liệu có tại hồ sơ vụ án do Văn phòng Đchi nhánh T3 - L cung cấp thể hiện: Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất của ông Phạm Văn T1 và bà Phạm Thị L3 ngày 27/12/2022; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T26 chứng thực ngày 13/3/2023. Trong khi đó, Hợp đồng đặt cọc được các bên giao kết ngày 21/12/2021 và ngày 24/3/2022 là thời điểm ông T1 và L và ông S4 H1 chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, ông S19 có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất. Hợp đồng đặt cọc các bên giao kết vi phạm về đối tượng nghĩa vụ được bảo đảm nên không thực hiện được.

[3.2.3] Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng... quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có Giấy Chứng nhận...*”.

[3.2.4] Hợp đồng đặt cọc giữa bà T2 ông S6 có chữ ký của bà Thái V H1 là người đang cùng ông S sử dụng đất, trên đất có tài sản chung của vợ chồng; không có chữ ký của ông T1 và L là người đang sử dụng hợp pháp thửa đất. Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 khẳng định việc bà T4 cọc tiền cho ông S20 mục đích mua đất của vợ chồng bà nhưng bà không được biết cũng không sử dụng số tiền nhận đặt cọc nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Ông T20, bà L4 không biết về giao dịch giữa các bên.

[3.2.5] Căn cứ hợp đồng đặt cọc thì diện tích bà T2 ông S21 kết chuyển nhượng có chiều rộng 6,3m, chiều dài 38m nhưng quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định trên thực tế phần đất trống (không xây dựng công trình kiên cố trên đất) chiều rộng chỉ có 5,0m. Nếu xác định 6,3m như Hợp đồng đặt cọc thì 1,3m lấn sang ngôi

nhà xây dựng kiên cố của gia đình ông S4 H1– đây là tài sản chung của vợ chồng. Khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc bà H1 không được biết và không tham gia ký kết là trái quy định của pháp luật quy định tại Điều 213 Bộ luật Dân sự: “1. Sở hữu chung của vợ chồng là sở hữu chung hợp nhất có thể phân chia; 2. Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung”.

[3.2.6] Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 quy định tại Điều 31: “Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt các giao dịch liên quan đến nhà là nơi ở duy nhất của vợ chồng phải có sự thỏa thuận của vợ chồng”; khoản 2 Điều 35 quy định: “Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây: a. Bất động sản; b. Động sản mà theo quy định của pháp luật phải đăng ký quyền sở hữu”.

[3.3] Từ các luận cứ trên có cơ sở để khẳng định Hợp đồng đặt cọc do ông Phạm Văn S5 bà Đặng Thị T5 kết bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, có đối tượng không thể thực hiện được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 407, 408 Bộ luật Dân sự. Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phạm Văn S16 trả lại cho bà Đặng Thị T21 tiền cọc là 630.000.000đ.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, bà T22 biết rõ thửa đất bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng chưa được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông S4 H1 bà cũng không đo đạc thửa đất dẫn đến phần diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng nằm trong khuôn viên ngôi nhà ông S4 H1 xây dựng kiên cố; quá trình thực hiện giao dịch bà T23 bàn bạc, không có ý kiến của bà H2 đó, lỗi dẫn đến giao dịch dân sự vô hiệu là do hai bên. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu, không xem xét.

[5] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại tiền cọc. Hội đồng xét xử nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tuyên buộc bị đơn phải trả lại toàn bộ số tiền cọc cho nguyên đơn nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Từ những nhận định trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T. T24 hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 được ký kết giữa ông Phạm Văn S5 bà Đặng Thị T vô H1. Buộc ông Phạm Văn S15 trả lại cho bà Đặng Thị T10 số tiền đặt cọc 630.000.000đ.

[7] Về án phí: Ông Phạm Văn S15 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Các đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định.

[8] Về quyền kháng cáo: Đương sự thực hiện quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T10 về việc buộc ông Phạm Văn S15 phải trả cho bà T số tiền phạt cọc là 730.000.000 đồng.

2. Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 235, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 1, 2 Điều 213, khoản 3 Điều 292, Điều 328, 357, 385, 398, 407, 408, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 29, 31, 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị T25 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 được ký kết giữa ông Phạm Văn S5 bà Đặng Thị Tvô H1. Buộc ông ông Phạm Văn S15 trả lại cho bà Đặng Thị T10 số tiền đặt cọc 630.000.000đ (sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015).

1. Về án phí: Buộc ông Phạm Văn S15 phải chịu 29.200.000đ (hai mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng) án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Đặng Thị T21 tiền tạm ứng án phí 27.900.000đ (hai mươi bảy triệu chín trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai số 0012415 ngày 11/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Áp dụng Điều 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn (bà Đặng Thị T10), bị đơn (ông Phạm Văn S15) mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền xem xét thẩm định tại chỗ, tương đương mỗi bên phải chịu số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

5. Quyền kháng cáo: Áp dụng Điều 271; khoản 1, 3 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Án xử công khai sơ thẩm, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- VKSND huyện Lộc Hà;
- Chi cục THADS huyện Lộc Hà;
- Đương sự;
- Lưu: HS, TDS.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Nữ Ngọc Diệp

