

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ CHƠN THÀNH  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 73/2024/DS-ST

Ngày: 30/9/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Quốc Mạnh

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Xuân Đỉnh

Ông Nguyễn Duy Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hà Thị Hồng Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành tham gia phiên tòa:**  
Ông Bô Đức Trọng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành xét xử sơ thẩm, công khai vụ án dân sự thụ lý số 156/2024/TLST-DS ngày 17/7/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 190/2024/QĐXX-ST ngày 16/9/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1984; Nơi cư trú: Tổ I, khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông C: Ông Hồ Phương T, sinh năm 1985; HKTT: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; Tạm trú: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1964; bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1968; Cùng trú tại: Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước (Có đơn xin vắng mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C và người đại diện theo uỷ quyền của ông C là ông Hồ Phương T thống nhất trình bày:***

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, ông C và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 có ký hợp đồng đặt cọc, mục đích để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần đất có diện tích là 1000m<sup>2</sup> và cho thêm 42,8m<sup>2</sup>; tổng diện tích ông H, bà H1

chuyển nhượng cho ông C là 1048,2m<sup>2</sup> (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, có đường đi vào đất 4m), diện tích đất này thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp ngày 15/01/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1; Giá trị chuyển nhượng là 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Hai bên thoả thuận chồng tiền cọc chia làm 02 lần; lần 01 vào ngày 19 tháng 5 năm 2022 (ngày ký hợp đồng đặt cọc), ông C đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 150.000.000 đồng; bồi cọc lần 02 là sau lần đặt cọc trước 03 tháng số tiền 150.000.000 đồng, số tiền 400.000.000 đồng ông C thanh toán cho ông H, bà H1 khi ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H, bà H1 là bên chịu trách nhiệm tách thửa để ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, khi đến thời hạn đặt cọc lần 02 thì ông C có đưa thêm số tiền cọc 150.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng như hai bên đã thoả thuận nhưng không biết lý do gì ông H, bà H1 không nhận cũng không nói gì với ông C mà tự ý bỏ về.

Sau đó, ông C đã nhiều lần đến yêu cầu vợ chồng ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông C hoặc trả lại tiền cọc và bồi thường cọc cho ông C theo thoả thuận nhưng vợ chồng ông H không thực hiện. Xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của ông C bị ảnh hưởng nghiêm trọng nên ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/5/2022 giữa ông Nguyễn Hoàng C và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1048.2 m<sup>2</sup>, phần đất này nằm trong thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 7, diện tích 6442,8m<sup>2</sup>, toạ lạc tại Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp ngày 15/01/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1;

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 liên đới trả lại cho ông Nguyễn Hoàng C số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (một trăm năm mươi triệu đồng) đã nhận;

- Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng C số tiền lãi phát sinh trên số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng, mức lãi 1,5%/tháng, tạm tính từ ngày 19/5/2022 đến ngày 21/8/2024 là: 150.000.000 đồng x 1.5% x 2 năm 03 tháng 02 ngày = 60.900.000 đồng. Đồng thời, ông H và bà H1 tiếp tục trả tiền lãi cho ông C từ ngày 22/8/2024 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

***Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 thống nhất trình bày:***

ông H, bà H1 thừa nhận ngày 19 tháng 5 năm 2022 có ký hợp đồng đặt cọc với ông C để chuyển nhượng cho ông C một phần đất thuộc thửa đất số 201, tờ bản đồ số 7, diện tích 6442.8 m<sup>2</sup>, toạ lạc tại khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước như ông C trình bày; ông H và bà H1 cũng thừa nhận đã nhận của ông C số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc, việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đều do vợ chồng ông H thực hiện, không liên quan đến các con là những thành viên trong hộ gia đình ông H1. Vợ chồng ông H cho rằng khi ký hợp đồng ông C hứa sẽ tách thửa và tự ông C đi làm thủ tục, vợ chồng ông H không biết chữ nên không đi làm được. Nay ông C không đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 thì vợ chồng ông H đồng ý huỷ hợp đồng và đồng ý trả lại cho ông C số tiền 150.000.000 đồng đã nhận cọc; Còn việc trả tiền lãi như

ông C yêu cầu thì vợ chồng ông H không đồng ý vì không vay tiền của ông C mà chỉ nhận cọc chuyển nhượng đất cho ông C, nay ông C không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông H trả lại tiền cọc cho ông C.

**Tại phiên tòa:**

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C vắng mặt, người đại diện theo uỷ quyền của ông C là ông Hồ Phương T vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt;

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt;

Các đương sự không có ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

**Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ *Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử:*

Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy Thẩm phán chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của các đương sự: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm.

+ *Về quan điểm giải quyết vụ án:*

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, nhận thấy: Ông C và vợ chồng ông H đều thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 1048.2 m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 7, diện tích 6442,8m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án hai bên tự nguyện thoả thuận huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/5/2022 và vợ chồng ông H hoàn trả lại cho ông C số tiền 150.000.000 đồng tiền cọc đã nhận. Đây là sự tự nguyện thoả thuận của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần ghi nhận. Đối với yêu cầu tính lãi của ông C yêu cầu vợ chồng ông H trả tiền lãi suất trên số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng từ ngày 19/5/2022 – 30/9/2024, mức lãi 1.5%/tháng với tổng số tiền là 63.825.000 đồng, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì mục đích của đặt cọc là để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, nếu một trong các bên có lỗi vi phạm hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện được thì phát sinh hậu quả bị phạt cọc hoặc mất số tiền đã đặt cọc, không có quy định về việc trả lãi suất. Ngoài ra, theo kết quả xác minh tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C thì phần đất ông C và vợ chồng ông H thoả thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp luật, ông C và vợ chồng ông H cũng đã tự nguyện huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc, hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận nên việc ông C yêu cầu vợ chồng ông H trả tiền lãi như nêu trên là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144; Điều 147; 266; 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328; 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C: Ghi nhận sự thoả thuận của ông C và ông H, bà H1.

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2022 ký giữa ông Nguyễn Hoàng C và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1;

- Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hoàng C số tiền 150.000.000 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C yêu cầu Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 trả số tiền lãi là 63.825.000 đồng.

Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông C yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông H, bà H1. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết: Do bị đơn ông H, bà H1 có nơi cư trú tại phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

[1.3]. Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên toà các đương sự vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

[2.1]. Về hợp đồng đặt cọc: Nguyên đơn ông C và bị đơn ông H, bà H1 đều thống nhất thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 (ngày tháng không ghi trên hợp đồng), mục đích đặt cọc để ông H, bà H1 chuyển nhượng cho ông C một phần đất có diện tích là 1048.2 m<sup>2</sup> (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, có đường đi vào đất 4m), phần đất này nằm trong thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 7, diện tích 6442.8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H - 00887, do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1; Giá trị chuyển nhượng là 700.000.000 đồng; ông C đã đặt cọc cho ông H, bà H1 số tiền 150.000.000 đồng. Xét thấy, ông C và ông H1, bà H1 đã thừa nhận việc hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, thời gian ký hợp đồng là ngày 19/5/2022, mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên; chủ thể tham gia ký hợp đồng đặt cọc là ông C và ông H, bà H1; ông C đã giao cho ông H, bà H1 số tiền cọc là 150.000.000 đồng và ông H, bà H1 xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc ông C giao nên đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án ông C và ông H, bà H1 thoả thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2020 nêu trên; ông H, bà H1 đồng ý trả lại cho ông C số tiền 150.000.000

đồng đã nhận cọc, việc thoả thuận huỷ hợp đồng đặt cọc nói trên là do các bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận, huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 ký giữa ông C và ông H, bà H1 về việc đặt cọc chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả khi huỷ hợp đồng: Như nhận định tại mục [2.1] ông C và ông H, bà H1 thoả thuận huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022; ông H, bà H1 trả lại cho ông C số tiền 150.000.000 đồng đã nhận cọc; vợ chồng ông H chưa giao diện tích đất nêu trên cho ông C sử dụng nên đối tượng các bên phải hoàn trả cho nhau chỉ có số tiền vợ chồng ông H đã nhận cọc của ông C. Đây là sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội nên được Hội đồng xét xử ghi nhận; ông H, bà H1 có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền 150.000.000 đồng.

[2.3]. Về yêu cầu tính lãi suất: Ngoài yêu cầu trả số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc như nhận định tại mục [2.2] thì ông C còn yêu cầu vợ chồng ông H trả tiền lãi trên số tiền 150.000.000 đồng, thời gian tính lãi từ ngày 19/5/2022 đến ngày 30/9/2024 (ngày Toà án xét xử sơ thẩm), mức lãi 1.5%/tháng, cụ thể: 150.000.000 đồng x 1.5% x 28 tháng 11 ngày = 63.825.000 đồng nhưng ông H, bà H1 không đồng ý trả tiền lãi như ông C yêu cầu. Xét thấy, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 “*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*”. Ông C và vợ chồng ông H ký hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1048,2m<sup>2</sup> (Trong đó có 100m<sup>2</sup> đất thổ cư, có đường đi vào đất 4m), diện tích đất này nằm trong thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, thuộc quyền sử dụng đất của hộ ông bà H1; theo nội dung hợp đồng nêu trên thì ông C và vợ chồng ông H không thoả thuận thời hạn cụ thể để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng là trong thời hạn nào, các bên chỉ thoả thuận “*Lần thứ nhất bên B đặt cọc cho bên A số tiền 150.000.000 đồng (các bên thừa nhận là ngày 19/5/2022); lần thứ hai cách 03 tháng kể từ ngày đặt cọc lần thứ nhất bên B bồi thêm tiền cọc cho bên A số tiền 150.000.000 đồng và số tiền 400.000.000 đồng còn lại bên B thanh toán cho bên A sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng C1, ra tên cho bên B*”. Mặc dù, trong hợp đồng đặt cọc có thoả thuận “*Các thủ tục tách thửa, thổ cư do bên bán nhận làm và chịu chi phí*” nhưng các bên không thoả thuận về thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng nên đây là hợp đồng đặt cọc không có thời hạn; quá trình giải quyết vụ án ông C và vợ chồng ông H tự nguyện thoả thuận huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 đã ký giữa các bên, vợ chồng ông H hoàn trả lại số tiền 150.000.000 đồng đã nhận cọc cho ông C nên vợ chồng ông H không vi phạm điều khoản “*Nếu bên A (vợ chồng ông H) đơn phương chấm dứt hợp đồng thì phải đền gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc của bên B (ông C)*” như các bên đã thoả thuận trong hợp đồng, ngoài thoả thuận về đền cọc như nêu trên thì hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2022 không có thoả thuận về nghĩa vụ chịu lãi trên số tiền đặt cọc khi một trong hai bên vi phạm hợp đồng. Mặt khác, tại biên bản xác minh ngày 12/9/2024 tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã C thể hiện phần đất có diện tích

1048.2m<sup>2</sup> các bên thoả thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của pháp nên trong trường hợp vợ chồng ông H không thực hiện được việc tách thửa cũng do khách quan. Từ những nhận định trên có cơ sở xác định vợ chồng ông H1 không có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng nên việc ông C yêu cầu vợ chồng ông H trả tiền lãi với tổng số tiền là 63.825.000 đồng như nêu trên là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Về ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát: Tại phiên toà quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C được chấp nhận một phần nên ông C phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể: Ông C phải chịu án phí đối với yêu cầu tính lãi không được chấp nhận với số tiền là: 63.825.000 đồng x 5% = 3.191.250 đồng. Ông H, bà H1 phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của ông C được chấp nhận, cụ thể: ông H, bà H1 phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và yêu cầu trả lại tiền cọc với số tiền là: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng. Tổng số tiền án phí ông H, bà H1 phải chịu là 7.800.000 đồng.

*Vì các lẽ nêu trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144; Điều 147; 244; 266; 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328; 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C: Ghi nhận sự thoả thuận của ông Nguyễn Hoàng C và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2022 ký giữa ông Nguyễn Hoàng C và ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 1048.2 m<sup>2</sup>, phần đất này nằm trong thửa đất số: 201, tờ bản đồ số 7, diện tích 6442.8 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Khu phố A, phường M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H - 00887, do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 có nghĩa vụ phải trả cho ông Nguyễn Hoàng C số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.*

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng C yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 trả số tiền lãi là 63.825.000 đồng (Sáu mươi ba triệu tám trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng C phải chịu án phí với số tiền là 3.191.250 đồng (Ba triệu một trăm chín mươi một ngàn hai trăm năm mươi đồng), được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng ông C nộp tạm ứng án phí tại biên lai thu tiền số 0004353 ngày 13/7/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, hoàn trả cho ông C số tiền 4.308.750 đồng (Bốn triệu ba trăm lẻ tám ngàn bảy trăm năm mươi đồng); Ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu án phí với số tiền là 7.800.000 đồng (Bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 7hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận***

- VKSND thị xã Chơn Thành;
- Chi cục THADS thị xã Chơn Thành;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Quốc Mạnh**

