

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc.

Bản án số: 51/2023/DS-ST
Ngày: 02 – 06 – 2023
Về việc tranh chấp về hợp đồng dân
sự đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÁNH LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Khánh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Duy Bản.
2. Ông Đặng Trường Bảo.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Biện Việt Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Vân Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 06 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Linh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 252/2022/TLST-DS ngày 19/12/2022, về việc tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 05 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Chị Nguyễn Thị Thảo Hiền**, sinh năm 1985, nơi cư trú: **số nhà 201, đường Trần Hưng Đạo, xóm 4, khu phố Lạc Hưng 2, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Có mặt.**

- *Bị đơn*: Ông Ngô Cường, sinh năm 1957 và bà Phan Thị Thu, sinh năm 1961, cùng nơi cư trú: Xóm 6, khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Cường, bà Thu, đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Anh Ngô Anh Trúng**, sinh năm 1984, nơi cư trú: **Xóm 10, khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận**. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Chị Nguyễn Thị Ngân**, sinh năm 1983, nơi cư trú: **Xóm 10, khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận**. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện và lời khai, ý kiến đã thu thập được trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn **chị Nguyễn Thị Thảo Hiền** trình bày:

Ngày 27/08/2022, nguyên đơn chị Hiền và bị đơn ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu đã tự nguyện xác lập, ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: ông Cường, bà Thu chuyển nhượng cho chị Hiền quyền sử dụng diện tích đất có kích thước chiều ngang khoảng 6m x chiều dài khoảng 75m, tọa lạc tại **khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận**, thuộc một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999 và tất cả tất tài sản trên đất, trong có 01 căn nhà xây cấp 4; giá chuyển nhượng là 620.000.000đồng; thanh toán theo phương thức ngày 27/8/2022 đặt cọc 100.000.000đồng, còn lại 520.000.000đồng sẽ thanh toán khi hai bên ký đầy đủ giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng và công chứng, chứng thực theo đúng quy định; thời hạn thanh toán và làm thủ tục công chứng, chứng thực, chuyển nhượng là đến hết ngày 15/11/2022; bên chuyển nhượng có nghĩa vụ trả các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng; bên chuyển nhượng cam kết tài sản chuyển nhượng không có tranh chấp và tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bên chuyển nhượng đã được cấp quyền sử dụng, sở hữu đầy đủ; bên chuyển nhượng hỗ trợ cho bên nhận chuyển nhượng chuyển nhượng lại cho bên thứ 3; quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng tài sản cho bên nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận bằng lời nói, thống nhất sau khi ký đầy đủ hồ sơ, thủ tục chuyển nhượng và công chứng, chứng thực sẽ tiến hành bàn giao tài sản chuyển nhượng. Thực hiện hợp đồng, cùng ngày 27/8/2022 chị Hiền đã giao đủ 100.000.000đồng tiền đặt cọc cho ông Cường, bà Thu. Từ đó đến nay, mặc dù chị Hiền đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông Cường, bà Thu không thực hiện mà yêu cầu chị Hiền phải trả thêm 70.000.000đồng thì mới đồng ý thực hiện. Do ông Cường, bà Thu không thực hiện đúng hợp đồng nên chị Hiền không đồng ý trả thêm 70.000.000đồng. Vì vậy đến nay các bên vẫn chưa thực hiện xong hợp đồng đặt cọc. Chị Hiền xác lập hợp đồng đặt cọc nêu trên với ông Cường, bà Thu, không xác lập với anh Ngô Anh Trúng; chị Hiền cũng đã giao 100.000.000đồng tiền đặt cọc cho ông Cường, bà Thu trực tiếp nhận, không giao cho anh Trúng; việc ông Cường, bà Thu cho anh Trúng số tiền tiền đặt cọc thì chị Hiền không biết. Mục đích chị Hiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này để chuyển nhượng lại cho người khác nhằm hưởng lợi chênh lệch giá nhưng do ông Cường, bà Thu không thực hiện hợp đồng, làm kéo dài thời gian, giá thị trường đã sụt giảm. Vì vậy hiện nay chị Hiền yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà **chị Hiền và ông Cường, bà Thu** đã xác lập ngày 27/8/2022, về việc đặt cọc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 6m ngang x 75m dài, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, thuộc thửa đất số 98 tờ bản đồ 02 Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999; đồng thời giải quyết hậu quả hủy bỏ hợp đồng: Buộc **ông Cường, bà Thu** phải trả lại cho **chị Hiền** 100.000.000đồng tiền đã đặt cọc. Chị Hiền không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng; ngoài ra chị Hiền không có yêu cầu nào khác trong vụ án.

*[2]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay, bên **bị đơn ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu** do người đại diện theo ủy quyền **anh Ngô Anh Trúng** trình bày:*

Ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu là cha mẹ ruột của anh Ngô Anh Trúng; anh Trúng và chồng của chị Nguyễn Thị Ngân. Thực tế trước đây ông Cường, bà Thu không có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất khoảng 6m ngang x 75m dài, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, thuộc một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999. Tuy nhiên khoảng tháng 08/2022, anh Trúng không có tiền trả nợ cho người khác nên ông Cường, bà Thu đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất này lấy tiền để cho anh Trúng trả nợ. Ngày 27/08/2022, ông Cường, bà Thu và chị Nguyễn Thị Thảo Hiền đã tự nguyện xác lập, ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung: ông Cường, bà Thu chuyển nhượng cho chị Hiền quyền sử dụng diện tích đất nêu trên và tất cả tài sản trên đất, trong đó có 01 căn nhà xây cấp 4 do vợ chồng anh Trúng, chị Ngân xây dựng vào năm 2011; tổng giá chuyển nhượng là 620.000.000đồng; thanh toán theo phương thức ngày 27/8/2022 đặt cọc 100.000.000đồng, còn lại 520.000.000đồng sẽ thanh toán khi hai bên ký đầy đủ giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng và công chứng, chứng thực theo đúng quy định; thời hạn thanh toán và làm thủ tục công chứng, chứng thực, chuyển nhượng là đến hết ngày 15/11/2022. Thực hiện hợp đồng, ngày 27/8/2022 chị Hiền đã giao cho ông Cường, bà Thu 100.000.000đồng tiền đặt cọc; ông Cường, bà Thu đã giao 100.000.000đồng này cho anh Trúng. Thời điểm đó ông Cường, bà Thu đang thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện Tánh Linh nhưng anh Trúng không biết; anh Trúng đã sử dụng trả nợ cá nhân hết 100.000.000đồng tiền đặt cọc, không còn tiền trả nợ vay để xóa thế chấp nên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Hiền theo hợp đồng đặt cọc. Sau đó bà Thu, ông Cường yêu cầu chị Hiền thanh toán thêm số tiền 70.000.000đồng tiền chuyển nhượng để ông Cường, bà Thu trả nợ vay nhằm xóa thế chấp để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhưng chị Hiền không đồng ý nên đến nay hai bên vẫn chưa thực hiện xong hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc thì ông Cường, bà Thu, anh Trúng không thông báo cho chị Ngân biết và cũng không thông qua ý kiến của chị Ngân. Hiện nay ông Cường, bà Thu không có điều kiện để trả lại 100.000.000đồng tiền đặt cọc cho chị Hiền nên ông Cường, bà Thu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Hiền; ông Cường, bà Thu chỉ đồng ý tiếp tục thực hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã xác lập ngày 27/8/2022. Ngoài ra **ông Cường, bà Thu** không có yêu cầu gì trong vụ án.

[3]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **anh Ngô Anh Trúng** trình bày:

Ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu là cha mẹ ruột của anh Ngô Anh Trúng; anh Trúng và chồng của chị Nguyễn Thị Ngân. Về hợp đồng đặt cọc mà ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu và chị Nguyễn Thị Thảo Hiền đã xác lập ngày 27/8/2022 và việc ông Cường, bà Thu sử dụng 100.000.000 đồng tiền đặt cọc thì anh Trúng trình bày giống như nội dung bên bị đơn ông Cường, bà Thu đã trình bày nêu trên. Ngoài ra anh Trúng còn trình bày: anh Trúng đã sử dụng 100.000.000 đồng để trả nợ cá nhân, không có sử dụng vào mục đích chung của vợ chồng, gia đình; trên đất thỏa thuận chuyển nhượng có 01 căn nhà xấp cấp 4 do vợ chồng anh Trúng, chị Ngân xây dựng vào năm 2011; khi xác lập hợp đồng đặt cọc nêu trên thì ông Cường, bà Thu, anh Trúng không thông báo cho chị Ngân được biết, không thông qua ý kiến của chị Ngân vì sợ chị Ngân không đồng ý. Hiện nay anh Trúng thống nhất với ý kiến của ông Cường, bà Thu; ngoài ra **anh Trúng** không có yêu cầu gì trong vụ án.

[4]. Theo lời khai, ý kiến trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **chị Nguyễn Thị Ngân** trình bày:

Ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu là cha mẹ ruột của anh Ngô Anh Trúng; anh Trúng và chồng của chị Ngân. Nguồn gốc thửa đất số 98 tờ bản đồ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999, tọa lạc tại **khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận** là đất được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Cường, bà Thu. Vào năm 2011, hộ ông Cường, bà Thu cho vợ chồng chị Ngân, anh Trúng sử dụng thửa đất này nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền. Cũng trong năm 2011, chị Ngân, anh Trúng xây dựng nhà ở cấp 4 trên đất, tổng chi phí xây dựng nhà này khoảng 200.000.000 đồng. Từ đó chị Ngân, anh Trúng sử dụng đất này ổn định cho đến nay và hiện nay vẫn đang trực tiếp sử dụng. Trước đây chị Ngân hoàn toàn không biết việc ông Cường, bà Thu và chị Hiền xác lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 98 nêu trên; khi xác lập hợp đồng, ông Cường, bà Thu, anh Trúng, chị Hiền không thông báo cho chị Ngân được biết, không thông qua ý kiến của chị Ngân. Khoảng 01 tuần sau khi ông Cường, bà Thu ký kết hợp đồng đặt cọc thì chị Ngân mới viết sự việc. Cụ thể chị Ngân biết thông tin: Ông Cường, bà Thu và chị Hiền thỏa thuận thống nhất xác lập hợp đồng đặt cọc với nội dung ông Cường, bà Thu chuyển nhượng cho chị Hiền quyền sử dụng đất nêu trên với giá 620.000.000 đồng, đã lập hợp đồng đặt cọc, chị Hiền đã thanh toán 80.000.000 đồng tiền đặt cọc và anh Trúng sử dụng tiêu xài hết cho cá nhân. Anh Trúng không có sử dụng số tiền đặt cọc này vào mục đích chung của vợ chồng, gia đình. Vì vậy chị Ngân không có nghĩa vụ phải trả lại tiền đặt cọc nêu trên cho chị Hiền. Nếu phải chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 98 nêu trên cho chị Hiền thì chị Ngân đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này. Ngoài ra **chị Ngân** không có yêu cầu gì trong vụ án.

[5] Các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được trong hồ sơ vụ án:

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp: 01 văn bản hợp đồng đặt cọc ghi ngày 27/8/2022.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999 (bản có chứng thực).

[6]. Ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh:

Ý kiến về việc tuân theo Pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến đề nghị việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thảo Hiền: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu và chị Nguyễn Thị Thảo Hiền đã xác lập ngày 27/8/2022; buộc ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị Thảo Hiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc; miễn nộp tiền án phí cho ông Cường, bà Thu; trả lại cho chị Hiền tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nghe các đương sự trình bày; nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh phát biểu ý kiến, quan điểm giải quyết vụ án. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp - **anh Ngô Anh Trúng** tham gia phiên tòa; các đương sự có mặt tại phiên tòa và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh tham gia phiên tòa đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Cường, bà Thu là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Trong vụ án, chỉ có yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng tiền đặt cọc; ngoài ra các đương sự không có yêu cầu nào khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử nhận định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc” căn cứ theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 là phù hợp.

Tranh chấp dân sự quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự; vụ án không có đương sự hoặc tài sản ở nước ngoài hoặc cần phải ủy thác tư pháp; bị đơn có nơi cư trú tại **huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận**. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa

án nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc của *nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thảo Hiền*, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ văn bản hợp đồng đặt cọc ghi ngày 27/8/2022 mà nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thảo Hiền đã cung cấp; căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999 mà bên bị đơn ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu đã cung cấp; căn cứ lời khai thống nhất, phù hợp của các đương sự; có đủ cơ sở xác định được: Ngày 27/8/2022, chị Hiền và ông Cường, bà Thu đã tự nguyện xác lập, ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất có kích thước chiều ngang khoảng 6m x chiều dài khoảng 75m, tọa lạc tại khu phố Lạc Hưng 1, thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận, thuộc một phần thửa đất số 98 tờ bản đồ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 347824 cấp ngày 24/6/1999 và toàn bộ tài sản trên đất; tổng giá chuyển nhượng là 620.000.000đồng; thanh toán theo phương thức ngày 27/8/2022 đặt cọc 100.000.000đồng, còn lại 520.000.000đồng sẽ thanh toán khi hai bên ký đầy đủ giấy tờ, thủ tục chuyển nhượng và công chứng, chứng thực theo đúng quy định; thời hạn thanh toán và làm thủ tục công chứng, chứng thực, chuyển nhượng là 75 ngày kể từ ngày 27/8/2022. Ngoài ra trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận: quá trình thực hiện hợp đồng, vào ngày 27/8/2022 chị Hiền đã thanh toán cho ông Cường, bà Thu 100.000.000đồng tiền đặt cọc, đã thực hiện đúng nghĩa vụ hợp đồng; các bên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do ông Cường, bà Thu không thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng, chứng thực thủ tục chuyển nhượng trong thời hạn 75 ngày kể từ ngày 27/8/2022 như đã thỏa thuận trong hợp đồng; trên đất thỏa thuận chuyển nhượng có 01 căn nhà xây cấp 4 do vợ chồng anh Trúng, chị Ngân xây dựng nhưng khi xác lập hợp đồng thì ông Cường, bà Thu không thông qua ý kiến của chị Ngân và trong văn bản hợp đồng đặt cọc ông Cường, bà Thu cam kết toàn bộ tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Cường, bà Thu đã được cấp quyền sử dụng đầy đủ dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Như vậy có đủ căn cứ xác định được: Trong hợp đồng đặt cọc mà chị Hiền và ông Cường, bà Thu xác lập ngày 27/8/2022 nêu trên thì chị Hiền đã thực hiện đúng hợp đồng; ông Cường, bà Thu đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, làm cho chị Hiền không đạt được mục đích giao kết hợp đồng, dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Do đó chị Hiền có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn chị Hiền về việc hủy bỏ hợp đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận, xử hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn chị Hiền và bị đơn ông Cường, bà Thu đã xác lập ngày 27/8/2022.

[3.2] Về yêu cầu trả 100.000.000đồng tiền đặt cọc của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thảo Hiền, Hội đồng xét xử nhận định:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thảo Hiền đã thực hiện đúng hợp đồng, không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, bị đơn ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, làm cho chị Hiền không đạt được mục đích giao kết hợp đồng, dẫn đến hợp đồng bị hủy bỏ như nội dung đã nhận định tại mục [3.1] nêu trên. Vì vậy nguyên đơn chị Hiền yêu cầu bị đơn ông Cường, bà Thu phải trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 427 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên cần chấp nhận, xử buộc bị đơn ông Cường, bà Thu có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn chị Hiền 100.000.000đồng đã đặt cọc.

[4] Về án phí:

Mặc dù yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thảo Hiền được chấp nhận toàn bộ. Tuy nhiên ông Cường, bà Thu đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 Luật người cao tuổi. Vì vậy cần căn cứ khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Xử miễn nộp tiền án phí cho ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu và trả lại cho chị Nguyễn Thị Thảo Hiền tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6] Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận: Ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tánh Linh về việc giải quyết vụ án là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

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 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, các Điều 92, 227, 228, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điểm b khoản 1 Điều 423, khoản 2 Điều 427, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của chị Nguyễn Thị Thảo Hiền: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc mà chị Nguyễn Thị Thảo Hiền và ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu đã xác lập ngày 27/8/2022. Buộc ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu có nghĩa vụ liên đới trả lại cho chị Nguyễn Thị Thảo Hiền 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) đã đặt cọc.

Về án phí: Miễn nộp tiền án phí cho ông Ngô Cường, bà Phan Thị Thu. Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thảo Hiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011609 và số 0011612 cùng ngày 19/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tánh Linh, tỉnh Bình Thuận.

Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi 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. 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, 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.

Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay - Ngày **02/06/2023** (Đã giải thích quyền kháng cáo).

Nơi nhận:

- VKSND huyện Tánh Linh;
- Các đương sự;
- CC THADS h.Tánh Linh;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

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

Hồ Văn Khánh