

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 46/2023/DS-ST

Ngày: 30-6-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng dân
sự có đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Đới Văn Học

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Chung
2. Ông Bùi Ngọc Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Giáp Thị Thu Ly – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La - Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2023/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 48/2023/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2023/QĐST-DS ngày 09-6-2023; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị H; sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 06 N, tổ 10, thị trấn D, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc T; sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 81 thôn T, xã T, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng

Bị đơn: Ông Đặng Văn S; sinh năm 1960, bà Hoàng Thị H; sinh năm 1961; Địa chỉ: Số 221 L, tổ 12, thị trấn D, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Văn S; sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 56 P, thị trấn D, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng.

Ông T, ông S và ông S có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị H, lời khai, lời trình bày tại phiên tòa hôm nay, ông Lê Ngọc T đại diện cho bà Hưng trình bày: Ngày 28-9-2021 bà H có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà H diện tích đất 1.173m² thửa 83 tờ bản đồ 20 thị trấn Di Linh với giá 1.890.000.000đ, bà H đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 1.000.000.000đ. Quá trình sang nhượng, ngày 10-8-2022 giữa bà H và ông S, bà H có thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó vợ chồng ông S, bà H đồng ý hoàn trả cho bà H số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000đ, ngày 10-8-2022 đã trả 500.000.000đ, số tiền còn lại hẹn thời gian hoàn trả: ngày 10-9-2022 trả 100.000.000đ và ngày 10-8-2023 trả 400.000.000đ. Khi đến hạn, bà H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông S, bà H trả số tiền như đã thỏa thuận nhưng vợ chồng ông S, bà H không trả.

Nay yêu cầu Tòa án buộc ông S, bà H trả cho bà H số tiền 500.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 10-9-2022 đến nay theo mức lãi suất 0,83%/ tháng, thành tiền 40.116.000đ. Tổng cộng cả gốc và lãi là 540.116.000đ.

Tài liệu, chứng cứ: Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ghi ngày 10-8-2022 bản chính có chữ ký ghi họ tên bên mua Trần Thị H, bên bán Đặng Văn S, Hoàng Thị H.

Theo lời khai của ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H, lời trình bày tại phiên tòa hôm nay, ông Đinh Văn S đại diện cho ông S, bà H trình bày: Công nhận vợ chồng ông S, bà H có ký Biên bản thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc với bà H vào ngày 10-8-2022. Theo đó, hai bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-9-2021, vợ chồng ông S, bà H trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000đ, vợ chồng ông S, bà H đã trả 500.000.000đ, số còn lại trả làm 2 đợt, đợt 1 ngày 10-9-2022 trả 100.000.000đ, đợt 2 ngày 10-8-2023 trả 400.000.000đ.

Do khó khăn về kinh tế nên mãi đến tháng 10-2022 ông S, bà H mới đưa 50.000.000đ đến nhà trả cho bà H nhưng bà H không nhận và hẹn đến cuối năm thanh toán trả nhưng bà H không nhất trí mà yêu cầu vợ chồng ông S, bà H trả đủ 500.000.000đ.

Nay ông S, bà H chấp nhận yêu cầu của bà H, trả ngay 100.000.000đ cùng tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng của số tiền 100.000.000đ và trả 400.000.000đ vào ngày 10-8-2023.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di Linh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 424, Điều 527; Điều 357 Bộ luật dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H; ông S, bà H có trách nhiệm thanh toán trả bà H số tiền 500.000.000đ và tiền lãi của số tiền 100.000.000đ theo quy định; ông S, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm nay và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Giữa bà Trần Thị H và vợ chồng ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 1.173m² thửa 83 tờ bản đồ 20 thị trấn Di Linh với giá 1.890.000.000đ và bà H đã đặt cọc cho ông S, bà H số tiền 1.000.000.000đ. Ngày 10-8-2022 hai bên thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-9-2021 và vợ chồng ông S, bà H trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc 1.000.000.000đ, vợ chồng ông S, bà H đã trả 500.000.000đ, số còn lại trả làm 2 đợt, đợt 1 ngày 10-9-2022 trả 100.000.000đ, đợt 2 ngày 10-8-2023 trả 400.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 10-9-2022, ông S, bà H đã không thực hiện đúng như thỏa thuận nên đã vi phạm nghĩa vụ và bà H đã khởi kiện ông S, bà H là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H yêu cầu ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 500.000.000đ và tiền lãi phát sinh từ ngày 10-9-2022 đến nay theo mức lãi suất 0,83%/ tháng, thành tiền 40.116.000đ. Tổng cộng cả gốc và lãi là 540.116.000đ là có căn cứ chấp nhận.

[4] Phía bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 100.000.000đ và tiền lãi theo mức 0,83%/tháng từ 10-8-2022 đến nay của số tiền 100.000.000đ. Còn số tiền 400.000.000đ sẽ trả vào ngày 10-8-2023, phía nguyên đơn không đồng ý nên không có căn cứ xem xét.

[5] Do đó, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H, cần buộc ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 540.116.000đ là phù hợp.

[6] Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, cần buộc ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Tuy nhiên, hiện nay ông S, bà H đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông S, bà H là đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 274; Điều 275; Điều 282 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 và 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự dân sự có đặt cọc” với ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H.

Buộc ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị H số tiền 540.116.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu một trăm mười sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án, ông S, bà H còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đặng Văn S, bà Hoàng Thị H.

Hoàn trả cho bà Trần Thị H số tiền 12.000.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007047 ngày 06-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hôm nay, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc 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, Điều 7, và Điều 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:

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND huyện Di Linh;
- Chi cục THADS huyện Di Linh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đới Văn Học