TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN B- LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **06**/2020/DS-ST
Ngày: 09 - 3 - 2020.
V/v tranh chấp: Hợp đồng dân sự mua bán tài sản và hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông C, bà B và bà Y.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN B- TỈNH LÂM ĐỒNG
***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Đức Trường**
Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Nguyễn Ry**
2. Bà **Nguyễn Thị Tài**

Thư ký phiên tòa: Ông **Trương Quang Vũ -** Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Hà -** Kiểm sát viên.

Ngày **09** tháng **3** năm **2020** tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 217/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản và hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 71/2019/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Vợ chồng ông **Nguyễn Ngọc C**, sinh năm: 1975 và bà **Đỗ Thị B**, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Phạm Trần Như T**, sinh năm: 1974. Địa chỉ: Tổ 15, phường S, Thành phố X, tỉnh Lâm Đồng (*có mặt*).

**** Bị đơn:*** Bà **Phạm Thị Y**, sinh năm: 1968. Địa chỉ: Thôn 4, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (*vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 10 năm 2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Trần Như T trình bày:

Trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến năm 2019 bà Y nhiều lần mua phân bón của vợ chồng ông C, bà B, tính đến ngày 30/12/2018 bà Y còn nợ tổng số tiền là 238.760.000đ.

Ngoài ra, ngày 29/12/2018 bà Y có viết giấy thỏa thuận bán đất vườn cho vợ chồng ông C, bà B với giá 160.000.000đ/1 sào thuộc các thửa đất số 96-98-249 tại Thôn 4, xã L, huyện B. Vợ chồng ông C, bà B đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ và hẹn đến ngày 21/01/2019 hai bên sẽ đến ngân hàng giao tiền rút sổ đỏ và làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật nhưng đến hẹn bà Y không thực hiện

theo thỏa thuận đã ký. Nên vợ chồng ông C, bà B yêu cầu bà Y phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 50.000.000đ và phạt cọc bằng 01 lần tương đương giá trị tài sản đặt cọc bằng 50.000.000đ, tổng cộng là 100.000.000đ

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Y phải trả lại số tiền mua phân bón còn nợ là 192.850.000đ nhưng trong khoảng thời gian này, bà Y có trả nợ cho vợ chồng ông C, bà B 02 lần tổng cộng là 95.560.000.000đ nên yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật theo từng thời điểm chốt nợ từng năm đến ngày xét xử sơ thẩm,. Đồng thời yêu cầu bà Y phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và phạt cọc bằng 01 lần tương đương giá trị tài sản đặt cọc tổng cộng là 100.000.000đ. Vợ chồng ông C, bà B đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại Quyết định số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 10/10/2019.

** Bị đơn bà Phạm Thị Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy không có lời khai của bà Phạm Thị Y tại Tòa án.*

Vụ án không tiến hành hòa giải được do đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Trần Như T có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B đề nghị:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà B; Hủy hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy bán vườn cộng nhà viết tay lập ngày 29/12/2018); buộc bà Y phải trả cho vợ chồng ông C, bà B tổng số tiền là 252.391.000đ; trong đó gồm: tiền nợ mua phân bón là 97.290.000đ, tiền lãi là 55.101.000đ, tiền đặt cọc + phạt cọc là 100.000.000đ.

- Đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B.

- Buộc đương sự phải chịu tiền án phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

***- Về tố tụng*:** Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B có đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng giải quyết về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản và hợp đồng đặt cọc*" với bà Phạm Thị Y. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn bà Phạm Thị Y đã được Tòa án tống đạt hợp lệ (niêm yết) nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng

mặt bà Phạm Thị Y là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Trong khoảng thời gian từ năm 2017 đến năm 2019 bà Y nhiều lần mua phân bón của vợ chồng ông C, bà B, tính đến ngày 30/12/2018 bà Y còn nợ tổng số tiền là 192.560.000đ. Ngoài ra, ngày 29/12/2018 bà Y có viết giấy thỏa thuận bán đất vườn và nhà cho vợ chồng ông C, bà B với giá 160.000.000đ/1 sào thuộc các thửa đất số 96-98-249 tại Thôn 4, xã L. Vợ chồng ông C, bà B đã đặt cọc số tiền 50.000.000đ và hẹn đến ngày 21/01/2019 hai bên sẽ đến ngân hàng giao tiền rút sổ đỏ và làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật nhưng đến hẹn bà Y không thực hiện theo thỏa thuận đã ký nên hai bên đã xảy ra tranh chấp.

Qúa trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông C, bà B đã cung cấp cho Tòa án bản gốc các giấy ghi nhận quá trình mua bán phân bón và giấy bán vườn, nhà có chữ ký xác nhận của bà Y. Trong khi bà Y mặc dù đã nhiều lần được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không có mặt để làm việc, cũng không gửi bản khai đến Tòa án để bảo vệ quyền lợi của mình.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày của đương sự thì thấy rằng: Việc vợ chồng ông C, bà B và bà Y có quan hệ làm ăn giao dịch mua bán phân bón với nhau và có viết giấy tay mua bán nhà đất là có thật. Quá trình làm ăn giao dịch, hai bên đã thể hiện bằng giấy tờ cụ thể. Việc làm giấy mua bán nhà đất và nhận tiền đặt cọc cũng do hai bên tự nguyện thỏa thuận nhưng sau đó bà Y đã không thực hiện theo đúng cam kết. Bà T cho rằng: Sau khi lập giấy tờ, hai bên thỏa thuận đến ngày 21/01/2019 sẽ đến ngân hàng giao tiền rút sổ đỏ và làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, nhưng thực tế thì ngày 09/01/2019 bà Y đã tự ý viết giấy bán thửa đất này và nhận tiền đặt cọc của ông Nguyễn Ngọc An. Như vậy bà Y đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Vì vậy, vợ chồng ông C, bà B yêu cầu bà Y phải trả lại số tiền mua phân bón còn nợ là 97.290.000đ và hủy hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy bán vườn cộng nhà viết tay lập ngày 29/12/2018), buộc bà Y phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và phạt cọc bằng 01 lần tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 100.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Về lãi suất:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Trần Như T yêu cầu tính lãi suất theo quy định của pháp luật trên số tiền mua phân bón còn nợ là 192.850.000đ theo từng thời điểm chốt nợ đến nay theo mức lãi suất 0,83%/tháng. Căn cứ Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự thì mức lãi suất mà nguyên đơn yêu cầu hoàn toàn phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Cụ thể như sau:

- Khoản tiền nợ gốc 150.000.000đ từ ngày 16/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn là 37,5 tháng x 0,83%/tháng = 46.687.900đ;

- Khoản tiền nợ gốc 20.220.000đ từ ngày 26/8/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn là 30 tháng x 0,83%/tháng = 5.034.000đ;

- Khoản tiền nợ gốc 22.630.000đ từ ngày 08/9/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm tính tròn là 18 tháng x 0,83%/tháng = 3.380.000đ;

Tổng cộng tiền lãi là 55.101.000đ.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà B đối với bà Y; Hủy hợp đặt cọc (thực tế là Giấy bán vườn cộng nhà viết tay lập ngày 29/12/2018); buộc bà Y phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông C, bà B tổng số tiền là 252.391.000đ; trong đó gồm: tiền nợ mua phân bón là 97.290.000đ, tiền lãi là 55.101.000đ, tiền đặt cọc + phạt cọc là 100.000.000đ.

- Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng đã phong tỏa tài sản là diện tích đất 2.024m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 01 tại Thôn 4, xã L, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận số hiệu AD 672150 ngày 30/12/2005 mang tên bà Phạm Thị Y.

Do yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà B được chấp nhận, bà Y vẫn còn nợ tiền của vợ chồng ông C, bà B và tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Trần Như T và đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án. Vì vậy cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án là phù hợp và có cơ sở pháp luật.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 17/2019/QĐ-BPBĐ ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trả lại cho bà Phạm Trần Như T toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) tại Ngân hàng N- Chi nhánh B- Lâm Đồng II theo tài khoản tiền gửi thanh toán cá nhân số 5495205120903 mở ngày 09/10/2019.

- Về án phí: Buộc bà Phạm Thị Y phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Cụ thể là: 252.391.000đ + 5% = 12.619.000đ.

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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, Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463, Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ 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*". Xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B đối với bà Phạm Thị Y về việc "*Tranh chấp hợp đồng dân sự mua bán tài sản và hợp đồng đặt cọc*".

- Hủy hợp đồng đặt cọc (thực tế là Giấy bán vườn cộng nhà viết tay lập ngày 29/12/2018);

- Buộc bà Phạm Thị Y phải trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B tổng số tiền là 252.391.000đ (*Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm chín mươi*

mốt ngàn đồng); trong đó gồm: tiền nợ mua phân bón là 97.290.000đ, tiền lãi là 55.101.000đ, tiền đặt cọc + phạt cọc là 100.000.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi 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.

2/ Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

- Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đã áp dụng tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 17/2019/QĐ-BPKCTT ngày 10/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng phong tỏa tài sản là diện tích đất 2.024m^2 đất trồng cây lâu năm (CLN) thuộc thửa đất số 249, tờ bản đồ số 01 tại Thôn 4, xã L, huyện B đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận số hiệu AD 672150 ngày 30/12/2005 mang tên bà Phạm Thị Y.

- Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 17/2019/QĐ-BPBĐ ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Trả lại cho bà Phạm Trần Như T toàn bộ tài sản bảo đảm là số tiền 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*) tại Ngân hàng N- Chi nhánh B- Lâm Đồng II theo tài khoản tiền gửi thanh toán cá nhân số 5495205120903 mở ngày 09/10/2019.

3/ Về án phí:

Bà Phạm Thị Y phải chịu 12.619.000đ (*Mười hai triệu sáu trăm mười chín ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Vợ chồng ông Nguyễn Ngọc C, bà Đỗ Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 7.219.000đ (*Bảy triệu hai trăm mười chín ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2016/0013176 ngày 09 tháng 10 năm 2019 và số tiền 1.220.000đ (*Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA /2016/0013183 ngày 14 tháng 10 năm 2019của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

4/ Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt 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 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, 7a, 7b 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 huyện B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đã ký

Nguyễn Đức Trường