TOÀ ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯ M'GAR** **TỈNH ĐĂK LĂK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨAVIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2023/DSST
Ngày: 11/7/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng
Đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Đỗ Văn Thịnh
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Hoàng Duy Thanh
2. Ông Y Tha Mlô

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Ông Nguyễn Văn Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'Gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thu Thủy – Kiểm sát viên

Ngày 11 tháng 7 năm 2023 tại Toà án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2022/TLST-DS, ngày 12 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2023/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 28/2023/QĐST-DS ngày 19/6/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1990. Có mặt
Địa chỉ: Thôn 10, xã A, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.
Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1949. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Đặng Thị P, sinh năm 1982. Vắng mặt
Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:

Ngày 28/3/2022 tôi và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nội dung sau: Bên A (bà H) đồng ý chuyển nhượng cho bên B là tôi một phần diện tích đất có chiều ngang là 20m nhân với chiều dài 50m thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 27 (tờ bản đồ mới là 26) có tổng diện tích là 2770m^2 tại Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk có Giấy chứng nhận QSD đất mang số CI 680527

do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/6/2017 mang tên Nguyễn Thị H. Giá trị chuyển nhượng lô đất hai bên thỏa thuận là 1.280.000.000 đồng. Tôi đã đặt cọc trước cho bà H 300.000.000 đồng, con gái bà H là cô Đặng Thị P là người nhận thay số tiền đặt cọc trên và có ký xác nhận vào hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022 thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 980.000.000 đồng khi đó bên B giữ lại của bên A số tiền 80.000.000 đồng khi nhận bìa sẽ giao đủ tiền. Ngoài ra trong hợp đồng còn thỏa thuận trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà bên B đã dặt cọc cho bên A. Cho đến trước ngày 28/6/2022 tôi đã liên hệ nhiều lần với bà H để yêu cầu thực hiện việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo đúng như thỏa thuận khi đặt cọc. Tuy nhiên, bà H đều trả lời là chưa hoàn tất giấy tờ để tiến hành ký hợp đồng công chứng. Tôi đã đồng ý gia hạn thêm 01 tháng kể từ ngày 28/6/2022 để bà H hoàn thiện thủ tục, giấy tờ tách thửa để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng cho đến nay (ngày khởi kiện 15/9/2022) bà H vẫn chưa thực hiện việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua công chứng cho tôi đối với diện tích đất nói trên. Như vậy, bà H đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 gây thiệt hại cho tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho tôi số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và phải bồi thường cho tôi số tiền phạt cọc gấp hai lần lả 600.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng theo như nội dung hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận.

Ngày 27/4/2023, nguyên đơn bà Trần Thị T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền bồi thường phạt cọc, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và chỉ phải bồi thường cho bà số tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật lả 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 28/3/2022 tôi và cô Trần Thị T có thỏa thuận với nhau là tôi sẽ chuyển nhượng cho cô T 01 lô đất có diện tích: chiều ngang 20m nhân với chiều dài 50m thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 27 (tờ bản đồ mới là 26) có tổng diện tích là 2770m^2 tại Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk có Giấy chứng nhận QSD đất mang số CI 680527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/6/2017 mang tên tôi là Nguyễn Thị H (*được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi Giấy CNQSD đất ngày 14/10/2022 mang số DĐ 427629, thửa đất số 170, tờ bản đồ 26 (tờ bản đồ củ là 27) có tổng diện tích là 2769,8 m^2 tại Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk*). Giá trị chuyển nhượng lô đất hai bên thỏa thuận là 1.280.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 và cô T đưa tiền cọc trước cho tôi là 100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 03/5/2022 thì cô T đưa thêm tiền cọc 200.000.000 đồng nữa. Tổng cộng tôi đã nhận của cô T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nói trên thì thời hạn đặt cọc là 90 ngày (từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022) trong thời hạn này thì hai bên sẽ ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và cô T có trách nhiệm thanh toán tiếp cho tôi 980.000.000 đồng (cô T sẽ giữ lại 80.000.000 đồng) sau khi sang tên xong và nhận Giấy CNQSD đất

thì cô T thanh toán hết số tiền còn lại là 80.000.000đồng. Khi nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng từ cô T thì có con gái tôi là Đặng Thị P chứng kiến và nhận tiền thay tôi vì tôi già cả nên việc kiểm tiền cọc khó khăn. Tôi và con gái tôi có ký nhận đủ tiền cọc 300.000.000 đồng nói trên trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022.

Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận khác là sau 90 ngày kể từ ngày 28/3/2022 mà tôi chưa giao giấy tờ về thủ tục chuyển nhượng cho cô T thì cô T sẽ gia hạn thêm thời gian đặt cọc 30 ngày nữa. Tuy nhiên, do khi đó gia đình tôi đang làm thủ tục cấp đổi và tách trích lục để sau này ra làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho cô T. Tuy nhiên, đến ngày 14/10/2022 tôi mới được cấp đổi xong giấy CNQSD đất mang số mới DĐ 427629, thửa đất số 170, tờ bản đồ 26 (tờ bản đồ củ là 27) có tổng diện tích là 2769,8 m^2. Do lý do khách quan như trên nên tôi chưa thể thực hiện được nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc chứ tôi không có vi phạm hợp đồng. Nay tôi đã có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất mới được cấp lại nên tôi yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022, cụ thể là hai bên ra phòng công chứng làm hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng nói trên.

Về yêu cầu khởi kiện của cô T buộc tôi phải bồi thường tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 900.000.000 đồng thì tôi không chấp nhận vì tôi không có lỗi trong việc vi phạm hợp đồng.

***Quá trình tham gia tố tụng, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P trình bày*:**

Tôi thống nhất với lời trình bày của mẹ tôi là bà Nguyễn Thị H, vào ngày 28/3/2022 mẹ tôi có thỏa thuận với cô Trần Thị T là sẽ chuyển nhượng cho cô T 01 lô đất có diện tích chiều ngang là 20m chiều dài là 50m thuộc thửa đất số 170 tờ bản đồ 27 (tờ bản đồ mới là 26) có tổng diện tích là 2770m^2 tại thôn 3, xã E, huyện M. Thửa đất nói trên là tài sản riêng của mẹ tôi. Hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, tôi là người chứng kiến và đứng ra nhận dùm mẹ tôi số đặt tiền cọc của cô T và tôi đã đưa lại cho mẹ tôi số tiền này.

Thời hạn đặt cọc là 03 tháng có gia hạn thêm 01 tháng là sẽ ra phòng công chứng làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho cô T. Tuy nhiên, do khi đó gia đình mẹ tôi đang làm thủ tục cấp đổi giấy CNQSD đất và tách trích lục nên trong thời gian đặt cọc chưa thể có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/10/2022 thì mẹ tôi mới nhận Giấy CNQSD đất cấp đổi mới. Nay cô T khởi kiện yêu cầu mẹ tôi là bà Nguyễn Thị H bồi thường tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền 900.000.000 đồng thì tôi xác định là không phải do lỗi của mẹ tôi vi phạm hợp đồng đặt cọc và mẹ tôi vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với cô T như đã thỏa thuận.

Đại diện Viện kiểm sát 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đối với Thẩm phán: Đã tuân thủ cơ bản đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, vẫn còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Đối với Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nguyên đơn, đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích và căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự. Xét thấy phía nguyên đơn có đủ căn cứ pháp lý để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình. Căn cứ theo quy định tại Điều 328, Điều 385, Điều 387 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn bà Trần Thị T số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), trong đó gồm tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền bồi thường phạt cọc là 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn hiện đang cư trú tại huyện M, đối tượng tranh chấp là tiền cọc liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện M. Nên căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không lý do tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị P và bà bà Đặng Thị P.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho bà số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và phải bồi thường cho bà số tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật lả 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng thì nhận thấy như sau:

Qua xem xét tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/3/2022 cũng như lời thừa nhận của các đương sự thì đã có cơ sở xác định: Vào ngày 28/3/2022 bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị T có làm hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận với nhau là bà H sẽ chuyển nhượng cho bà T một phần diện tích đất có diện tích: chiều ngang 20m nhân với chiều dài 50m thuộc thửa đất số 170, tờ bản đồ 27 (tờ bản đồ mới là 26) có tổng diện tích là 2770m^2 tại Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk có Giấy CNQSD đất mang số CI 680527 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/6/2017 mang tên Nguyễn Thị H (*sau được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp đổi Giấy CNQSD đất vào ngày 14/10/2022 mang số DĐ 427629, thửa đất số 170, tờ bản đồ 26, tờ bản đồ cũ là 27 có tổng diện tích là 2769,8 m^2 tại Thôn 3, xã E, huyện M, tỉnh Đắk Lắk*). Giá trị chuyển nhượng lô đất hai bên thỏa thuận là 1.280.000.000 đồng. Bà H đã nhận của bà T 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền cọc.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nói trên thì thời hạn đặt cọc là 90 ngày (từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022) trong thời hạn này thì hai bên ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và bà T có trách nhiệm thanh toán tiếp cho bà H 980.000.000 đồng nhưng bà T sẽ giữ lại 80.000.000 đồng, sau khi sang tên xong và nhận Giấy CNQSD đất thì bà T thanh toán hết số tiền 80.000.000đồng còn lại. Khi nhận số tiền cọc 300.000.000 đồng từ bà T thì có con gái của bà H là bà Đặng Thị P chứng kiến và nhận tiền thay bà H vì bà H tuổi cao nên việc kiểm tiền cọc khó khăn. Bà H và con gái là bà P có ký nhận đủ tiền cọc 300.000.000 đồng nói trên trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022.

Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận thêm là sau 90 ngày kể từ ngày 28/3/2022 mà bà H chưa giao giấy tờ về thủ tục chuyển nhượng cho bà T thì bà T sẽ gia hạn thêm thời gian đặt cọc 30 ngày nữa. Như vậy, thời gian đặt cọc tổng cộng mà các bên thỏa thuận là 120 ngày (04 tháng) kể từ ngày 28/3/2022. Trong thời hạn này, các bên là bà H với bà T phải ra phòng công chứng để làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc 120 ngày nói trên, bà H vẫn không thực hiện việc thỏa thuận ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T. Do vậy, đến ngày 15/9/2022 thì bà T làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H trả lại tiền đặt cọc và bồi thường phạt cọc.

Phía bị đơn bà H cho rằng lý do chậm trễ về việc ra phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do khi đó gia đình bà đang làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất và tách trích lục để sau này ra làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T. Đến ngày 14/10/2022 (quá thời hạn đặt cọc) bà mới được cấp đổi xong giấy CNQSD đất đối với thửa đất nói trên. Do lý do khách quan như vậy nên bà chưa thể thực hiện nội dung theo hợp đồng đặt cọc ngày 28/3//2022 chứ bà không có vi phạm hợp đồng. Nay bà đã có đầy đủ giấy tờ về quyền sử dụng đất mới được cấp lại nên bà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022, cụ thể là hai bên ra phòng công chứng làm hợp đồng đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận. Tuy nhiên, phía bà T không đồng ý.

Nhận thấy, qua xem xét nội dung thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2022 thì thấy các bên bà H với bà T hoàn toàn không có thỏa thuận với nhau về việc cấp đổi mới Giấy CNQSD đất trong thời hạn đặt cọc. Về Giấy CNQSD đất mang số CI 680527 (cũ) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 19/6/2017 mang tên Nguyễn Thị H thì khi tiến hành làm hợp đồng đặt cọc vẫn còn giá trị pháp lý, đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng. Việc cấp đổi Giấy CNQSD đất nói trên do bà H tự đi làm sau khi nhận cọc và là quyền lợi của bà H không liên quan đến trách nhiệm, nghĩa vụ của bà T. Các bên chỉ thỏa thuận trong thời hạn 120 ngày (tính cả gia hạn) thì hai bên có nghĩa vụ ra phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Khi làm hợp đồng đặt cọc đặt cọc ngày 28/3/2022 thì bà H không có thông báo trước việc mình đi làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất cho bà T biết trong thời gian đặt cọc dẫn đến việc hai bên không thể làm thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn đặt cọc (kể từ ngày 28/3/2022) như các bên đã thỏa thuận.

Qua xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M thì được Chi nhánh cung cấp thông tin như sau: Thời điểm bà Nguyễn Thị H làm thủ tục cấp đổi Giấy CNQSD đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M tiếp nhận hồ sơ

của bà H để giải quyết là ngày 06/7/2023, đến ngày 14/10/2023 thì bà H được cấp đổi mới Giấy CNQSD đất mang số DĐ 427629. Như vậy, thủ tục cấp đổi không có vướng mắc cũng như chậm trễ về thời gian. Hết thời hạn đặt cọc 03 tháng từ ngày 28/3/2022 đến ngày 28/6/2022 (ghi trong hợp đồng đặt cọc) thì đến ngày 06/7/2022, bà H mới nộp hồ sơ cấp đổi cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M như đã nói trên. Do đó, lý do việc chậm trễ thực hiện hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn do lỗi chủ quan của bà H làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của bà T.

Vì vậy, lý do vi phạm hợp đồng đặt cọc mà bà H đưa ra nói trên là không phải lý do khách quan nên không có căn cứ pháp luật để chấp nhận lý do này. Bà T có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc là đúng quy định của pháp luật.

Do bị đơn bà H đã vi phạm nghĩa vụ cam kết theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nên căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự; Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn bà H phải trả lại cho nguyên đơn bà T số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng.

Về yêu cầu của bà T, ngoài số tiền nhận cọc buộc bà H phải trả thì bà H còn phải bồi thường tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng thì thấy: Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự thì ngoài trả lại tài sản đặt cọc thì bên vi phạm không thực hiện đúng hợp đồng phải trả cho bên đặt cọc một khoản tiền tương đương gia trị tài sản đặt cọc. Vì do lỗi chủ quan của bà H đã chậm trễ trong việc làm thủ tục giấy tờ về quyền sử dụng đất dẫn đến vi phạm hợp đồng đặt cọc như đã nói trên. Cho nên, yêu cầu bồi thường phạt cọc của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử thấy cần buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Trần Thị T 300.000.000 đồng tiền cọc và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

Xét ý kiến phát biểu của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bị đơn bà H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật là: 20.000.000 đồng + (200.000.000 đồng x 4%) = 28.000.000 đồng

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn bà T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[4] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng. Do nguyên đơn bà Trần Thị T đã nộp tạm ứng 2.000.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị T 2.000.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 328, Điều 385, Điều 387 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về việc buộc bà Nguyễn Thị H trả tiền cọc và phạt cọc.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Trần Thị T số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), trong đó gồm tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự để tính lãi suất khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án .

- *Về án phí dân sự sơ thẩm***:** Bà Nguyễn Thị H phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Trần Thị T 19.500.000đồng tiềm tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2021/00013706 ngày 07/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Lăk.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.000.000đồng. Do nguyên đơn bà Trần Thị T đã nộp tạm ứng 2.000.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên bà Nguyễn Thị H phải có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị T 2.000.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nói trên.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đắk Lắk;*
- *VKSND huyện Cư M'gar;*
- *Chi cục THA dân sự huyện M;*
- *Đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án;*
- *Lưu VP.*

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Đỗ Văn Thịnh