TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG

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

Bản án số: 42/2021/DS-ST
Ngày: 29- 9-2021
V/v "Tranh chấp
Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN,TỈNH BẮC GIANG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

** Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*: Bà Nguyễn Thị Vân

** Các Hội thẩm nhân dân:*

1.Ông Nguyễn Lâm Giang

2.Ông Trần Anh Dũng

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Văn Nam- Thư ký Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bộ- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 192/2021/QĐXXST-DS ngày 30/8/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2021/QĐST-DS ngày 17/9/2021 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** *Anh Triệu Tuấn C, sinh năm 1984*

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đồi Đỏ, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**** Bị đơn: -*** *Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967*

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970

Đều ĐKHKTT: Thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Đều hiện ở: Thôn Đọ, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** *Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1989*

Nơi cư trú: Tổ dân phố Đồi Đỏ, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**** Người làm chứng:*** *Chị Lê Thị Thúy H, sinh năm 1998*

Nơi ĐKHKTT: Thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Hiện ở: Thôn Đọ, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ghi ngày 01/7/2021 và bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải anh Triệu Tuấn C trình bày:*

Anh và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không có mối quan hệ quen biết. Ngày 01/01/2021 anh và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T ở thôn Trại Han, xã Quang Tiến có lập hợp đồng mua bán nhà, với bên bán nhà là ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T và bên mua nhà là anh, vợ anh Nguyễn Thị H. Về nội dung của hợp đồng thì bên ông Đ, bà T đồng ý bán cho anh nhà đất+ ruộng, tài sản gắn liền trên đất diện tích 892m^2 trong đó có 360m^2 đất ở và 532m^2 đất vườn, đất ruộng gồm các diện tích 635m^2, 680m^2, 129m^2 tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến. Thời điểm hai bên giao giấy tờ sở hữu nhà là sau khi hoàn thành tiền thanh toán đợt 2 tức là sau khi làm hoàn thiện các thủ tục sang tên cho anh thì anh sẽ trả nốt số tiền còn lại theo thỏa thuận là 780.000.000 đồng.

Tại thời điểm lập hợp đồng mua bán nhà tại nhà gia đình ông Đ thì anh phải đặt cọc cho ông Đ, bà T tổng số tiền 300.000.000 đồng, sau khi viết xong hợp đồng mua bán nhà thì anh đã trả đủ tiền đặt cọc cho ông Đ, bà T. Anh đưa số tiền 300.000.000 đồng không có viết giấy tờ gì mà chỉ ghi vào trong hợp đồng mua bán nhà là anh đã giao đủ tiền cho ông Đ, bà T.

Thực tế giá thỏa thuận hai bên bán nhà lúc đó là 1.080.000.000 đồng, thời gian thanh toán số tiền này gồm 300.000.000 đồng đặt cọc, số tiền còn lại 780.000.000 đồng anh sẽ thanh toán cho ông Đ, bà T khi làm song thủ tục sang tên sổ đỏ cho anh.

Việc lập hợp đồng mua bán nhà và giao nhận tiền tại gia đình ông Đ có mặt anh, vợ anh là Nguyễn Thị H, sinh năm 1989 và vợ chồng ông Đ, bà T, con gái ông Đ là Lê Thị Thúy H năm sinh, địa chỉ anh không rõ chứng kiến. Ngoài ra, không còn ai khác chứng kiến sự việc này. Toàn bộ chữ viết trong hợp đồng mua bán nhà đề ngày 01/01/2021 là chữ viết của con gái ông Đ, chị Lê Thị Thúy H viết. Sau đó các bên nghe đọc lại thống nhất ký tên vào hợp đồng mua bán nhà, chữ Đ, Lê Văn Đ, T, Nguyễn Thị T trong mục bên bán nhà là chữ viết, chữ ký của ông Đ, bà T. Anh ký C, Triệu Tuấn C trong mục bên mua nhà là chữ viết, chữ ký của anh. Vợ anh là chị Nguyễn Thị H lý do anh đại diện hai vợ chồng anh ký xác nhận mua nhà và thời điểm đó chị Lê Thị Thúy H là con gái ông Đ có ký H, Lê Thị Thúy H vào mục người làm chứng trong hợp đồng mua bán nhà.

Sau khi lập hợp đồng ngày 04/01/2021 anh và vợ chồng ông Đ có xuống Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa làm thủ tục sang tên chuyển nhượng đất. Khoảng 01 đến 02 tháng sau vợ chồng ông Đ báo lại sổ đỏ so với hiện trạng thửa đất hiện nay không khớp nhau, không đúng thì phải cấp mới giấy chứng nhận cho ông Đ mới làm thủ tục được. Để cấp mới thì phải hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng ngày 04/01/2021, hai bên đã tiến hành thủ tục hủy hợp đồng để ông Đ làm thủ tục cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hủy hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông Đ không bán đất cho anh nữa. Hai vợ chồng ông Đ xuống nhà anh khoảng đầu tháng 05/2021 thương lượng ngoài tiền đặt cọc thì vợ chồng ông Đ

trả anh thêm 100.000.000 đồng, anh không đồng ý. Kể từ sau thời điểm đó thì vợ chồng ông Đ không ý kiến gì với anh nữa.

Nay anh khởi kiện tôi yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả anh số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Tại phiên tòa hôm nay, anh Triệu Tuấn C có mặt trình bày: Anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

** Tại văn bản nêu ý kiến về việc khởi kiện của bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Ngày 01/01/2021 giữa vợ chồng ông bà (bên A) với anh Triệu Tuấn C, chị Nguyễn Thị H có thống nhất hợp đồng mua bán nhà đất, theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng vợ chồng ông bà sẽ bán nhà đất có địa chỉ tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang cho anh Triệu Tuấn C và chị Nguyễn Thị H (bên B) với số tiền 1.080.000.000 đồng. Tại Điều 2.1 Điều 2 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận tiền đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng là 300.000.000 đồng, số tiền này bên B đã giao đủ cho bên A, thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/01/2021 giữa hai bên. Tại Điều 2.2 Điều 2 của hợp đồng thể hiện số tiền đặt cọc này sẽ được chuyển thành tiền mua bán nhà và cấn trừ vào đợt thanh toán đầu tiên (đợt 1) trong số tiền mua nhà mà bên B có nghĩa vụ thanh toán cho bên A. Cũng tại Điều 2 của Hợp đồng này mục 2.3 hai bên thỏa thuận sau khi nhận tiền đặt cọc nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận, ngược lại nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc.

Sau khi ký hợp đồng mua bán nhà và nhận số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà thì ngày 04/01/2021 vợ chồng ông bà cùng anh Triệu Tuấn C liên hệ Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vaod sổ công chứng số 11/2021, quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa. Tại Văn phòng công chứng ông bà đã cung cấp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 0009274 do UBND huyện Tân yên, tỉnh Bắc Giang cấp ngày 26/12/2005 vào sổ cấp GCN 01224, QĐ số 506/QĐ-CT ngày 26/12/2005 thửa đất số 466, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là toàn bộ hồ sơ tài liệu đo đạc chỉnh lý thửa đất đo vẽ tháng 10/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân yên duyệt ngày 22/10/2019 thì thửa đất được thể hiện là thửa số 650, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang. Tại Điều 3, văn bản hủy bỏ hợp đồng công chứng lập ngày 01/3/2021 ghi nhận mọi quyền lợi nghĩa vụ của hai bên đã được tự giải quyết

xong. Hai bên cam kết không tranh chấp hay khiếu nại gì, văn bản này được lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa.

Trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà lập ngày 01/01/2021 vợ chồng ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ của mình đó là hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng như ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2021 cũng như liên hệ cơ quan chức năng để thực hiện việc đăng ký sang tên cho anh Triệu Tuấn C tại cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định của pháp luật thì trách nhiệm trong việc thực hiện điều khoản về việc đặt cọc đã được ông bà thực hiện thì mới có việc vợ chồng ông bà cùng anh Triệu Tuấn C đến Văn phòng công chứng Nguyễn Tư Khoa để thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Sau đó vì nguyên nhân khách quan mà vợ chồng ông bà trình bày ở trên nên việc đăng ký sang tên cho anh C không thực hiện được và hai bên cũng đã thống nhất ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên đã tự giải quyết mọi quyền lợi, nghĩa vụ của hai bên bao gồm việc trả lại tiền đặt cọc cho anh C.

Nay anh C khởi kiện vợ chồng ông bà để yêu cầu trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là không đúng với sự thật của vụ việc. Vợ chồng ông bà đã hoàn tất các nghĩa vụ của mình với anh Triệu Tuấn C và anh C không còn gì liên quan tới thửa đất số 650, tờ bản đồ số 08, địa chỉ thửa đất tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang nữa. Do đó vợ chồng ông bà đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C.

Tại phiên tòa ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ, bà T có mặt trình bày:

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:*

Chị và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T không có mối quan hệ quen biết. Vào ngày 01/01/2021, ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị T (là vợ ông Đ), sinh năm 1970, cùng ĐKHKTT thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, có thống nhất ký kết hợp đồng bán nhà đất cho vợ chồng chị. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết giữa vợ chồng chị với vợ chồng ông Đ thì ông Đ và bà T sẽ bán cho vợ chồng chị nhà, đất có địa chỉ tại thôn Trại Han, xã Quang Tiến, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, với số tiền là 1.080.000.000đồng (Một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng). Tại thời điểm ký kết hợp đồng (ngày 01/01/2021), chị cùng chồng đã đặt cọc tiền để mua nhà, đất của ông Đ, bà T là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại là 780.000.000đồng (Bảy trăm tám mươi triệu đồng), chị sẽ thanh toán khi ông Đ, bà T hoàn thành thủ tục sang tên sổ đỏ cho vợ chồng chị. Đến nay đã hơn 07 tháng xong ông Đ, bà T không làm thủ tục sang tên chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng chị; ông Đ, bà T viện ra nhiều lí do khách quan để biện minh cho

việc chưa làm xong thủ tục. Đầu tháng 5/2021 ông Đ, bà T thay đổi ý kiến không muốn bán nhà, đất cho chị nữa. Theo điều khoản trong hợp đồng 02 bên đã ký kết, nếu ông Đ, bà T thay đổi ý kiến không bán nhà, đất cho vợ chồng chị thì ông Đ, bà T phải hoàn trả cho vợ chồng chị số tiền gấp 02 lần số tiền chị đã đặt cọc (tức hoàn trả số tiền cọc 300.000.000đồng và tiền bồi tH cọc 300.000.000đồng), tổng phải trả cho vợ chồng chị 600.000.000đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn). Đến nay đã gần hơn 8 tháng ông Đ, bà T cầm tiền của chị, chị đã nhiều lần gọi điện yêu cầu ông Đ, bà T phải trả tiền cọc và bồi tH tiền cọc cho chị xong phía ông Đ, bà T cố tình không chịu trả tiền cho chị. Nay chị nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh C yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng chị số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Tại phiên tòa chị Nguyễn Thị H vắng mặt.

* Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Yên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử là đảm bảo theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa nguyên đơn anh C chấp hành đúng quy định của pháp luật; Bị đơn ông Đ, bà T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H; Người làm chứng chị Lê Thị Thúy H không chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 144, Điều 147; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 351; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội;

Xử: Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C: Buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa anh Triệu Tuấn C và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có nơi cư trú xã Quang Tiến, huyện Tân Yên nên Tòa án nhân dân huyện Tân Yên thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T; NGười có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H; Người làm chứng chị Lê Thị Thúy H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt. Do

vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Về quan hệ pháp luật: Anh Triệu Tuấn C có đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021 được xác định là quan hệ " Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Triệu Tuấn C, Hội đồng xét xử thấy:

Việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ngày 01/01/2021 giữa anh Triệu Tuấn C và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T là có thật và đã được nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận có ký hợp đồng mua bán nhà trên. Việc ký hợp đồng giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện tại Hợp đồng mua bán nhà là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Việc thỏa thuận về tiền đặt cọc trong hợp đồng mua bán nhà là một giao dịch dân sự. Đối tượng của hợp đồng mua bán không vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 117; Điều 431 của Bộ luật dân sự đã được các bên thừa nhận trong lời khai và đã cam kết của ông Đ, bà T tại Điều 5 của Hợp đồng mua bán nhà. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm các bên ký kết nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng. Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng mua bán nhà theo thỏa thuận thì ông Đ, bà T đã không thực hiện đúng nội dung đã cam kết trong hợp đồng và thay đổi ý kiến không bàn giao nhà đất cho anh C theo như đã thỏa thuận.Trong trường hợp vụ án này các bên đặt cọc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng, bên ông Đ bà T đã có lỗi làm cho hợp đồng không được thực hiện thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS.

Theo quy định tại Điều 440 của Bộ luật dân sự quy định nghĩa vụ trả tiền thì trong vụ án này giữa anh Triệu Tuấn C và ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T có thỏa thuận tại Hợp đồng như sau:

Tại Điều 2 của Hợp đồng mua bán nhà có ghi:

"2.1. Để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng, bên B đặt cọc cho bên A một khoản tiền trị giá 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc này bên B đã giao đủ cho bên A- Thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/01/2021 giữa hai bên.

2.3. Sau khi nhận tiền đặt cọc, nếu bên A thay đổi ý kiến, không bán cho bên B nữa thì phải hoàn trả cho bên B số tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc mà mình đã nhận. Ngược lại nếu bên B thay đổi ý kiến, không mua nhà nữa thì phải chịu mất tiền cọc".

Đối chiếu với các quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử thấy ông Lê Văn Đ, bà Nguyễn Thị T đã vi phạm hợp đồng mua bán nhà, cụ thể là vi phạm về tiền đặt cọc và thời hạn bàn giao nhà đất cho anh C. Mặt khác việc thỏa thuận giữa anh C và ông Đ, bà T trong hợp đồng cũng phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự không nằm trong các hành vi nghiêm cấm của luật quy định.

Ông Đ, bà T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C nhưng ông Đ, bà T cũng không cung cấp được bất cứ tài liệu nào thể hiện đã có việc trả tiền đặt cọc cho anh C. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận lời khai của ông Đ, bà T.

Do đó, nguyên đơn anh C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021 là hoàn toàn có cơ sở nên Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C là phù hợp với nội dung trong hợp đồng mua bán nhà các bên đã thỏa thuận và quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[5] Về lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Do tại phiên tòa ông Đ, bà T vắng mặt nên không thỏa thuận được lãi suất chậm thi hành án, lãi suất chậm trả được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của anh C được chấp nhận nên ông Đ, bà T phải có nghĩa vụ chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền án phí phải chịu là: 20.000.000 đồng + 200.000.000 đồng x 4% = 28.000.000 đồng.

[7] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình;

Điều 328; Điều 431; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội.

Xử:

[2] Về nghĩa vụ trả nợ:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Triệu Tuấn C. Buộc vợ chồng ông Đ, bà T phải có trách nhiệm trả vợ chồng anh C, chị H số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng là 600.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà đã ký kết ngày 01/01/2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3] Án phí:

Ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị T phải chịu 28.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Triệu Tuấn C số tiền 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0000366 ngày 16 tháng 7 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

[4] Quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cường chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của 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 Bắc Giang;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Tân Yên;
- Chi cục THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Vân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Vân

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN
TỈNH BẮC GIANG

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi... giờ...phút, ngày 28 tháng 8 năm 2021
Tại: Phòng nghị án Tòa án nhân dân huyện Tân Yên
Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân
Các hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Kiểm

Ông Trần Văn Thiện

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 46/2021/TLST-DS ngày 15/6/2021 về việc Tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa:

**** Nguyên đơn:*** *Ông Dương Xuân Hoàn, sinh năm 1962 (có mặt)*

Nơi cư trú: Số nhà 43, tổ dân phố Ngô Xá, thị trấn Cao Thượng, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**** Bị đơn:*** *Anh Đỗ Văn Dĩnh, sinh năm 1983 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Thôn Cầu Đồng 9, xã Ngọc Lý, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*** *Chị Nguyễn Thị Chúc, sinh năm 1984 (vắng mặt)*

Nơi cư trú: Thôn Cầu Đồng 9, xã Ngọc Lý, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

[1] Về điều luật áp dụng:Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; khoản 3 Điều 144; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 463; Điều 466; khoản 2 Điều 468; Điều 470 của Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc hội.

Kết quả biểu quyết: 3/3

[2] Về nghĩa vụ trả nợ: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Xuân Hoàn. Buộc anh Đỗ Văn Dĩnh, chị Nguyễn Thị Chúc phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Dương Xuân Hoàn tổng số tiền là 166.659.000 đồng đồng (Một trăm sáu sáu triệu sáu trăm năm chín nghìn đồng). Trong đó số tiền gốc là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền lãi là 36.659.000 đồng (Ba mươi sáu triệu sáu trăm năm chín nghìn đồng). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Kết quả biểu quyết: 3/3

[4] Án phí:

Anh Đỗ Văn Dĩnh và chị Nguyễn Thị Chúc phải chịu 8.333.000 đồng (Tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả ông Dương Xuân Hoàn số tiền 4.600.000 đồng (Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số AA/2020/0000316 ngày 11 tháng 6 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Yên.

Kết quả biểu quyết: 3/3

[4] Quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được (hoặc niêm yết) bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của 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.

Kết quả biểu quyết: 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi..... giờ..... phút, ngày 28 tháng 8 năm 2021.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Vân