

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
H. HÒA VANG, TP. ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 04/2023/DS-ST

Ngày: 27-02-2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA VANG, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Tán Nghị

2. Bà Lê Thị Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ly – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Mạnh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hoà Vang, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 73/2022/TLST-DS ngày 08/7/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73, 74/2022/QĐXX-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Thị N, sinh năm 1996; địa chỉ cư trú: Thôn T, xã T1, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền C1a nguyên đơn: Ông Lê Xuân C, sinh năm 1991; địa chỉ: xã T1, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình (Theo các Giấy uỷ quyền lập ngày 29/7/2022). *Có mặt.*

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Phạm C1, sinh năm 1931; địa chỉ cư trú: Thôn N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. *Vắng mặt.*

2.2. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền C1a bị đơn ông Phạm C1: Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/9/2022). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp C1a bị đơn: Ông Trần Tuấn Lợi - Luật sư công ty Luật TNHH HTV Hoa Tiêu thuộc đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; địa chỉ: Số 91 đường Yên Bái, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trương Đình Ngh, sinh năm 1966; Vắng mặt.

3.2. Bà Trương Phạm Yên Ch, sinh năm 1990; Vắng mặt.

3.3. Bà Trương Phạm Ý Nh, sinh năm 1996; Vắng mặt.

3.4. Ông Phạm Sỹ Qu, sinh năm 1963; Vắng mặt.

3.5. Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1967; Có mặt.

3.6. Bà Phạm Thị Kim H2, sinh năm 1971; Vắng mặt.

3.7. Bà Phạm Thị Kim D, sinh năm 1972; Vắng mặt.

3.8. Ông Phạm Sỹ H3, sinh năm 1974; Vắng mặt.

3.9. Ông Phạm Sỹ H4, sinh năm 1977; Vắng mặt.

3.10. Bà Phạm Thị Mỹ H5, sinh năm 1979; Vắng mặt.

3.11. Bà Phạm Thị Mỹ Tr, sinh năm 1981; Vắng mặt.

3.12. Bà Phạm Thị Kim Ng, sinh năm 1983. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 1, thôn N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3.13. Ông Phạm Sỹ T, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn Phò Nam, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày đề ngày 19/4/2022, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đinh Thị N và người đại diện theo ủy quyền C1a mình trình bày:

Vào ngày 27 tháng 04 năm 2019, bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L, ông Phạm C1 có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng các thửa đất số 10 và 11, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ Khu dân cư N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng mỗi lô là 700.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng/ 01 lô và hẹn trong vòng 60 ngày sẽ ra công chứng.

Tuy nhiên, dù bà N đã thực hiện việc thanh toán bổ sung thêm 100.000.000 đồng tiền cọc C1a mỗi lô theo thỏa thuận và quá thời hạn thỏa thuận theo Hợp đồng

đặt cọc nhưng bà L, ông C1 vẫn không thực hiện được việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nên các bên đã thỏa thuận tiếp tục ký kết lại các Hợp đồng đặt cọc mới để gia hạn thời gian công chứng nhằm tạo điều kiện cho bà L, ông C1 hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan. Cụ thể là các hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/5/2019, 14/7/2019, 28/9/2019, 13/5/2020 ký giữa bà N và bà L; hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/7/2019 ký giữa bà N và ông C1.

Sau cùng, tại các Hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 12 năm 2021 các bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 01 tháng 03 năm 2022 sẽ làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kèm điều khoản phạt cọc gấp 03 lần số tiền đặt cọc.

Đến hạn thỏa thuận, bà N đã nhiều lần liên lạc và yêu cầu nhưng bà L, ông C1 vẫn không thực hiện việc công chứng theo thỏa thuận và không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các Hợp đồng đặt cọc do giá trị lô đất thỏa thuận chuyển nhượng hiện đã tăng lên.

Theo các đơn khởi kiện, nguyên đơn bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc bà L phải thanh toán cho bà N số tiền 600.000.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc ông C1 phải thanh toán cho bà N số tiền 600.000.000 đồng bao gồm tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa, bà N thống nhất thỏa thuận với bị đơn với các nội dung cụ thể là: Hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 13/5/2019, 14/7/2019, 28/9/2019, 13/5/2020 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L; huỷ bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 14/7/2019 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và ông Phạm C1. Bà Phạm Thị Kim L và ông Phạm C1, mỗi người có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 24.000.000 đồng: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ các chi phí này.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm Thị Kim L trình bày:

Vào ngày 27 tháng 04 năm 2019, bà và bà Đinh Thị N có ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ Khu dân cư

N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng.

Sau đó bà N đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng và các bên thỏa thuận lại thời hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua các Hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/5/2019, 14/7/2019, 28/9/2019, 13/5/2020. Sau cùng, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 12 năm 2021 hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất 10, tờ bản đồ số 04, diện tích 350 m² tại Khu dân cư N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng và chậm nhất đến ngày 01 tháng 03 năm 2022 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng từ bà Đinh Thị N. Tuy nhiên, do điều kiện khách quan, nhà nước chưa cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặt khác đất này là nhà nước giao cho hộ gia đình C1a bà chứ không phải C1a cá nhân bà nên bà không thể thực hiện đúng nghĩa vụ như trong Hợp đồng đặt cọc và các biên bản làm việc như các bên đã thỏa thuận.

Tại phiên toà, bà L thống nhất thỏa thuận với nguyên đơn với các nội dung cụ thể là: Hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 13/5/2019, 14/7/2019 28/9/2019, 13/5/2020 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L. Bà Phạm Thị Kim L có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ các chi phí này.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Phạm C1 và người đại diện theo uỷ quyền C1a mình là bà Phạm Thị Kim L trình bày:

Vào thời điểm ngày 27/4/2019, ông Phạm C1 đồng ý cam kết chuyển nhượng thửa đất số 11, tờ bản đồ số 04, tại địa chỉ Khu dân cư N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng cho bà N với giá 700.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng cho ông và hẹn trong vòng 60 ngày ra công chứng. Bà L là con gái C1a ông đã thay mặt ông ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2019, việc ký hợp đồng đặt cọc này là theo ý chí C1a ông C1. Sau đó bà N đưa thêm 100.000.000 đồng tiền cọc theo thỏa thuận. Tuy nhiên, đến thời hạn công chứng mà chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Phạm C1 không thể thực hiện thủ tục công chứng, các bên đã đồng ý tiếp tục ký kết lại Hợp đồng đặt cọc mới ngày 14/7/2019. Cuối cùng là Hợp đồng đặt cọc ngày 01 tháng 12 năm 2021 hai bên thỏa

thuận về việc chuyển nhượng thửa đất trên với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng và chậm nhất đến ngày 01 tháng 03 năm 2022 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến nay do điều kiện khách quan, nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Phạm C1 không thực hiện được các nội dung trong Hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên toà, bà L đại diện cho ông C1 thống nhất thoả thuận với nguyên đơn với các nội dung cụ thể là: Hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 14/7/2019 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và ông Phạm C1. Ông Phạm C1 có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên chịu ½ các chi phí này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Đình Ngh, bà Trương Phạm Yến Nhi và Trương Phạm Ý Nh thống nhất trình bày:

Bà Phạm Thị Kim L tự ý bán đi lô đất mà hộ gia đình ông bà được cấp khi di dời dân tránh vùng sạt lở do thiên tai tại thôn N, xã Hoà Bắc khi chưa thông qua ý kiến C1a các thành viên trong gia đình. Các ông bà đề nghị huỷ việc mua bán này. Trên thực tế hộ gia đình ông bà cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất được cấp. Nay ông Nghĩa, chị Yến Nhi và chị Ý Nhi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện C1a nguyên đơn. Các ông bà có đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt mình.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan các ông bà: Phạm Sỹ Qu, Phạm Thị Kim L, Phạm Thị Kim H2, Phạm Thị Kim D, Phạm Sỹ H3, Phạm Sỹ H4, Phạm Thị Mỹ H5, Phạm Thị Mỹ Tr, Phạm Thị Kim Nguyệt, Phạm Sỹ Tùng thống nhất trình bày:

Ông Phạm C1 tự ý bán đi lô đất mà hộ gia đình các ông bà được cấp khi di dời dân tránh vùng sạt lở do thiên tai tại thôn N, xã Hoà Bắc khi chưa thông qua ý kiến C1a các thành viên trong gia đình. Ông Phạm C1 không có quyền tự quyết định việc mua bán đối với tài sản chung C1a hộ gia đình. Các ông bà đề nghị huỷ việc mua bán này. Trên thực tế hộ gia đình ông bà cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho lô đất được cấp. Nay các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện C1a nguyên đơn. Các ông bà có đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt mình.

Tài liệu, chứng cứ C1a vụ án: Đơn khởi kiện; các hợp đồng đặt cọc; các tài liệu về nguồn gốc các Lô đất; biên bản xác minh C1a Tòa án; Công văn trả lời C1a UBND xã Hoà Bắc, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoà Vang, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoà Vang; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ; chứng thư thẩm định giá.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án C1a Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật C1a người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng những quy định C1a Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Vang đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 328, 422, 423, 427 Bộ luật dân sự công nhận sự thoả thuận C1a nguyên đơn và bị đơn tại phiên tòa, thoả thuận cụ thể: Thống nhất hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 13/5/2019, 14/7/2019 28/9/2019, 13/5/2020 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L; huỷ bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 14/7/2019 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và ông Phạm C1. Bà Phạm Thị Kim L và ông Phạm C1, mỗi người có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 24.000.000 đồng (*bà N đã nộp và chi xong*): Bà Đinh Thị N tự nguyện chịu 12.000.000 đồng, bà Phạm Thị Kim L tự nguyện chịu 6.000.000 đồng, ông Phạm C1 tự nguyện chịu 6.000.000 đồng. Bà Phạm Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị N số tiền 6.000.000 đồng. Ông Phạm C1 có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị N số tiền 6.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định C1a pháp luật.

NHẬN ĐỊNH C1A TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa HĐXX nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.1] *Về thẩm quyền giải quyết:* Nguyên đơn khởi kiện bị đơn về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn có địa chỉ nơi cư trú tại huyện Hòa Vang. Do vậy, đây là tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết C1a Tòa án nhân dân huyện Hòa

Vang theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 C1a Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] *Về sự vắng mặt C1a đương sự*: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3] *Về nhập vụ án*: Ngày 08/7/2022 Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang thụ lý hai vụ án dân sự số 73/2022/TLST-DS và 74/2022/TLST-DS theo các đơn khởi kiện C1a bà Đinh Thị N. Xét thấy việc nhập các vụ án đã thụ lý riêng biệt nêu trên thành một vụ án để giải quyết là cần thiết và đảm bảo đúng pháp luật nên ngày 30/9/2022 Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang ban hành Quyết định nhập vụ án số 01/2022/QĐ-TA nhập vụ án thụ lý số 74 vào vụ án thụ lý số 73 thành một vụ án để giải quyết.

[2] *Về nội dung vụ án*:

[2.1] Giữa bà N và bà L, ông C1 có thoả thuận với nhau về việc bà L, ông C1 cam kết chuyển nhượng cho bà N các Lô đất số 10 và 11, tờ bản đồ số 04 tại địa chỉ Khu dân cư N, xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng mỗi Lô đất là 700.000.000 đồng. Ngày 27/4/2019, bà L và bà N ký hợp đồng đặt cọc thể hiện bà N đã đặt cọc cho bà L và ông C1 mỗi người số tiền 100.000.000 đồng và hẹn trong vòng 60 ngày sẽ ra công chứng. Sau đó, bà N đã đặt cọc thêm cho bà L và ông C1 mỗi người 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc C1a mỗi Lô đất là 200.000.000 đồng. Các bên đã nhiều lần thoả thuận lại với nhau về thời hạn làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng bằng các hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/5/2019, 14/7/2019, 28/9/2019, 13/5/2020 (*giữa bà N và bà L*); hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/7/2019 (*giữa bà N và ông C1*) nhưng không thực hiện được. Sau cùng, ngày 01/12/2021 giữa bà N và bà L, ông C1 ký kết lại các hợp đồng đặt cọc thể hiện bà N đã đặt cọc cho bà L, ông C1 mỗi người số tiền 200.000.000 đồng/ 01 Lô đất và giao hẹn trong vòng 90 ngày, kể từ ngày 01/12/2021 đến ngày 01/3/2022 sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng đồng thời thoả thuận “quá thời hạn thoả thuận nêu trên nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 số tiền đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”.

[2.2] Lô đất số 10 và 11, tờ bản đồ số 04 mà các bên cam kết chuyển nhượng hiện nay có vị trí là Lô số 14 và 15, phân khu B2-5 thuộc Khu dân cư N, xã H theo cung cấp C1a Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Hoà Vang (*Theo cung cấp C1a UBND xã Hoà Bắc là Lô số 151 và 153 tờ bản đồ số 25*). Nguồn gốc C1a các lô đất này là do hộ bà Phạm Thị Kim L và hộ ông Phạm C1 được bố trí khi di dời thuộc dự án sắp xếp dân cư vùng ảnh hưởng thiên tai thôn N, xã Hoà Bắc. Các lô đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà N và bị đơn là bà L, ông C1 (*do bà L đại diện*) thống nhất thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thoả thuận cụ thể như sau: Thống nhất hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 13/5/2019, 14/7/2019, 28/9/2019, 13/5/2020 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L; hủy bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 14/7/2019 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và ông Phạm C1. Bà Phạm Thị Kim L và ông Phạm C1, mỗi người có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 24.000.000 đồng (*bà N đã nộp và chi xong*): Bà Đinh Thị N tự nguyện chịu 12.000.000 đồng, bà Phạm Thị Kim L tự nguyện chịu 6.000.000 đồng, ông Phạm C1 tự nguyện chịu 6.000.000 đồng. Bà Phạm Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị N số tiền 6.000.000 đồng. Ông Phạm C1 có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị N số tiền 6.000.000 đồng.

[2.4] Hội đồng xét xử xét thấy việc tự nguyện thoả thuận về việc giải quyết vụ án C1a các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận và công nhận sự thoả thuận này C1a các đương sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Kim L tự nguyện chịu án phí sơ thẩm là 18.750.000 đồng (375.000.000 đồng x 5% = 18.750.000 đồng).

Ông Phạm C1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận và miễn án phí cho ông C1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 184, 227, 235, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, 422, 423, 427, 468 C1a Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 C1a Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thoả thuận C1a nguyên đơn là bà Đinh Thị N với bị đơn bà Phạm Thị Kim L và ông Phạm C1, cụ thể như sau:

1.1. Bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L thống nhất huỷ bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 13/5/2019, 14/7/2019, 28/9/2019, 13/5/2020 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và bà Phạm Thị Kim L.

1.2. Bà Phạm Thị Kim L có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

1.3. Bà Đinh Thị N và ông Phạm C1 thống nhất huỷ bỏ các hợp đồng đặt cọc ký ngày 27/4/2019, 14/7/2019 và 01/12/2021 giữa bà Đinh Thị N và ông Phạm C1.

1.4. Ông Phạm C1 có trách nhiệm trả cho bà Đinh Thị N số tiền 375.000.000 đồng (*ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá tài sản là 24.000.000 đồng (*bà N đã nộp và chi xong*): Bà Đinh Thị N tự nguyện chịu 12.000.000 đồng, bà Phạm Thị Kim L tự nguyện chịu 6.000.000 đồng, ông Phạm C1 tự nguyện chịu 6.000.000 đồng.

Bà Phạm Thị Kim L có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị N số tiền 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*).

Ông Phạm C1 có trách nhiệm trả lại cho bà Đinh Thị N số tiền 6.000.000 đồng (*sáu triệu đồng*).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Kim L tự nguyện chịu 18.750.000 đồng (*mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng*).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm C1.

Hoàn trả cho bà Đinh Thị N số tiền tạm ứng án phí 28.000.000 đồng (*hai mươi tám triệu đồng*) đã nộp theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

4451 và 4452 ngày 08/7/2022 C1a Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.

3. Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các bên đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định C1a pháp luật.

4. 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 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 6,7 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND huyện Hoà Vang;
- Chi cục THADS huyện Hoà Vang;
- Lưu hồ sơ;

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

Phạm Anh Tuấn