

Bản án số: 54/2018/DS-ST

Ngày: 15/10/2018

V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ RG
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Đức Luân

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Cao Trọng Mạnh

2. Ông Nguyễn Quốc Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Hồng Thắm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố RG, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Thị Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố RG xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 129/2018/TLST-DS, ngày 08 tháng 6 năm 2018 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2018/QĐXXST-DS, ngày 19 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị H**, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Số 859/17, đường MC, KP. NBK, P. VQ, TP. RG, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lại Hùng A** - Văn phòng Luật sư Hùng A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (có mặt).

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 369/16A, đường QT, P. VQ, TP. RG, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/5/2018 và lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn – bà Phạm Thị H trình bày: Khoảng tháng 3/2018, do biết được bà Nguyễn Thị C đang cần bán phần đất tọa lạc tại đường NPK, khu phố NTB, phường VQ, thành phố RG nên bà đến liên hệ bà C để hỏi mua phần đất trên. Sau khi thỏa thuận, các bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt

cọc vào ngày 05/4/2018 để bảo đảm cho việc chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại đường NPK, KP. NTB, P. VQ, TP. RG thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 69, tổng diện tích là 1.949m² (trong đó đất ở nông thôn là 122,72m², đất trồng cây lâu năm là 1826,5m²), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 984213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho bà C vào ngày 03/8/2016. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì giá thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên là 700.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, bà H cam kết sẽ trả đủ số tiền còn lại sau khi giấy tờ đã sang tên đầy đủ và chứng thực trước pháp luật, thời hạn để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 45 ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc được công chứng. Sau đó, bà C đã 03 lần yêu cầu bà đưa thêm tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền đặt cọc mà bà C đã nhận của bà là 170.000.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà và bà C đã đến 03 địa điểm công chứng bao gồm Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG, Văn phòng công chứng Trần Đức M, Văn phòng công chứng RG để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc công chứng không thực hiện được do Công chứng viên cho rằng phần đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn N, thời điểm công chứng thì ông N đã chết nên phát sinh quyền thừa kế đối với phần đất trên của những người thuộc hàng thừa kế bao gồm bà C cùng các con chung của bà C và ông N nên Công chứng viên yêu cầu phải có mặt đầy đủ những người thừa kế thì mới đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng những người con của bà C và ông N đã đi làm ăn xa nên không có mặt tại thời điểm công chứng. Trong đó, Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG hướng dẫn rất cụ thể, thời điểm bà và bà C đến Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG vào khoảng cuối tháng 4/2018, Công chứng viên hướng dẫn sau khi đầy đủ thủ tục thì đem đến Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG để thực hiện việc niêm yết 15 ngày tại UBND phường nơi thường trú cuối cùng của người chết và nơi có tài sản, sau 15 ngày có xác nhận của UBND phường thì Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG sẽ lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, sau đó đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đánh biến động sang tên lại cho bà C thì Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG mới công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà C. Do thấy thủ tục nhiều khô nên bà C tự ý không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nói với bà là bà C định nhờ người giả danh những người con này để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà không đồng ý vì không đúng quy định.

Trong thời gian này, bà đã đầu tư xây bờ bao bằng gạch cao 02 m quanh đất, bà C là người chỉ ranh đất và đồng ý cho bà xây dựng. Đồng thời, bà đã nhiều lần bàn bạc với bà C các giải pháp phù hợp để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng do bà C không hợp tác nên đến nay hai bên chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường NPK, khu phố NTB, phường VQ, thành phố RG như thỏa thuận ban đầu trong hợp đồng đặt cọc.

Do sự việc phức tạp, liên quan đến những người thừa kế của chồng bà C, trong khi bà C thiếu động thái tích cực, không kịp thời thông báo cho các con có mặt đầy đủ khi ký hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng. Tuy nhiên, khi bà yêu cầu hoàn trả lại tiền cọc thì bà C không đồng ý do bà C đổ lỗi cho bà trong khi chính bà C là người hoàn toàn có lỗi. Hiện nay bà C không đồng ý bán đất cho bà nữa và đang chuẩn bị bán cho người khác.

Do đó, bà yêu cầu bà Nguyễn Thị C hoàn trả cho bà số tiền đặt cọc đã nhận là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), bà không yêu cầu phạt cọc cũng như không yêu cầu Tòa án xem xét đối với công trình xây dựng bờ bao bằng gạch cao 02m quanh đất có ý định mua.

- Qua lời khai trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – bà Nguyễn Thị C trình bày: Phần đất tọa lạc tại đường NPK, khu phố NTB, phường VQ, thành phố RG thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 69, tổng diện tích là 1.949m² (trong đó đất ở nông thôn là 122,72m², đất trồng cây lâu năm là 1826,5m²) do bà trực tiếp mua từ năm 1992, sau đó phần đất trên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho bà vào ngày 03/8/2016 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 984213. Bà và chồng bà là ông Trần Văn N quản lý, sử dụng từ năm 1992 cho đến khi ông N chết vào năm 2017, hiện nay bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất trên. Do bà H có ý muốn mua phần đất trên nên có liên hệ với người con nuôi của bà tên là Thái Kim Yển vào ngày 04/4/2018 để thỏa thuận mua bán đất, sau đó thì bà đến trụ sở khu phố NTB, phường VQ để ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H vào ngày 05/4/2018. Bà thống nhất với lời trình bày của bà H về thỏa thuận mua bán đất, thông tin về phần đất mua bán, giá trị chuyển nhượng, số tiền đặt cọc mà bà đã nhận, thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà và bà H đã đến 03 địa điểm công chứng bao gồm Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG, Văn phòng công chứng Trần Đức M, Văn phòng công chứng RG để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc công chứng không thực hiện được do Công chứng viên cho rằng phần

đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng bà, thời điểm công chứng thì ông N đã chết nên phát sinh quyền thừa kế đối với phần đất trên của những người thuộc hàng thừa kế bao gồm bà, các con chung của vợ chồng bà nên Công chứng viên yêu cầu phải có mặt đầy đủ những người thừa kế thì mới đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng những người con chung của vợ chồng bà đã đi làm ăn xa nên không có mặt tại thời điểm công chứng; ngoài ra Công chứng viên còn yêu cầu bà cung cấp giấy khai sinh của những người con này, giấy chứng tử của ông N và cha mẹ ruột ông N, lập văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản, thực hiện việc niêm yết 15 ngày tại UBND phường nơi thường trú cuối cùng của người chết và nơi có tài sản. Do thấy thủ tục nhiều khê nên bà đề nghị với bà H về việc liên hệ với phòng công chứng tại An Biên để cử Công chứng viên đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhanh gọn, tuy nhiên bà H cho rằng việc công chứng này không hợp pháp nên không đồng ý với đề nghị của bà chứ bà không có nhờ người khác giả danh những người con của bà để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía bà H trình bày. Bà cho rằng trong thời gian 45 ngày sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H không chịu làm thủ tục mua bán vì thực tế bà H không có tiền chi trả mua đất, sau khi hết hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà đã gia hạn cho bà H thêm 05 ngày nữa và yêu cầu bà H đến phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý làm và tự ý bỏ về, do đó bà H mới là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc chứ không phải bà.

Nay bà Nguyễn Thị C không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) cho bà Phạm Thị H và không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

- Tại biên bản lấy lời khai lập ngày 17/9/2018, người làm chứng – bà Thái Kim Yến trình bày: Bà là con nuôi của bà Nguyễn Thị C. Trước đây bà C có nhờ bà đứng ra thỏa thuận mua bán phần đất tọa lạc tại đường NPK, khu phố NTB, phường VQ, thành phố RG với bà Phạm Thị H. Bà đã trực tiếp thương lượng giá cả mua bán với bà H, còn việc đến xem qua phần đất mua bán là do bà H tự đi chứ bà không có dẫn đi. Bà Nhớ là sau thời điểm thỏa thuận mua bán khoảng 01 tuần thì đến ngày 05/4/2018, bà chở bà C đến trụ sở khu phố NTB để ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H. Bà không có tham gia trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như không có nhận khoản tiền nào trong việc mua bán phần đất nêu trên.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Lại Hùng A trình bày ý kiến đối với vụ án: Thỏa thuận đặt cọc giữa bà H và bà C là sự tự nguyện giao kết giao dịch dân sự nhằm để đảm bảo cho việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại đường NPK, khu phố NTB, phường VQ, thành phố RG. Sau khi đặt cọc, các bên đã đến 03 địa điểm công chứng bao gồm Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG, Văn phòng công chứng Trần Đức M, Văn phòng công chứng RG để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc công chứng không thực hiện được do Công chứng viên cho rằng phần đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn N, thời điểm công chứng thì ông N đã chết nên phát sinh quyền thừa kế đối với phần đất trên của những người thuộc hàng thừa kế bao gồm bà C cùng các con chung của bà C và ông N nên Công chứng viên yêu cầu cung cấp các tài liệu, văn bản về nhân thân của những người liên quan đến việc thừa kế di sản đồng thời phải có mặt đầy đủ những người thừa kế thì mới đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tuy bà C có cung cấp các tài liệu, văn bản theo yêu cầu nhưng do những người con của bà C và ông N không có mặt tại thời điểm công chứng để thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế nên việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Ngoài ra khi xem xét biên bản họp gia đình do bà C cung cấp, ông thấy rằng việc Ủy ban nhân dân phường VQ chứng thực nội dung trong biên bản là không có cơ sở pháp lý do theo quy định của pháp luật về công chứng đối với những giao dịch liên quan đến bất động sản thì phải do phòng công chứng thực hiện. Tóm lại, hướng dẫn của Công chứng viên tại những nơi mà bà H và bà C đã đến là đúng theo quy định tại Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 57 của luật công chứng, việc thực hiện các thủ tục liên quan đến tính pháp lý của phần đất nêu trên là nghĩa vụ của bà C để hoàn tất việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật, việc bà C tự ý không thực hiện những thủ tục này là hoàn toàn do lỗi của bà C nên yêu cầu của bà H là có cơ sở chấp nhận, do đó đề nghị HĐXX buộc bà C trả cho bà H số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố RG phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm mở phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, nguyên đơn đã chấp hành tốt, thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thủ tục tố tụng nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa hôm nay là không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 để xem xét, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn – bà Phạm Thị H yêu cầu bị đơn – bà Nguyễn Thị C trả lại cho bà số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp giữa bà Phạm Thị H và bà Nguyễn Thị C là “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn có nơi cư trú tại TP. RG, tỉnh KIÊN GIANG. Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân TP. RG, tỉnh Kiên Giang.

[3] Bị đơn – bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt. Nguyên đơn – bà Phạm Thị H yêu cầu xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quyết định xét xử vắng mặt bị đơn – bà Nguyễn Thị C.

Về nội dung vụ án:

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kèm theo tài liệu, chứng cứ mà đương sự đã cung cấp cho Tòa án là hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/4/2018, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 984213, biên bản hợp gia đình, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, trích lục khai tử của ông N, giấy khai sinh và trích lục khai sinh của những người con bà C, ông N thể hiện những nội dung chính sau: “ Vào ngày 05/4/2018, tại trụ sở khu phố NTB, phường VQ, bà H và bà C xác lập hợp đồng đặt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng để bảo đảm cho thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại đường NPK, khu phố NTB, phường VQ, thành phố RG, thuộc thửa đất số 245, tờ bản đồ số 69, tổng diện tích là 1.949m² (trong đó đất ở nông thôn là 122,72 m², đất trồng cây lâu năm là 1826,5 m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 984213 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp cho bà C vào ngày 03/8/2016. Sau đó, theo yêu cầu của bà C, bà H đã đưa thêm cho bà C số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 15/4/2018, số tiền

20.000.000 đồng vào ngày 20/4/2018, số tiền 20.000.000 đồng vào ngày 27/4/2018, như vậy tổng số tiền đặt cọc mà bà C đã nhận của bà H là 170.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc thì bà H và bà C đã đến 03 địa điểm công chứng bao gồm Phòng công chứng Nhà nước số 1 KG, Văn phòng công chứng Trần Đức Minh, Văn phòng công chứng RG để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc công chứng không thực hiện được do Công chứng viên cho rằng phần đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng bà Nguyễn Thị C và ông Trần Văn N, thời điểm công chứng thì ông N đã chết nên phát sinh quyền thừa kế đối với phần đất trên của những người thuộc hàng thừa kế bao gồm bà C cùng các con chung của bà C và ông N nên Công chứng viên yêu cầu phải có mặt đầy đủ những người thừa kế thì mới đồng ý công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng những người con của bà C và ông N đã đi làm ăn xa nên không có mặt tại thời điểm công chứng để thực hiện thủ tục phân chia di sản thừa kế, sau đó đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đánh biến động sang tên lại cho bà C thì mới đủ điều kiện để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà C. Do thấy thủ tục nhiều khó nên bà C không thực hiện những thủ tục nêu trên để làm cơ sở xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định pháp luật, bà C đề nghị với bà H về việc liên hệ phòng công chứng tại AB để cử Công chứng viên đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhanh gọn, tuy nhiên bà H cho rằng việc công chứng này không hợp pháp nên không đồng ý”. Hội đồng xét xử nhận thấy, thỏa thuận đặt cọc giữa bà H và bà C là giao dịch dân sự (được thể hiện bằng hợp đồng) nhằm bảo đảm thực hiện nghĩa vụ xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng theo quy định pháp luật, phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà C và ông N (bà C mua từ năm 1992, ông N và bà C quản lý, sử dụng từ thời điểm này cho đến khi ông N chết vào năm 2017); tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông N đã chết nên phát sinh quyền kế đối với phần đất nêu trên của những người thuộc hàng thừa kế theo quy định tại khoản 1 Điều 651 của Bộ luật dân sự năm 2015, do đó để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cần phải thực hiện những thủ tục nêu trên theo quy định tại Điều 57 của Luật công chứng 2014, đây là nghĩa vụ của bà C để hoàn tất việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật, việc bà C tự ý không thực hiện những thủ tục này là hoàn toàn do lỗi của bà C nên yêu cầu của bà H là có cơ sở chấp nhận. Bà C đã nhận của bà H số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng nên cần buộc bà C phải hoàn trả cho bà H

toàn bộ số tiền này là có căn cứ, phù hợp quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn – bà Phạm Thị H, buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị C chịu trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn – bà Phạm Thị H số tiền 170.000.000 đồng.

[2] Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí là: 170.000.000 đồng x 5% = 8.500.000 đồng (tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn – bà Phạm Thị H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 4.250.000 đồng (bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá theo Biên lai thu số 0004766, ngày 05/6/2018.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 116, 117, 292, 295, 328, 351 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 6 Điều 19, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH124 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị H về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc” đối với bị đơn – bà Nguyễn Thị C.

2. Buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị C chịu trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn – bà Phạm Thị H số tiền 170.000.000 đồng.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc bị đơn – bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí là: 170.000.000 đồng x 5% = 8.500.000 đồng (tám triệu, năm trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho nguyên đơn – bà Phạm Thị H toàn bộ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 4.250.000 đồng (bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá theo Biên lai thu số 0004766, ngày 05/6/2018.

4. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho

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 Bộ luật dân sự 2015.

5. Quyền kháng cáo: Các 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 thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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 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:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND TP. RG;
- Chi cục THA dân sự TP. RG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Đức Luân

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Trọng Mãnh

Nguyễn Quốc Tiến

Đào Đức Luân