

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐẮK MIL
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số:01/2023/DS-ST
Ngày: 04/4/2023
“*V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Thắng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Tiến Tịnh

2. Ông Nguyễn Duy Chấn

- ***Thư K phiên tòa:*** bà Nguyễn Thị Thùy Dung – Thư K Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:*** bà Ngô Thị Thanh – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 71/2022TLST-DS, ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 46a/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022; quyết định hoãn phiên tòa số 48/2022/QĐST-DS ngày 25/10/2022; quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2022/QĐST-DS ngày 23/11/2022; quyết định hoãn phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS ngày 09/01/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 04/2023/QĐST-DS ngày 20/02/2023; quyết định hoãn phiên tòa số 05/2023/QĐST-DS ngày 14/3/2023 giữa:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Kim L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1970

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị L, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông (Vắng mặt)

2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) A, chi nhánh Đắk Nông

Địa chỉ: Thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắk Nông

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quang T - Nhân viên khách hàng cá nhân. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người làm chứng:

Bà Hoàng Thị Thúy K, sinh năm 1985

Địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. (Có mặt)

Bà: Lê Thị Tr

Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông.
(Có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 16/5/2022, đơn thay đổi nội dung khởi kiện ngày 29/6/2002 và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Kim L trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì: Ngày 11/4/2022 bà Nguyễn Kim L có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn K, theo đó, bà L đặt cọc khoản tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 192a tờ bản đồ số 10, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.650.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Trương Thị L nhận tiền cọc và thời hạn kể từ ngày 11/4/2022 đến 11/5/2022 phải cùng bà L làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi công chứng hoàn tất thì bà L sẽ giao đủ tiền. Khi đặt cọc bà có nghe nói bà L đang thế chấp Ngân hàng và có nói với ông K là nếu cần tiền để trả ngân hàng trước rồi xóa thế chấp để ký hợp đồng chuyển nhượng thì nói với bà nhưng bà không thấy ông K liên lạc gì nên bà chờ đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng đến hạn cuối cùng là ngày 11/5/2022 bà đã L lạc và tìm gặp ông K, bà L để ra phòng công chứng ký hợp đồng nhưng ông K, bà L không có thiện chí hợp tác. Do đó, các bên không thể ký kết được hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Do ông K vi phạm hợp đồng, nên bà khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn K phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà 200.000.000 đồng đã đặt cọc vào ngày 11/4/2022 và bồi thường 600.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận, tổng số tiền yêu cầu là 800.000.000 đồng. Ngày 29 tháng 6 năm 2022, bà Nguyễn Kim L có đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện, buộc bà Trương Thị L cũng phải có trách nhiệm trả lại tiền cọc và bồi thường do bà L có tham gia thỏa thuận và nhận tiền; yêu cầu ông K và bà L phải hoàn trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc vào ngày 11/4/2022 và bồi thường 400.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận, tổng số tiền yêu cầu là 600.000.000 đồng.

Theo lời trình bày của bị đơn ông Nguyễn Văn K trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì: Do có nhu cầu muốn bán đất nên vợ chồng ông có gặp và thống nhất với bà Nguyễn Kim L sẽ chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 192a tờ bản đồ số 10 tại thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Các bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng thửa đất trên với giá 2.650.000.000đ. Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng ngày 11/4/2022 tại nhà ông, có mặt hai vợ chồng ông, bà Nguyễn Kim L đi cùng cậu tên H, bà Hoàng Thị Thúy K làm chứng. Các bên thống nhất bà L sẽ đặt cọc cho ông số tiền 200.000.000 đồng. Theo đó thời hạn đặt cọc là từ ngày 11/4/2022 đến 11/5/2022. Nhưng ngày 11/4/2022 bà L đã giao đủ số tiền đặt cọc cho ông bà. Và hẹn đến 11h ngày 11/5/2022 sẽ giao đủ số tiền còn lại và ông bà sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Và bà L có nói miệng với ông là nếu có tiền sớm hơn thì sẽ đưa xuống trước cho ông để trả nợ ngân hàng, do đó ông chỉ biết chờ đợi bà L đưa tiền xuống nhà. Ngày 11/5/2022 ông bà đi vắng nên không gặp được bà L. Ngày 15/5/2022 bà L xuống nhưng không nói gì về chuyện tiền bạc và do gia đình ông bà lúc đó đang có một số công việc cần giải

quyết nên không đề cập đến chuyện giao kết hợp đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim L thì quan điểm của ông là bà L không mua nữa thì mất cọc, còn muốn ký kết hợp đồng thì giao đủ tiền trước thì ông bà sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị L trong quá trình giải quyết vụ án thì: Bà L thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn K. Bà Trương Thị L thừa nhận cùng ông K tham gia thỏa thuận đặt cọc với bà L và đã có cùng ông K nhận tiền cọc. Quan điểm của bà L là bà L không mua nữa thì mất cọc, còn muốn ký kết hợp đồng thì giao đủ tiền trước thì bà và ông K sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Theo ý kiến trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đông Á trong quá trình giải quyết vụ án thì: Hiện nay ông K bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 192a tờ bản đồ số 10, để vay số tiền 800.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 12301N0592/121 ngày 18/11/2021. Thời hạn vay 12 tháng. Đối với tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng mà ông K, bà L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông K bà L mới chỉ nhận đặt cọc để chuyển nhượng, ông K bà L có thể thanh toán số tiền gốc và lãi còn nợ (thanh toán trước hạn) để Ngân hàng giải chấp. Sau đó tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên mua theo quy định.

Theo lời trình bày của người làm chứng bà Hoàng Thị Thúy K trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thì: Ngày 11/4/2022 bà có làm chứng bà Nguyễn Kim L đặt cọc cho ông Nguyễn Văn K; Ngày 11/5/2022 bà cùng bà Nguyễn Kim L đến nhà ông K để hai bên cùng ra công chứng ký hợp đồng nhưng ông K không có mặt ở nhà.

Theo lời trình bày của người làm chứng bà Lê Thị Tr trong quá trình giải quyết vụ án thì: ông Nguyễn Văn K có đưa cho bà bì bìa đỏ phôi của thửa đất số 192a tờ bản đồ số 10 nhờ bà Tr tìm người mua. Ngày 11/4/2022 bà có dẫn bà L đến nhà ông K để các bên tự thỏa thuận thống nhất với nhau việc đặt cọc. Ngày 11/5/2022 bà L gọi nhờ bà sang nhà ông K lúc 4h chiều nhưng ông K không có ở nhà. Ngày 16/5/2022 bà đến nhà ông K phụ giúp đám giỗ thì thấy bà L cùng 4 người khác đến cãi vã trước sân nhà ông K nhưng bà không nghe rõ nội dung.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Kim L có ý kiến, nếu ông K bà L có thiện chí, đồng ý thỏa thuận hoàn trả cho bà L số tiền 200.0000.000 đồng tiền đặt cọc trong thời hạn 15 ngày thì bà L chấp nhận, không yêu cầu phạt cọc đối với ông K và bà L. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn K không đồng ý thỏa thuận, không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà L. Do đó, bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Ông K xác định khi đến hạn trả Ngân hàng, ông đã thực hiện xong việc trả nợ cho Ngân hàng. Ông và bà L vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đều đã tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228 BLTTDS; Áp dụng Điều 116, Điều 117, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 501 BLDS; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị L trả lại cho ông Nguyễn Văn K, bà Trương Thị L trả lại cho bà Nguyễn Kim L 200.000.000 đồng. Về án phí: buộc nguyên đơn, bị đơn chịu án phí như trường hợp không có giá ngạch theo khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Kim L khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị L hoàn trả số tiền đã đặt cọc và phạt cọc, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự; Bị đơn có hộ khẩu thường trú và trú tại thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý giải quyết là đúng quy định tại Điều 35, khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bà Trương Thị L, tuy nhiên bà L vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt bà Trương Thị L là đúng quy định tại Điều 227 BLTTDS.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hình thức hợp đồng:

Ngày 11/4/2022 ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Kim L ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung ông Nguyễn Văn K đồng ý bán cho bà Nguyễn Kim L nhà - đất tại thửa đất số 192a tờ bản đồ 10 tại thôn A, xã Đ, huyện M, tỉnh Đắk Nông với giá 2.650.000.000 đồng (hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng); bà Nguyễn Kim L đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc từ ngày 11/4/2022 đến hết ngày 11/5/2022, bên A (ông Nguyễn Văn K) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (bà Nguyễn Kim L) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Các đương sự đều xác nhận, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Kim L đã giao cho vợ chồng ông K, bà L số tiền 200.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc được các bên viết trên mẫu in sẵn, bà L, ông K, và người làm chứng ký. Bà L tham gia và nhận tiền nhưng không ký trong hợp đồng.

Điều 328 BLDS quy định: *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*

Về hình thức hợp đồng: về mặt quy định pháp lý, pháp luật không đặt ra yêu cầu hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải thực công chứng, chứng thực, việc công chứng, chứng thực có thể do hai bên tự thỏa thuận với nhau.

[2.2] Về nội dung: Các bên đương sự đều thừa nhận thời điểm thỏa thuận đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 192a tờ bản đồ số 10 đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng TMCP A, chi nhánh Đắk Nông.

Mặc dù tại thời điểm đặt cọc, giấy chứng nhận đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP A, chi nhánh Đắk Nông. Tuy nhiên, Ngân hàng TMCP A, chi nhánh Đắk Nông xác định: trường hợp bên vay (ông K, bà L) có nhu cầu thanh toán nợ trước hạn để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận đặt cọc thì Ngân hàng thu nợ trước hạn và xóa thế chấp để các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền.

Như vậy, các bên thỏa thuận đặt cọc được xem như là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ (thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), do đó, việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thế chấp tại Ngân hàng khi các bên thỏa thuận đặt cọc không ảnh hưởng đến nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc, sau khi đã nhận cọc phải đảm bảo các điều kiện để việc ký kết hợp đồng được thực hiện theo đúng thời gian thỏa thuận.

Nội dung và hình thức của hợp đồng đáp ứng các điều kiện theo Điều 117 BLDS nên có hiệu lực, theo đó quyền và nghĩa vụ của các bên đã phát sinh theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khai ngày 11/5/2022 có tìm gặp ông K, bà L nhưng ông K, bà L đi rầy, không có mặt ở nhà; ngày 15/5/2021 và ngày 16/5/2021 có đến nhà ông K, bà L nhưng việc ký kết hợp đồng không được thực hiện; Ông K, bà L xác định ngày 11/5/2022 ông bà đi rầy và cũng không chủ động L hệ với bên mua và nguyên nhân hợp đồng không được giao kết là do ngày 15/5/2022, ngày 16/5/2022 khi bà L xuống nhà, lúc đó ông K bận việc gia đình và cũng không thấy bà L đề cập chuyện tiền bạc hay mang tiền đến nên ông cũng không đề cập việc giao kết hợp đồng; mặc dù hợp đồng có ghi là sau khi ký hợp đồng thì bà L sẽ giao đủ tiền, tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà L biết bà L đang thế chấp Ngân hàng và bà L nói sẽ đưa tiền để trả Ngân hàng, nên ông bà chỉ biết chờ đợi bà L.

Hội đồng xét xử xét thấy: hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 thể hiện sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì bên mua mới có nghĩa vụ giao đủ số tiền còn lại nhưng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì ông K, bà L lại yêu cầu giao tiền trước khi ký kết hợp đồng, yêu cầu này trái với thỏa thuận đã giao kết. Tại hợp đồng ngày 11/4/2022 không có thỏa thuận điều khoản bà L phải có nghĩa vụ liên hệ với ông K, bà L để đưa tiền cho ông K trả nợ Ngân hàng.

Tại phiên tòa, ông K đã thừa nhận đến hạn ông bà đã trả nợ xong cho Ngân hàng TMCP A. Như vậy, ông K bà L lấy lý do chờ bà L đưa tiền trước để trả Ngân hàng dẫn đến các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn là không thuyết phục.

Mặt khác, khi đến ngày giao kết hợp đồng, bà Nguyễn Kim L vẫn có thiện chí tìm gặp ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị L để hỏi về việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông bà vắng nhà, gây khó khăn cho người mua trong việc

tìm gặp; ngày 15/5 và 16/5/2022 mặc dù bên mua đã đến nhà tìm gặp nhưng ông bà lấy lý do gia đình bận việc nên không có phản hồi lại với bên mua, dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đúng thời hạn theo thỏa thuận.

Xét thấy: ông K, bà L không thực hiện nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc khi đến hạn giao kết hợp đồng là vi phạm hợp đồng đặt cọc đã giao kết, vi phạm quy định pháp luật. Ông K, bà L có lỗi dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu hoàn trả 200.000.000 đồng tiền cọc là có căn cứ.

Về yêu cầu phạt cọc: Tại mục Cam Kết Chung trong hợp đồng có ghi: Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 3 lần. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng; ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải mất số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng.

Điều 328. Đặt cọc

...

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Thỏa thuận phạt cọc tại mục Cam kết chung trong hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS nên buộc các bên phải thực hiện.

[2.4] Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim L buộc ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị L phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và bồi thường 400.000.000 đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[2.5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, do đó buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí theo quy định.

[2.6] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tại phiên tòa là về việc không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và buộc các bên chịu án phí như trường hợp không có giá ngạch là không có căn cứ, chưa phù hợp quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147 BLTTDS, Điều 227, Điều 271, Điều 273 BLTTDS; Điều 117, Điều 119, Điều 328 BLDS; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim L về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

2. Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị L phải trả cho bà Nguyễn Kim L 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), trong đó có 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí Dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn K và bà Trương Thị L phải chịu 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*) tiền án phí DSST. Trả lại cho bà Nguyễn Kim L 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006783 ngày 24/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án 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, 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:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- CCTHADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa
(Đã Ký)

Nguyễn Thế Thắng