

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LÂM HÀ
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 130/2023/DS - ST.

Ngày: 28/12/2023.

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LÂM HÀ, TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Dũng.

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Xuân Ban.

Bà Lại Thị Thu Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Khắc Duy - Là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2023/TLST - DS ngày 04 tháng 10 năm 2023 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2023/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Kim H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Bà H ủy quyền cho bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 19/7/2023.

Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Văn U, sinh năm 1944; bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Vợ chồng ông U, bà C ủy quyền cho ông Trần Hồng N, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền lập ngày 07/9/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Trụ sở: Xã P, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Thanh T. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, huyện L.

- Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số nhà 904, tổ dân phố S, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

(Bà T, ông N, bà A có mặt; ông T có đơn xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim T trình bày:

Ngày 18/01/2023 bà H với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất viết tay ghi ngày 18/01/2023. Theo đó vợ chồng ông U, bà C đồng ý chuyển nhượng cho bà H một lô đất có diện tích 3.700m² thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 180c, tọa lạc tại thôn L, xã P, huyện L, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lâm Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 163397 ngày 20/10/1997. Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 350.000.000đ. Hai bên thống nhất vợ chồng ông U, bà C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông U, bà C, hện sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng ông U, bà C. Cùng ngày 18/01/2023 bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C số tiền là 100.000.000đ.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2023 không được công chứng, chứng thực nên ngày 28/4/2023 bà H và vợ chồng ông U, bà C cùng ký hợp đồng đặt cọc mới với cùng diện tích, thửa đất và giá chuyển nhượng như trên. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã P, huyện L chứng thực. Bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C số tiền 112.500.000đ. Tuy nhiên đến nay bà H đã liên hệ yêu cầu vợ chồng ông U, bà C đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận

nhưng vợ chồng ông U, bà C thông báo đất không đủ điều kiện tách thửa nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng. Bên cạnh đó, tại hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông U, bà C thỏa thuận mở một con đường vào thửa đất chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông U, bà C không thực hiện. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/01/2023 giữa bà Đinh Thị Kim H với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc ngày 28/4/2023 giữa bà H với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C. Hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã P, huyện L chứng thực ngày 28/4/2023, số chứng thực 32, quyển số 01/2023 - SCT/HĐ.GD. Buộc vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 112.500.000đ, tiền phạt cọc do vợ chồng ông U, bà C vi phạm hợp đồng là 225.000.000đ. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Hồng N trình bày: Vào ngày 18/01/2023 bà H có đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C số tiền là 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.700m² thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 180c, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L. Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng là sổ chung với các thửa đất khác. Giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Đến thời hạn như thỏa thuận thì vợ chồng ông U, bà C có liên hệ với bà H để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng bà H không lên để lập hợp đồng chuyển nhượng.

Sau đó đến ngày 28/4/2023 vì lý do bà H cho rằng hợp đồng giữa bà H với vợ chồng ông U, bà C chưa được chứng thực nên bà H có yêu cầu vợ chồng ông U, bà C đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện L để lập hợp đồng. Theo đó giữa bà H với vợ chồng ông U, bà C các bên tiếp tục ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện L. Theo hợp đồng nêu trên thì vợ chồng ông U, bà C đã nhận của bà H số tiền là 112.500.000đ, đồng thời hai bên thỏa thuận sau khi thanh lý hợp đồng đo vẽ và nhận bản vẽ thì bà H phải thanh toán tiếp cho vợ chồng ông U, bà C số tiền là 37.500.000đ, số tiền còn lại là 200.000.000đ thì bà H sẽ trả cho vợ chồng ông U, bà C khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi nhận được bản vẽ thì diện tích đất thực tế ít hơn phần diện tích đất chuyển nhượng nên bà H yêu cầu vợ chồng ông U, bà C giảm bớt tiền chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông U, bà C không đồng ý. Từ thời điểm đó đến nay bà H cũng không liên hệ với vợ chồng ông U, bà C liên quan đến việc đặt cọc nêu trên. Qua yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông đồng ý hủy hai hợp đồng nêu trên và đồng ý trả lại cho bà H số tiền đặt cọc là

112.500.000đ, đối với số tiền phạt cọc thì vợ chồng ông U, bà C không đồng ý trả. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã P, huyện L ông Hà Thanh T trình bày: Vào ngày 28/4/2023 Ủy ban nhân dân xã P, huyện L có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) giữa bên chuyển nhượng là vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C với bên nhận chuyển nhượng là bà Đinh Thị Kim H. Sau khi nhận được yêu cầu chứng thực UBND xã P, huyện L đã kiểm tra đầy đủ thông tin của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, trực tiếp ký kết hợp đồng. Việc UBND xã P, huyện L chứng thực hợp đồng nêu trên là đúng theo quy định của pháp luật. Nay các bên cùng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đã được UBND xã P, huyện L chứng thực nêu trên thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim A trình bày: Bà và bà H là chỗ bạn bè với nhau. Do bà H ở xa nên vào ngày 18/01/2023 bà H có chuyển cho bà số tiền là 100.000.000đ để đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C. Nội dung bà H có đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C số tiền là 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.700m² thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 180c, đất ở xã P, huyện L. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày vợ chồng ông U, bà C có trách nhiệm sang tên cho bà H. Tuy nhiên đến thời hạn ký kết hợp đồng do vợ chồng ông U, bà C không có thiện chí để tách thửa, sang tên cũng như phần đất chuyển nhượng bị thiếu nên không thực hiện được hợp đồng. Trong vụ án này bà chỉ là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc dùm cho bà H. Vì vậy, bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Hà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng cũng như phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án theo hướng đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đinh Thị Kim H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C.

Hủy hợp đồng đặt cọc viết tay về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/01/2023 giữa bà Đinh Thị Kim H và vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C; Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/4/2023 giữa bà Đinh Thị Kim H và vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Đinh Thị Kim H số tiền đặt cọc là 112.500.000đ.

Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim H và bị đơn vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C về nội dung ông U, bà C tự nguyện trả cho bà H số tiền lãi suất tương ứng với số tiền đặt cọc đã nhận là 12.375.000đ.

Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí DSST đối với việc Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và phải chịu tiền án phí tương ứng đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn. Do ông U (sinh năm 1944), bà C (sinh năm 1950) hiện đã trên 60 tuổi là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi và đã có đơn xin miễn giảm án phí nên miễn án phí cho ông U, bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:* Xuất phát từ việc vào ngày 18/01/2023 vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C với bà Đinh Thị Kim H có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.700m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 180c, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày các bên sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng. Đến thời hạn thực hiện hợp đồng do các bên vẫn chưa thực hiện được hợp đồng nên ngày 28/4/2023 các bên lại tiếp tục ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc). Theo hợp đồng này thì bà H đã đặt cọc thêm cho vợ chồng ông U, bà H số tiền là 12.500.000đ, số tiền còn lại các bên thỏa thuận khi nào lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà H sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho vợ chồng ông U, bà C. Tuy nhiên sau đó các bên vẫn không thực hiện được hợp đồng. Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông U, bà C phải trả lại cho bà số tiền đã đặt cọc là 112.500.000đ, tiền

phạt cọc và hủy hợp đồng đặt cọc. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật của vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

[2] *Về nội dung tranh chấp*: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự thì thấy rằng: Vào ngày 18/01/2023 vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C với bà Đinh Thị Kim H có xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà H đã đặt cọc cho vợ chồng ông U, bà C số tiền 100.000.000đ để nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.700m² thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 180c, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L. Giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày các bên sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng. Đến thời hạn thực hiện hợp đồng do các bên vẫn chưa thực hiện được hợp đồng nên ngày 28/4/2023 các bên lại tiếp tục ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc). Tuy nhiên sau đó các bên vẫn không thực hiện được hợp đồng.

Qua xem xét thì thấy rằng:

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa bà H với vợ chồng ông U, bà C viết tay đề ngày 18/01/2023 không được công chứng, chứng thực ở cơ quan có thẩm quyền. Bên cạnh đó bà H không ký kết hợp đồng đặt cọc mà người ký kết là bà Nguyễn Thị Kim A. Tuy nhiên, sau đó bà H với vợ chồng ông U, bà C đã ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) có xác nhận của Ủy ban nhân xã P, huyện L. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 3.700m² thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 180c, bộ bản đồ địa chính xã P, huyện L với giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Phần đất này các bên đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, bà C. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Tuy nhiên đến thời hạn thực hiện hợp đồng các bên vẫn chưa tiến hành được thủ tục chuyển nhượng nên ngày 28/4/2023 các bên tiếp tục ký kết với nhau thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Đặt cọc). Theo hợp đồng này thì bà H đã đặt cọc thêm cho vợ chồng ông U, bà C số tiền là 12.500.000đ. Đồng thời các bên thỏa thuận sau khi thanh lý hợp đồng đo

đặc và nhận bản vẽ thì bà H trả thêm cho vợ chồng ông U, bà C số tiền là 37.500.000đ, số tiền còn lại các bên sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận vợ chồng ông U, bà C có nghĩa vụ xác định ranh mốc, giao đất, đo đạc, tách thửa cấp đổi đúng hiện trạng, có trách nhiệm mở lối đi cho bà H.

Như vậy, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên còn ký kết thêm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc với nhau và thỏa thuận cụ thể nghĩa vụ của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc. Tuy nhiên các bên không ấn định cho nhau thời gian cụ thể để thực hiện hợp đồng đặt cọc dẫn đến các bên vẫn không thực hiện được hợp đồng. Tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc thì giữa bà H với vợ chồng ông U, bà C các bên đều không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng. Do các bên không ấn định cụ thể thời hạn thực hiện hợp đồng dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của cả hai bên. Nay các bên đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 18/01/2023 giữa bà A với vợ chồng ông U, bà C và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đặt cọc được xác lập ngày 28/4/2023 giữa bà H với vợ chồng ông U, bà C nên cần hủy các hợp đồng nêu trên là hoàn toàn phù hợp. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đồng ý trả cho lại nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 112.500.000đ. Vì vậy, cần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho bà H số tiền đã nhận đặt cọc là 112.500.000đ là phù hợp.

Đối với yêu cầu phạt cọc của bà Đinh Thị Kim H: Tại phiên Tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn không yêu cầu vợ chồng ông U, bà C phải trả lại số tiền phạt cọc là 225.000.000đ mà nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi suất với mức lãi suất là 1%/tháng kể từ ngày 18/01/2023 đến ngày 18/12/2023 với tổng số tiền là 12.375.000đ. Qua yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn cũng đồng ý. Xét thấy, việc nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền phạt cọc mà chỉ yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi suất, qua yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn cũng đồng ý nên cần ghi nhận tự nguyện của các bên đương sự về việc vợ chồng ông U, bà C phải trả cho bà H số tiền lãi suất là 12.375.000đ là hoàn toàn phù hợp.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) giữa bà A,

bà H với vợ chồng ông U, bà C. Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C về việc đồng ý trả cho bà Đinh Thị Kim H số tiền đặt cọc là 112.500.000đ và tiền lãi suất là 12.375.000đ.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên vợ chồng ông U, bà C là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông U, bà C.

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; Điều 147; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Kim H về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C.

Hủy hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 18/01/2023 giữa bà Nguyễn Thị Kim A với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đặt cọc) giữa bà Đinh Thị Kim H với vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C được Ủy ban nhân dân xã P, huyện L chứng thực ngày 28/4/2023.

Buộc vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Đinh Thị Kim H số tiền đặt cọc là 112.500.000đ (Một trăm mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C về việc trả lại cho bà Đinh Thị Kim H số tiền lãi suất là 12.375.000đ (Mười hai triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Tổng cộng vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Đinh Thị Kim H số tiền là 124.875.000đ (Một trăm hai mươi bốn triệu, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

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 nêu trên, 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 tố tụng dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Vợ chồng ông Trần Văn U, bà Nguyễn Thị C là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông U, bà C.

Hoàn trả cho bà Đinh Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.375.000đ (Chín triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000106 ngày 04/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (28/12/2023) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên Tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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 Lâm Đồng;
- VKSND huyện Lâm Hà;
- THA dân sự huyện Lâm Hà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Hữu Dũng