

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DI L
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA V NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 62/2023/DS-ST
Ngày: 07-8-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
dân sự có đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DI L , TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông K' My Na

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Duy Trâm;
2. Ông K' Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Giáp Thị Thu Ly - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà My La- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự có đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2023/QĐXXST- DS ngày 09 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2023/QĐST- DS ngày 29-5-2023, Thông báo mở phiên tòa số 05/2023/TB-TA ngày 28-6-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2023/QĐST- DS ngày 17-7-2028 của Tòa án nhân dân huyện D giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Vợ chồng ông K' N , sinh năm 1994

bà Teresa Ka L , sinh năm 2001

Địa chỉ: Thôn B' dor, xã L , huyện B , tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Quốc V , sinh năm 1987

Địa chỉ: Số 15A Nguyễn Tr , thị trấn D , huyện D , tỉnh Lâm Đồng. (Văn bản ủy quyền ngày 11-4-2023).

+ Bị đơn: Ông K' B

Địa chỉ: Số 142 thôn 2A, xã Đ , huyện D , tỉnh Lâm Đồng.

Ông V đại diện theo ủy quyền nguyên đơn có mặt; bị đơn ông B vắng mặt.

N DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và lời trình bày tại phiên tòa ông V đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:

Ngày 29-01-2023 vợ chồng ông N , bà L có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông K' B diện tích đất 6.000m² thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 55 xã Liên Đàm, huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng giá thỏa thuận 280.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông N đã đặt cọc cho ông B số tiền 250.000.000đ và thỏa thuận trong thời hạn 360 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 21-01-2024 sẽ ký hợp đồng và làm thủ tục công chứng thì thanh toán nốt số tiền 30.000.000đ. Đến ngày 01-02-2023 ông K' B có liên hệ với vợ chồng ông N để hủy hợp đồng đặt cọc lý do không bán nữa và được vợ chồng ông N đồng ý. Cùng ngày ông K' B có trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 140.000.000đ. Ngày 02-02-2023 giữa vợ chồng ông N và ông B có lập giấy thỏa thuận số tiền còn lại 110.000.000đ và hẹn trong hạn 03 ngày phải trả số tiền trên, nếu không trả thì phạt gấp đôi và phải chịu lãi suất tuy nhiên đến hạn ông B không trả. Ngày 11-02-2023 người bạn của ông B có trả 24.800.000đ, số tiền còn lại 85.200.000đ không thanh toán trả.

Nay vợ chồng ông N , bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 29-01-2023. Buộc ông K' B trả số tiền 85.200.000đ và tiền lãi suất, tính từ ngày 06-02-2023 đến ngày 07-8-2023 làm tròn 6 tháng với mức lãi suất 0,83%/ tháng thành tiền 4.242.960đ.

Tài liệu chứng cứ Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 29-01-2023(bản chính).

+ Bị đơn ông B đã được Tòa án thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt nên không có ý kiến trình bày. Tại phiên tòa ngày 29-5-2023 ông B trình bày đúng là ông có sang nhượng đất cho vợ chồng ông N , bà L diện tích 6.000m² thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 55 xã Liên Đàm, huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng giá thỏa thuận 280.000.000đ. Ông chỉ nhận tiền của vợ chồng ông N là 16.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng có quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng khác trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật. Bị đơn không thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết ngày 29-01-2023. Buộc ông K' B có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng ông N , bà L số tiền 85.200.000đ và tiền lãi phát sinh.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu và xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn ông K' B vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N , bà L , Hội đồng xét xử xét thấy: Xuất phát từ việc vợ chồng ông K' N , bà Teresa Ka L và ông K' B thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 6.000m² thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 55 xã Liên Đàm, với giá thỏa thuận 280.000.000đ. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó vợ chồng ông N , bà L đã đặt cọc cho ông B số tiền 250.000.000đ và thỏa thuận trong vòng 360 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 21-01-2024 sẽ ký hợp đồng và làm thủ tục công chứng thì thanh toán nốt số tiền còn lại 30.000.000đ. Đến ngày 01-02-2023 ông K' B có liên hệ với vợ chồng ông N để hủy hợp đồng đặt cọc lý do không bán nữa và được vợ chồng ông N đồng ý. Cùng ngày ông K' B có trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 140.000.000đ nên hủy hợp đồng đặt cọc trên là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông K' N , bà Teresa Ka L và ông K' B ký kết ngày 29-01-2023.

[4] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông N , bà L về việc yêu cầu ông B trả số tiền cọc chưa trả 85.200.000đ. Hội đồng xét xử, xét thấy, Sau khi hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc thì ngày 02-02-2023 giữa vợ chồng ông N và ông B có lập giấy thỏa thuận số tiền còn lại 110.000.000đ và ông B hẹn trong hạn 03 ngày phải trả số tiền trên, nếu không trả thì phạt gấp đôi và phải chịu lãi suất tuy nhiên đến hạn ông B không trả. Ngày 11-02-2023 người bạn của ông B có trả 24.800.000đ, số tiền còn lại 85.200.000đ không trả. Ông B trình bày ông chỉ nhận số tiền 16.000.000đ của vợ chồng ông N , bà L nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ xem xét lời trình bày của ông B . Nay vợ chồng ông N , bà L yêu cầu ông K' B trả số tiền đặt cọc còn lại chưa trả 85. 200.000đ và tiền lãi suất 0,83%/ tháng, tính từ ngày 06-02-2023 đến ngày 07-8-2023 thành tiền là 4.242.960đ là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ Điều 144; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án ông K' B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 89.442.960đ x 5% = 4.472.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điều 274; Điều 275; Điều 328; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K' N , bà Teresa Ka L tuyên hủy “ Hợp đồng đặt cọc” đã ký giữa vợ chồng ông K' N , bà Teresa Ka L và ông K' B ký kết ngày 29-01-2023, về việc đặt cọc để đảm bảo thực hiện chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 6.000m² thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 55 xã Liên Đàm, huyện Di L , tỉnh Lâm Đồng.

Ông K' B có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông K' N , bà Teresa Ka L số tiền đã nhận đặt cọc còn lại 85.200.000đ và tiền lãi là 4.242.960đ. Tổng cộng 89.442.960đ

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông K' B phải chịu 4.472.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho vợ chồng ông K' B , bà Teresa Ka L 2.134.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007195 ngày 21-3-2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Di L .

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân tỉnh Lâm Đồng để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Người vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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 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 (2);
- VKSND huyện Di L ;
- Chi cục THADS huyện Di L ;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

K' My Na

