

Bản án số: 37/2024/DS-ST

Ngày: 25/9/2024

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 GLONG, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hoài Phương

2. Bà Trần Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Văn – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2023/TLST-DS, ngày 31/10/2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2024/QĐXX-ST ngày 23/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2024/QĐST-DS ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Ninh Thị N (*Vắng mặt*), sinh năm 1982

Địa chỉ: thôn Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T (*Vắng mặt*), sinh năm 1992

Địa chỉ: số A đường T, phường A, thành phố Đ, tỉnh L.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn H (*Vắng mặt*), sinh năm 1987 và bà Trần Thị T (*Vắng mặt*), sinh năm 1994

Địa chỉ: thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** ông Nguyễn Đức V (*Vắng mặt*), sinh năm 1974

Địa chỉ: Tổ A, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn (bà Ninh Thị N) và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Văn T) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Vào năm 2022, ông Nguyễn Văn H và bà chị Trần Thị T (thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ) có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N N một phần của thửa đất số 81, tờ bản đồ số 33, diện tích thửa đất 561,9m², địa chỉ tại xã Q, huyện Đ, ông H nói thửa đất trên là của ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đang làm thủ tục tách sổ (bà N chưa nhìn thấy sổ và không biết ai là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông H cam kết thửa đất trên không có tranh chấp với bất kỳ ai, đủ điều kiện để tách thửa. Theo thỏa thuận thì ông H và bà T sẽ chuyển nhượng cho bà N một phần của thửa đất số 81 với diện tích 320m² (Nng 08m, dài 38m) với giá 1.320.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 27/4/2022 bà N đã đặt cọc cho ông H và bà T số tiền 300.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay (không công chứng, chứng thực), lập 02 bản bà N giữ 01 bản, còn 01 bản ông H giữ, khi đặt cọc chỉ có bà N và ông H, không còn ai khác; theo hợp đồng đặt cọc ông H và bà T có trách nhiệm tách thửa đất số 81 để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N chậm nhất vào ngày 27/6/2022, theo thuận trong hợp đồng đặt cọc nếu bà N không mua đất nữa thì sẽ mất tiền đặt cọc, ngược lại nếu ông H, bà T không tách được sổ, không chuyển nhượng đất, vi phạm thời hạn đặt cọc, không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà N thì phải bồi thường cho bà N số tiền 600.000.000 đồng (gấp đôi số tiền bà N đã đặt cọc). Sau đó bà N có giao thêm cho ông H và bà T 100.000.000 tiền nhưng không lập giấy tờ gì. Như vậy, tổng cộng bà N đã đặt cọc cho ông H, bà T số tiền là 400.000.000 đồng. Đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N đến gặp ông H và bà T thì ông H và bà T nói với bà N là vẫn chưa tách được sổ và hẹn bà N thêm một thời gian nữa để tách sổ và chuyển nhượng cho chị N. Đến tháng 12/2022 bà N lại tiếp tục đến gặp ông H và bà T để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H và bà T nói vẫn chưa tách được sổ nên bà N có nói với ông H và bà T nêu không tách được sổ thì trả lại cho bà N số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng và ông H, bà T đồng ý nhưng hẹn sau 01 tháng nữa sẽ trả lại cho chị N số tiền 400.000.000 đồng nhưng sau đó vẫn không trả cho bà N. Sau đó bà N đã nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu ông H và bà T phải trả lại cho bà N số tiền 400.000.000 đồng nhưng ông H và bà T cứ hứa hẹn lần này đến lần khác nhưng vẫn không trả cho bà N. Đến ngày 10/10/2023, bà N đã trực tiếp đến gặp ông H để yêu cầu trả lại số tiền đã nhận là 400.000.000 đồng thì ông H có viết cho bà N 01 giấy hẹn trả tiền và hẹn đến ngày 10/12/2023 sẽ trả cho chị N toàn bộ số tiền này nhưng bà N không đồng ý mà yêu cầu ông H và T phải trả Ny cho bà N toàn bộ số tiền này. Bà Ninh Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau: Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 giữa bà Ninh Thị N với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T; buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T phải trả tổng số tiền là 431.555.000 đồng, trong đó: số tiền gốc đã nhận đặt cọc

là 400.000.000 đồng và khoản tiền lãi chậm trả là 31.555.000 đồng (tính từ ngày 11/12/2023 cho đến ngày 25/9/2024 với mức lãi suất 10%/năm).

Theo lời trình bày của bị đơn (ông Nguyễn Văn H) trong quá trình giải quyết vụ án: Vào năm 2022, vợ chồng ông H, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ninh Thị N (thôn Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh L) một phần của thửa đất số 81, tờ bản đồ số 33, diện tích thửa đất 561,9m², địa chỉ tại xã Q, huyện Đ, thửa đất trên là của một người khác, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa làm thủ tục sang tên cho ông H nhưng tại thời điểm đó đang làm thủ tục tách sổ. Theo thỏa thuận thì vợ chồng ông H sẽ chuyển nhượng cho bà N một phần của thửa đất số 81 với diện tích 320m² (Nng 08m, dài 38m) với giá 1.320.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vào ngày 27/4/2022 bà N đã đặt cọc cho vợ chồng ông H số tiền 300.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay (không công chứng, chứng thực), lập 02 bản ông H giữ 01 bản, còn 01 bản bà N giữ, khi đặt cọc chỉ có ông H và bà N không còn ai khác, theo hợp đồng đặt cọc ông H có trách nhiệm tách thửa đất số 81 để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N chậm nhất vào ngày 27/6/2022, theo thuận trong hợp đồng đặt cọc nếu bà N không mua đất nữa thì sẽ mất tiền đặt cọc, ngược lại nếu vợ chồng ông H không tách được sổ, không chuyển nhượng đất, vi phạm thời hạn đặt cọc, không làm thủ tục chuyển nhượng đất thì phải bồi thường cho bà N số tiền 600.000.000 đồng (gấp đôi số tiền ông H đã nhận đặt cọc). Sau đó bà N có giao thêm cho ông H 100.000.000 tiền đặt cọc; bà N đã giao số tiền đặt cọc cho ông H tổng cộng là 400.000.000 đồng. Trong thời gian đặt cọc ông đã liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để tách sổ nhưng đều trả lời là không đủ điều kiện để tách thửa; đến thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì bà N có đến gặp vợ chồng ông H để ký hợp đồng chuyển nhượng và ông H thông báo cho bà N hiện lô đất vẫn chưa tách sổ được và đề nghị cho ông H thêm thời gian để làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng. Đến tháng 12/2022 bà N lại tiếp tục đến gặp vợ chồng ông H để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H nói với bà N hiện vẫn chưa tách được sổ nên bà N có nói nếu không tách được sổ thì không mua nữa và yêu cầu vợ chồng ông H trả lại số tiền đã nhận đặt cọc nhưng hiện vợ chồng ông H chưa có đủ tiền để trả cho bà N nên bà N có nói tôi viết giấy hẹn trả lại tiền đặt cọc và hẹn 01 tháng sau (ngày 10/12/2023) phải trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng nên ông H đồng ý và viết giấy hẹn trả lại tiền đặt cọc và giao cho bà N giữ. Hiện vợ chồng ông H vẫn chưa trả lại cho chị N số tiền cọc. Bà H là người hiện đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn hiện tại ai đang quản lý sử dụng thửa đất này thì ông H cũng không rõ, ông H cũng chỉ là người mua lại của người khác. Thửa đất trên không đủ điều kiện để tách thửa do không đủ về diện tích để

tách thửa. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông H có ý kiến như sau: Đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại cho bà N số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng và đồng trả thêm cho bà N một khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 10/10/2023 cho đến khi trả nợ xong với mức lãi suất 10%/năm nhưng hiện tại kinh tế gia đình đang rất khó khăn nên đề nghị bà N cho thêm thời gian để trả số tiền này.

Đối với bà Trần Thị T (bị đơn): Tòa án đã nhiều lần triệu tập, thông báo đến làm việc, tổ chức phiên họp nhưng bà T vẫn không đến Tòa án để làm việc nên không có lời trình bày tại Tòa án.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Trần Đức V): Trong thời gian bà N đặt cọc cho ông H và bà T số tiền 400.000.000 đồng thì bà N có nhờ ông V chuyển cho ông H và bà T số tiền 100.000.000 đồng và bà N đã thanh toán lại cho ông V nên ông V không liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà N và ông H, bà T và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông V.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký trong quá trình giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhiều lần là chưa thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 422 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 26 của 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, đã đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền là 400.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả, án phí theo quy định pháp luật.

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

1. Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Ninh Thị N khởi kiện yêu cầu Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T phải lại số tiền đã nhận đặt cọc và khoản tiền lãi chậm trả nên đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Bị đơn thường trú và sinh sống tại thôn A, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đ. Do đó, theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 thì

vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong, tỉnh Đăk Nông.

1.2. Về sự vắng mặt của các đương sự: Đối với bà Ninh Thị N (nguyên đơn) vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T tham gia tố tụng. Đối với ông Nguyễn Văn T vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt và có bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Đối với ông Trần Đức V (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt. Đối với ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T vắng mặt tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Đăk Glong đã tổng đạt hợp lệ để có mặt tại phiên tòa nhưng ông H và bà T vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa mà không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử đã căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Về nội dung yêu cầu khởi kiện:

2.1. Về yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022:

Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: theo lời trình bày của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp đã thể hiện: Vào ngày 27/4/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn đã làm hợp đồng đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay (không công chứng, chứng thực), lập 02 bản nguyên đơn giữ 01 bản và bị đơn giữ 01 bản và có ký nhận của các bên; trong bản tự khai cũng như biên bản lấy lời khai thì ông Nguyễn Văn H cũng thừa nhận nội dung này. Việc các bên giao kết hợp đồng là tự nguyện, nội dung thỏa thuận của các bên và hình thức của hợp đồng là phù hợp với pháp luật nên hợp đồng có hiệu lực đối với các bên và được pháp luật thừa nhận.

Theo Điều 385 của Bộ luật dân sự quy định:

“Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.”

Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định:

“1. 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.”

Điều 401 của Bộ luật dân sự quy định:

“1. Hợp đồng được giao kết hợp pháp có hiệu lực từ thời điểm giao kết, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật liên quan có quy định khác.”

2. Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật.”

Theo hợp đồng đặt cọc thì ông H và bà T có trách nhiệm tách thửa đất số 81 để làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N chậm nhất vào ngày 27/6/2022. Đến hẹn bà N đã đến gặp ông H và bà T để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H nói vẫn chưa tách thửa được và xin bà N thêm thời gian. Đến ngày 10/10/2023

bà N lại tiếp tục gặp ông H thì ông H nói vẫn chưa tách thửa được và bà N có nói nếu không làm thủ tục chuyển nhượng được thì trả lại số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng và ông H đã đồng ý và viết giấy cho bà N hẹn đến ngày 10/12/2023 sẽ trả lại cho bà N số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng. Như vậy, đến ngày 10/10/2023 các bên đã thống nhất với nhau về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp và cần chấp nhận.

2.2. Về yêu cầu trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng:

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 27/4/2022 thì bà N đã đặt cọc cho ông H và bà T số tiền 300.000.000 đồng, sau đó thì bà N đã chuyển khoản thêm (đặt cọc) cho ông H và bà T số tiền 100.000.000 đồng và ông H cũng thừa nhận việc bà N đã đặt cọc cho ông H, bà T số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 10/10/2023 sau khi thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì ông H cũng đã viết giấy hẹn đến ngày 10/12/2023 sẽ trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc. Như vậy, đã thể hiện việc bà N có đặt cọc cho ông H và bà T số tiền 400.000.000 đồng và các bên đã thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên ông H và bà T phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận đặt là 400.000.000 đồng.

Theo Điều 280 của Bộ luật dân sự quy định:

“1. Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thoả thuận.”

Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định:

“..

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 thoả thuận khác.”

Do vậy, bà Ninh Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà T trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng là có căn cứ và cần chấp nhận.

2.3. Về số tiền lãi chậm trả là 29.880.000 đồng:

Tại đơn khởi kiện, ngoài việc yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền đã nhận đặt cọc thì bà N còn yêu cầu phạt cọc (300.000.000 đồng). Tuy nhiên, trong đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện thì bà N không yêu cầu phạt cọc mà chỉ yêu cầu trả tiền lãi chậm trả từ khi vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho đến khi trả nợ xong. Theo như giấy hẹn trả lại tiền cọc thì ông H có hẹn đến ngày 10/12/2023 sẽ trả lại cho bà N số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng nhưng đến thời hạn vẫn không thanh toán cho bà N. Vì vậy, kể từ ngày 11/12/2023 ông H và bà T đã là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết và phải chịu lãi suất chậm trả nhưng các bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả. Do đó việc bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả số

tiền lãi chậm trả kể từ ngày 11/12/2023 đến ngày 25/9/2024 (09 tháng 14 ngày) với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định của pháp luật.

“Điều 280. Thực hiện nghĩa vụ trả tiền

...

2. Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

“Điều 357. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền

1. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.”

“Điều 468. Lãi suất

1. Lãi suất vay do các bên thỏa thuận.

Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác. Căn cứ tình hình thực tế và theo đề xuất của Chính phủ, Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định điều chỉnh mức lãi suất nói trên và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất.

Trường hợp lãi suất theo thỏa thuận vượt quá lãi suất giới hạn được quy định tại khoản này thì mức lãi suất vượt quá không có hiệu lực.

2. Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ.”

Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền lãi là 31.555.000 đồng là có căn cứ và cần chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là phù hợp và cần chấp nhận, cần tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 431.555.000 đồng (trong đó: số tiền gốc là 400.000.000 đồng và số tiền lãi là 31.555.000 đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải nộp án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 21.262.000 đồng (20.000.000 đồng + 31.555.000 đồng x 4%).

Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đăk Glong tại phiên tòa là có căn cứ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 422 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà Ninh Thị N) đối với bị đơn (ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T) về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 27/4//2022 giữa bà Ninh Thị N và ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị T.

2. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T phải trả cho bà Ninh Thị N tổng số tiền là 431.555.000 đồng (*Bốn trăm ba mươi một triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng*), trong đó: số tiền gốc là 400.000.000 đồng và số tiền lãi là 31.555.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định) hoặc kể từ ngày 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 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị T phải nộp số tiền 21.262.000 đồng (*Hai mươi một triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Ninh Thị N số tiền 14.500.000 đồng (*Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001900 ngày 31/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong (02);

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

- Chi Cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

(đã ký)

Nguyễn Trung Dũng