TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHỢ MỚI** **TỈNH AN GIANG** _____	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** _____

Bản án số: 199/2018/DS-ST
Ngày: 30/11/2018.
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ MỚI, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Bình.

Các Hội thẩm nhân dân:

1.Ông Trần Thanh Sang.

2.Bà Đặng Thị Kim Xuyến.

-*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà Võ Thị Thảo, cán bộ Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới.

-*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:* Bà Đoàn Thụy Thùy Trang – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2016/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2016 về tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 95/2018/QĐST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim O – Sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp Mỹ An, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang(có mặt).

2. Bị đơn:

*2.1.*Ông Nguyễn Thế L – Sinh năm 1978.

2.2. Bà Trần Thị K – sinh năm 1979.

Nơi cư trú: Ấp Nhơn Hiệp, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang (có mặt).

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lương Văn S – sinh năm 1967. Địa chỉ: Ấp Mỹ An, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang(vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Ánh X.

3.3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Nhơn Hiệp, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang（có mặt).

3.4. Ông Mai Phúc H (Nghề). Địa chỉ: Ấp Nhơn Hiệp, xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang(vắng mặt).

3.5. Công ty TNHH MTV Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: 02 láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng NNPTNT Việt Nam, chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Do ông Nguyễn Hữu P, chức vụ Giám đốc. Ông Phước ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Mỹ, chức vụ Phó giám đốc (văn bản ủy quyền ngày 12/8/22016)(có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim O trình bày: Bà có nhận sang nhượng 14.000m^2 với ông Nguyễn Thế L và bà Trần Thị K, ông L, bà K đã sang nhượng xong phần diện tích 6.348m^2 còn lại 7.538m^2 thì chưa sang nhượng. Việc sang nhượng có làm giấy tay vào ngày 24/4/2014, không nhớ ai viết nội dung, giá chuyển nhượng 60.000.000đ/m^2. Đã giao tiền cọc 20.000.000 đồng do bà K trực tiếp nhận. Ngoài ra bà có bán vật tư nông nghiệp cho L và K khi kết thúc mua bán thì ông L và bà K nợ lại số tiền 296.600.000 đồng. Nay yêu cầu thực trả lại tiền cọc là 20.000.000đ và yêu cầu trả tiền vật tư nông nghiệp còn thiếu là 296.600.000 đồng và yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật.

Bị đơn chị Trần K trình bày: thừa nhận có thỏa thuận mua bán đất với bà O và đã nhận tiền cọc 20.000.000đ. Nhưng do đất đang thế chấp tại ngân hàng nên không thực hiện sang tên được. Ngoài ra vợ chồng mua vật tư nông nghiệp còn nợ tiền vật tư nông nghiệp số tiền là 296.600.000đ. Nay thống nhất trả số tiền đặc cọc mua đất 20.000.000đ và tiền vật tư nông nghiệp 296.600.000đ còn phần lãi xin không trả.

Bà Nguyễn Thị Ánh X, ông Nguyễn Văn B trình bày: Ông Ủy ban nhân dân huyện Chợ Mới cấp quyền sử dụng đất số 06026/eB ngày 20/5/2004 diện tích 4575,7m^2, phần đất này giáp với đất của ông Nguyễn Thế L. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho ông sử dụng đến khoảng năm 2004 khi có đoàn đo đạc đại trà đến đo để cấp quyền sử dụng đất cho ông thì cấp luôn qua phần đất của ông L đến sau này ông mới biết, sau đó đến năm 2016 thì ông làm thủ tục cấp đổi lại quyền sử dụng đất diện tích còn lại là 3475,7m^2 quyền sử dụng đất số CH03289 trong đó có diện tích chồng lấn qua của ông L là 1.722m^2 diện tích còn lại là 1649,4m^2. Diện tích chồng lấn từ trước đến nay phía ông L sử dụng vì là đất của ông L ông có sử dụng, phần đất của ông chỉ đến mương nước là hết, từ mương nước trở về sau là của ông L diện tích chồng lấn ông không tranh chấp vì đó là đất của L. Ông bà có sang nhượng cho bà O diện tích 6.348m^2. Việc này đã chuyển nhượng xong không tranh chấp phần này.

Đại diện theo ủy quyền: Ngân hàng NNPTNT Việt Nam, chi nhánh huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang trình bày: Ông L bà K có vay vốn tại Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam chi nhánh huyện Chợ Mới số tiền 250.000.000đ tài sản thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.538m^2 tọa lạc tại xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới do ông L bà K vay tiền chưa đến hạn trả nợ nên ngân hàng chưa yêu cầu cầu ông L bà K trả nợ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Mới phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng với quy định của pháp luật. Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc số tiền là 20.000.000đ và khi kết thúc mua bán thì bị đơn còn nợ số tiền 296.600.000đ. Khi kết thúc mua bán và hai bên đồng ý chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 20.000.000đ và tiền mua vật tư là 296.600.000đ là phù hợp đề nghị hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1].Về thủ tục tố tụng: Bà O khởi kiện bị đơn có nơi cư trú tại xã Nhơn Mỹ, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang. Nên Tòa án nhân dân huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử nhưng vắng mặt không lý do chính đáng. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

Nguyên đơn bà O không yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L bà K. Do các bên không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nên không cần phải đưa ông Lương Văn S, bà Nguyễn Thị Ánh X, ông Nguyễn Văn B, ông Mai Phúc H (Nghề) và Công ty TNHH MTV Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Vì vậy quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng mua bán.

[2]. *Về nội dung:* Bà O khởi kiện yêu cầu Ông L bà K trả số tiền đặt cọc mua đất là 20.000.000 đồng và trả tiền mua vật tư nông nghiệp là 296.600.000đ và yêu cầu tính lãi đối với số tiền mua vật tư theo quy định pháp luật. Ông L bà K đồng ý trả lại số tiền cọc mua đất 20.000.000đ và tiền mua vật tư nông nghiệp còn thiếu là 296.600.000đ phần lãi xin không trả.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng mua bán đất ngày 24/4/2014, biên nhân nợ 27/9/2014, Giấy xác nhận sang nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 24/4/2014. Thể hiện nội dung hai bên có thỏa thuận đất nông nghiệp bà O có giao số tiền cọc 20.000.000đ và ông L bà K có nợ tiền vật tư nông nghiệp

là 296.600.000đ. Xét thấy giao dịch của các bên là hoàn toàn tự nguyện phù hợp với Điều 328; Điều 430 là phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Đối với hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận sang nhượng đất do các bên thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng bà O yêu cầu ông L bà K trả lại số tiền 20.000.000đ phía ông L bà K đồng ý trả lại số tiền 20.000.000đ căn cứ Điều 332 Bộ luật dân sự năm 2015 nghĩ nên công nhận. Đối với hợp đồng mua bán vật tư nông nghiệp sau khi kết thúc mua bán phía ông L bà K còn nợ lại số tiền 296.600.000đ đến nay chưa trả là vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 440 Bộ luật dân sự năm 2015. Ngoài việc yêu cầu trả tiền bà O còn yêu cầu tính lãi đối với số tiền mua vật tư còn thiếu, yêu cầu này của bà O là phù hợp nghĩ nên được chấp nhận. Căn cứ điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 số lãi được tính như sau: từ 14/01/2015 đến 20/11/2018 là 34 tháng 16 ngày.

296.600.000 đồng x 10%/năm x 46 tháng 6 ngày = 114.191.000đ. Từ những cơ sở trên nghĩ nên buộc ông L bà K có nghĩa vụ trả cho bà O số tiền 20.000.000đ + 296.600.000đ + 114.191.000đ = 430.791.000đ.

[3] Án phí DSST: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[4]. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 3.234.095đ, chi phí định giá 800.000đ do bà O rút yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nên bà O phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Điều 328; Điều 332, Điều 430; Điều 440 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 227 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Buộc ông Nguyễn Thế L, bà Trần Thị K có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Kim O số tiền 430.791.000đ.

Án phí DSST: Ông Nguyễn Thế L bà Trần Thị K phải liên đới chịu là 21.231.600đ.

Hoàn trả số tiền 7.915.000đồng tiền tạm ứng án phí cho bà Nguyễn Thị Kim O theo biên lai số 0004231 ngày 06/06/2016 và biên lai số 0000169 ngày 24/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Mới.

Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 3.234.095đ, chi phí định giá 800.000đ bà O phải chịu (đã nộp xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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 của Bộ luật dân sự 2015.

Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết 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./.

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

Trần Thanh Bình

Nơi nhận:
- TAND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Chợ Mới;
- VKSND huyện Chợ Mới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.