TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ CHƠN THÀNH
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Bản án số: 67/2023/DS-ST
Ngày: *25-12- 2023*
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ung Thị Ngọc Thanh
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lương Thị Thu An
Ông Phạm Xuân Đính

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Vũ Thị Vi - Cán bộ Tòa án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 và 25 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2023/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp về kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 176/2023/QĐXXST-DS ngày 02/11/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn B, sinh năm 1971; Địa chỉ cư trú: Tổ 7, KP.3A, P. M, thị xã C, tỉnh Bình Phước

Bị đơn: Ông Hoàng T, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Tổ 7, KP.3A, P. M, thị xã H, tỉnh Bình Phước

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Mai X và bà Đào H. Địa chỉ: KP.3, TT. T, huyện H, tỉnh Bình Phước
- Ông Vũ C, sinh năm 1982 và bà Nguyễn K, sinh năm 1986, cùng hộ khẩu KP.3, TTK, huyện H, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 12/5/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn B trình bày:

Ngày 23/5/2019 ông B có cho ông T vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận sau và tiền lãi trả vào ngày 23 hàng tháng. Ông T hứa trong

thời hạn 03 tháng trả lại tiền cho ông B. Tuy nhiên, từ đó đến nay đã 04 năm ông T vẫn không chịu trả tiền cho ông B. Trong thời gian từ ngày 23/5/2019 đến 30/9/2020 thì ông B có trả tiền lãi đầy đủ với mức lãi suất 1.25%/tháng nên ông T đồng ý gia hạn cho ông T đến khi nào ông T có tiền thì trả lại nhưng sau ngày 30/9/2020 trở đi ông T không trả lãi cho ông B mặc dù ông B liên hệ nhiều lần nhưng ông T chỉ hứa hẹn nhưng không trả tiền gốc và tiền lãi cho ông B

Ngày 30/5/2019 ông B có đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, thỏa thuận ngày 30/6/2019 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên.

Ngày 30/9/2020 ông B tiếp tục đặt cọc cho ông T số tiền 308.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, thỏa thuận ngày 30/10/2020 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đối với lần đặt cọc này ông T giao cho ông B giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CP 389296, hiện ông B vẫn đang giữ giấy chứng nhận QSD đất nêu trên.

Tuy nhiên cả 02 lần đặt cọc nêu trên khi đến hạn ông T đều không thực hiện như đã thỏa thuận mặc dù ông B nhiều lần liên hệ yêu cầu nhưng ông B chỉ hẹn lần lựa và né tránh.

Nay ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu ông Hoàng T trả lại cho ông B số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 30/9/2020 đến ngày 12/5/2023 với mức lãi suất 1.25%/tháng là 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng).

- Yêu cầu ông Hoàng T trả lại cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận của ông B vào ngày 30/5/2019 là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường cọc số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

- Yêu cầu ông Hoàng T trả lại cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận của ông B vào ngày 30/9/2020 là 308.000.000 đồng (Ba trăm lẻ tám triệu đồng) và bồi thường cọc số tiền là 308.000.000 đồng (Ba trăm lẻ tám triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, ông B cung cấp chứng cứ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/02/2022 (photo); Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2022 (photo); Hợp đồng vay vốn 23/5/2019 (gốc); Hợp đồng đặt cọc 30/5/2019 (gốc); Hợp đồng đặt cọc 30/9/2020 (gốc); Giấy CNQSD đất số BM 337008 (bản sao y); Giấy CNQSD đất số CP 389296 (photo); Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/2/2023 (photo)

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hoàng T trình bày:

Vào ngày 23/5/2019 ông T vay của ông B 100.000.000 đồng, có làm hợp đồng vay tiền như trong giấy ông B nộp cho tòa án, lãi suất 4%/tháng, không hẹn thời gian trả nợ. Đến ngày 30/5/2019 ông T vay của ông B số tiền 300.000.000 đồng, ông T cầm cho ông B giấy chứng nhận QSD đất nhưng ông T có viết giấy cọc đề làm tin, là giấy cọc đề ngày 30/5/2019. Cộng 02 khoản tiền này ông T nợ ông B 400.000.000 đồng. Lãi suất ông B tính ông T là 4%/ tháng, mỗi tháng ông

T phải đóng cho ông B 16.000.000 đồng nhưng ông T không có tiền đóng nên lãi bị dồn lại đến ngày 30/9/2020 ông T trả cho ông B 300.000.000 đồng, nợ lại vừa lãi vừa gốc là 308.000.000 đồng. Ông T đưa cho ông B giấy chứng nhận QSD đất của thửa số 542, tờ bản đồ số 60 để làm tin, ông T cũng làm hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020. Việc viết giấy cọc chỉ là giả cách để ông T vay tiền chứ không phải đặt cọc mua bán đất. Lý do không làm hợp đồng vay tiền mà ghi hợp đồng đặt cọc để làm tin, sau khi viết giấy cọc ông T còn giao sổ đỏ cho ông B giữ vì phải có sổ đỏ thì ông B mới cho mượn tiền. Số tiền này là tiền nợ trước đó nên ông T phải viết hợp đồng đặt cọc và giao sổ đỏ cho ông B thì ông B mới đồng ý cho ông T nợ. Đối với giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31 ông T giao cho ông B khi vay tiền ngày 30/5/2019 ông T được ông B trả lại vào ngày 30/9/2020 khi ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa số 542, tờ bản đồ số 60 cho ông B để làm tin. Thửa đất ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 là của ông T hùn hạp mua chung với một số hộ gia đình gồm: vợ chồng ông Mai X và bà Đào H; vợ chồng ông Vũ C và bà Nguyễn K, phần hùn của ông T có 5m ngang, phần còn lại của người khác cũng xây nhà ở từ trước.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Mai X, bà Đào H trình bày:

Hiện nay ông T giao cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP389296, thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K trong đó có ghi phần nội dung cùng sử dụng chung với ông Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho vợ chồng ông C, bà K không liên quan gì đến ông X, bà H nên ông X, bà H không có ý kiến, yêu cầu gì.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên ông Vũ C, bà Nguyễn K trình bày:

Hiện nay ông T giao cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP389296, thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K trong đó có ghi phần nội dung cùng sử dụng chung với ông Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho vợ chồng ông C, bà K. Vì vậy ông C, bà K yêu cầu ông Nguyễn B phải trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông bà. Từ năm 2019 khi ông C, bà K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đất cấp chung sổ với ông Hoàng T vợ chồng ông bà tin tưởng ông T nên đã giao giấy chứng nhận nêu trên cho ông T đi làm thủ tục tách sổ ra tên riêng cho vợ chồng ông C, bà K. Ông T làm việc tại ủy ban nhân dân xã K nên được tin tưởng nhưng không ngờ từ đó đến nay ông C, bà K không nhận được sổ mặc dù nhiều lần nhắc nhở. Nay ông C, bà K nhận được thông báo của Tòa án mới biết được ông T đã lấy giấy chứng nhận nêu trên giao cho ông B để làm vay mượn đặt cọc gì đó ông bà không rõ. Ông B giữ giấy

chứng nhận mà nhà nước cấp cho ông C, bà K là không có căn cứ vì giấy là của ông C, bà K, việc làm ăn giữa ông T, ông B không liên quan gì đến ông C, bà K.

Đồng thời, bà K có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn B phải trả cho bà K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP389296, thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K cùng sử dụng với ông Hoàng T, ông Mai X và bà Đào H

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không bổ sung tài liệu chứng cứ nào khác. Bị đơn vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành phát biểu ý kiến.

Việc chấp hành theo quy định pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS năm 2015

Về việc chấp hành theo quy đinh pháp luật của HĐXX: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định tại Điều 63 BLTTDS 2015;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án: nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tại Điều 70, 71, 73 BLTTDS; bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tại Điều 70, 72 BLTTDS

Về nội dung giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 143, Điều 147, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 115, 119; 122, 131, 163, 164, 166, 210, 216, 217, 218, 328, 408, 463, 468, 469 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 điều 166 Luật đất đai năm 2013**;** Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 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 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B: Buộc ông Hoàng T phải trả cho ông Nguyễn B số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng tiền lãi với mức lãi suất là 10%/năm thời gian tính lãi từ ngày 30/9/2020 đến ngày 12/5/2023**;** Buộc ông Hoàng T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn B số tiền cọc đã nhận là 608.000.000 đồng; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B về việc buộc ông T phải trả số tiền lãi còn lại vượt quá quy định pháp luật**;** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B về việc buộc ông T bồi thường số tiền cọc 608.000.000 đồng**;** Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn K: Buộc ông Nguyễn B phải trả cho bà Nguyễn K, ông Vũ C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CP389296 được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K trong đó có ghi phần nội dung cùng sử dụng chung với ông

Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Đất thuộc số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước

Về án phí buộc đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

{1} Về quan hệ pháp luật: Theo nội dung đơn khởi kiện của ông Nguyễn B về việc yêu cầu ông Hoàng T trả tiền vay cùng lãi suất và yêu cầu ông T trả tiền đặt cọc trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng phạt cọc nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản được quy định tại Điều 328 và Điều 463 Bộ Luật dân sự năm 2015. Đồng thời quá trình giải quyết vụ án người liên quan bà Nguyễn K có đơn yêu cầu độc lập về đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật được định thêm là quan hệ tranh chấp về đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại điều 115 BLDS

{2} Về thẩm quyền: Bị đơn ông T có nơi cư trú tại Kp. 3A, P. M, TX. C, tỉnh Bình Phước do đó căn cứ khoản 2, 3 điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thị xã Chơn Thành

{3} Về thời hiệu khởi kiện: Do các bên đương sự không yêu cầu nên căn cứ vào điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết về thời hiệu

{4} Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, bị đơn ông Hoàng T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa số 130/2023/QĐST-HPT ngày 20/11/2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 132/2023/QĐST-HPT ngày 01/12/2023 nhưng ông T vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 228 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

{5} Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B, Hội đồng xét xử xét thấy: Ông B cho rằng ngày 23/5/2019 ông cho ông T vay số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất hai bên thỏa thuận sau và tiền lãi trả vào ngày 23 hàng tháng, thời hạn 03 tháng trả lại tiền cho ông B. Từ đó đến nay ông T vẫn không chịu trả tiền cho ông B. Ngày 30/5/2019 ông B có đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước. Ngày 30/9/2020 ông B tiếp tục đặt cọc cho ông T số tiền 308.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên cả 02 lần đặt cọc nêu trên khi đến hạn ông T đều không thực hiện như đã thỏa thuận mặc dù ông B nhiều lần liên hệ yêu cầu nhưng ông T chỉ hứa hẹn và né tránh. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình ông B cung cấp 03 chứng cứ là Hợp đồng vay vốn ngày 23/5/2019, Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019, Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020. Trong đó hợp đồng vay vốn ngày 23/5/2019 thể hiện nội dung ông T có vay của ông B số tiền 100.000.000 đồng, không thể hiện lãi suất cụ thể là

bao nhiêu, thời gian thanh toán lãi là ngày 23 hàng tháng. Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 thể hiện nội dung ông T là bên bán cam kết chuyển nhượng cho ông B thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, thỏa thuận ngày 30/6/2019 sẽ ra công chứng, giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng, số tiền thanh toán là ngày 30/5/2019 giao 300.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 30/92020 cũng có nội dung ông T là bên bán cam kết chuyển nhượng cho ông B thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, thỏa thuận ngày 30/10/2020 sẽ ra công chứng, giá chuyển nhượng 308.000.000 đồng, số tiền thanh toán là ngày 30/9/2020 giao 308.000.000 đồng

Ông T không đồng ý mà cho rằng ngày 23/5/2019 ông T có vay của ông B 100.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, không hẹn thời gian trả nợ. Đến ngày 30/5/2019 ông T vay của ông B số tiền 300.000.000 đồng, ông T cầm cho ông B giấy chứng QSD đất nhưng ông T có viết giấy cọc đề làm tin, là giấy cọc đề ngày 30/5/2019. Cộng 02 khoản tiền này ông T nợ ông B 400.000.000 đồng. Lãi suất ông B tính ông T là 4%/ tháng, mỗi tháng ông T phải đóng cho ông B 16.000.000 đồng nhưng ông T không có tiền đóng nên lãi bị dồn lại đến ngày 30/9/2020 ông T trả cho ông B 300.000.000 đồng, nợ lại vừa lãi vừa gốc là 308.000.000 đồng, ông T đưa cho ông B giấy chứng nhận QSD đất của thửa số 542, tờ bản đồ số 60 để làm tin, ông T cũng làm hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/9/2020. Việc viết giấy cọc chỉ là giả cách để ông T vay tiền chứ không phải đặt cọc mua bán đất. Quá trình giải quyết vụ án ông T không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Như vậy, trên cơ sở các chứng cứ là hợp đồng vay vốn ngày 23/5/2019, Hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019, Hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 có đủ cơ sở khẳng định việc ông T có vay của ông B số tiền 100.000.000 đồng và có nhận cọc 02 thửa đất nêu trên với số tiền 608.000.000 đồng là sự thật.

{5.1} Xét thấy, đối với yêu cầu ông Hoàng T trả lại cho ông B số tiền nợ gốc 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30/9/2020 đến ngày 12/5/2023 là 40.000.000 đồng. Theo hợp đồng vay vốn đề ngày 23/5/2019 thể hiện nội dung ông T có vay của ông B số tiền nêu trên thời hạn là 03 tháng, ông T xác định việc vay tiền này không thỏa thuận thời hạn. Tại hợp đồng vay vốn ngày 23/5/2019 thì phần nội dung thời hạn thanh toán gốc không thể hiện thời hạn. Ông B cho rằng thời hạn trả nợ là 03 tháng nhưng không được ông T thừa nhận và ông B không có chứng cứ gì chứng minh. Theo quy định tại Điều 469 BLDS 2015 thì Hợp đồng vay không có thời hạn bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất kỳ lúc nào nhưng phải báo trước cho bên vay biết trước một thời gian hợp lý. Ông B cho rằng nhiều lần liên hệ yêu cầu ông T trả nợ nhưng cũng không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh. Xét thấy, hợp đồng vay tài sản giữa ông B và ông T là hợp đồng vay có lãi mặc dù hai bên không thống nhất lãi suất (ông B cho rằng lãi suất thỏa thuận sau, ông T cho rằng lãi là 4%/tháng) nhưng căn cứ vào sự thừa nhận của ông B cho rằng ông T đã đóng lãi đến ngày 30/9/2020, ông T đã vi phạm thỏa thuận nên ông B được quyền thu hồi nợ bất cứ lúc nào (do ông T vi

phạm điều kiện trả lãi) do đó cần buộc ông T phải thanh toán số tiền gốc đã vay cho ông B là 100.000.000 đồng.

{5.2} Đối với yêu cầu của ông B về lãi suất: Ông B yêu cầu ông T trả tiền lãi tính từ ngày 30/9/2020 đến ngày 12/5/2023 là 40.000.000 đồng. Tại phiên toà nguyên đơn cho rằng các bên có thỏa thuận lãi suất là 1,25%/tháng nhưng trên giấy hợp đồng vay vốn ngày 23/5/2019 có thể hiện thời gian đóng lãi là 23 hàng tháng nhưng không thể hiện mức lãi là bao nhiêu. Ông T cũng không xuất trình được chứng cứ gì để chứng minh cho việc các bên có thỏa thuận lãi suất là 4%/tháng do đó Hội đồng xét xử xác định lãi suất trong vụ việc này thuộc trường hợp các bên có thỏa thuận lãi suất nhưng không xác định rõ lãi suất theo quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự 2015. Căn cứ trên sự thừa nhận của ông B thì ông T đóng lãi tới 30/9/2020 còn lại ông T chưa trả lãi cho ông B nên ông T phải chịu số tiền lãi theo khoản 2 Điều 468 và khoản 2 điều 469 Bộ luật dân sự năm 2015 với mức lãi suất là 0,833%/tháng. Vì vậy, yêu cầu tính lãi của ông B là có căn cứ được chấp nhận (tức một phần 0,833%/tháng không phải 1.25%/tháng) và được tính như sau: 100.000.000 đồng x 0,833%/ tháng x 31 tháng 12 ngày (tính từ ngày 30/9/2020 đến ngày 12/5/2023) = 26.156.000 đồng.

{5.3} Đối với số tiền lãi còn lại là 13.844.000 đồng do ông B yêu cầu vượt mức lãi suất quy định nên không được HĐXX chấp nhận

{5.4} Đối với yêu cầu ông Hoàng T trả lại cho ông B số tiền đặt cọc đã nhận của ông B vào ngày 30/5/2019 là 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành và số tiền 308.000.000 đồng đã nhận ngày 30/9/2020 để nhận chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước: Xét thấy việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước và đảm bảo chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông B, ông T đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Đối tượng của hợp đồng là 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 337008 ngày 26/9/2018, cấp cho ông Hoàng T cùng sử dụng với bà Lê X và thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước, đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng T cùng sử dụng chung với vợ chồng ông Mai X và bà Đào H, vợ chồng ông Vũ C, bà Nguyễn K. Ông B cho rằng đây là việc giao kết cọc còn ông T cũng xác định ông có ký vào 02 hợp đồng đặt cọc nhưng mục đích để vay tiền không phải cọc đất nhưng ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Ông B cho rằng khi giao kết cọc thửa đất là 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành, tỉnh Bình Phước ông không

biết thửa đất này ông T cùng được sử dụng chung với bà Lê X tuy nhiên tại phiên tòa ông B thừa nhận khi nhận cọc ông T có cho ông xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi ký kết ông T giao luôn bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B cất giữ sau đó một thời gian mới giao lại cho ông T nên việc ông B cho rằng không biết ông T cùng sử dụng chung với bà X là không có căn cứ. Đối với thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước các bên đều xác định khi ký kết các bên đều biết rõ 02 thửa đất nêu trên là do ông T cùng sử dụng chung bà K, ông C, ông X, bà H. Như vậy, ngay từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc đã biết rõ các quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung theo quy định tại điều 210, 216, 217, 218 BLDS phải có sự đồng ý của các chủ sử dụng còn lại. Việc ông B, ông T tự ý giao kết cọc là vi phạm điều cấm của luật do đó căn cứ Điều 117, 122, 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 và hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 giữa ông B, ông T là vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cần tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 và hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 giữa ông B, ông T là vô hiệu và cần buộc ông T trả lại cho ông B số tiền đã nhận cọc là 608.000.000 đồng.

{5.5} Đối với yêu cầu khởi kiện của ông B về việc yêu cầu ông Hoàng T bồi thường cọc số tiền là 300.000.000 đồng trong việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành và số tiền 308.000.000 đồng trong việc đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích trên thì đặt cọc giữa ông B, ông T vô hiệu và lỗi làm hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên ông B, ông T. Do đó, căn cứ vào điểm d khoản 1 mục I nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số lại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình không chấp nhận yêu cầu phạt cọc này của ông B.

{5.6} Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

{6} Đối với yêu cầu độc lập của bà K về yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn B phải trả cho bà K giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ C, bà Nguyễn K cùng sử dụng với ông Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP389296 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K trong đó có ghi phần nội dung cùng sử dụng chung với ông Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được cấp cho ông C, bà K, việc ông T tự ý giao cho ông B cất giữ, ông B cũng thừa nhận ông đang giữ giấy chứng nhận nêu trên và cũng không đồng ý trả lại cho bà K, ông C. Việc giao và giữ giấy chứng nhận QSD đất này là trái với ý chí của ông C, bà K do đó

cần căn cứ vào 115, 163, 164, 166 BLDS 2015 và điều 166 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận yêu cầu độc lập của bà K. Buộc ông Nguyễn B phải trả cho bà Nguyễn K, ông Vũ C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CP389296 được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K trong đó có ghi phần nội dung cùng sử dụng chung với ông Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Đất thuộc số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước

{7}Ý kiến của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận

{8} Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu toàn bộ án phí trên số tiền mà yêu cầu khởi kiện của ông B được Tòa án chấp nhận (734.156.000 đồng) là 33.336.240 đồng. Ông B phải chịu án phí trên toàn bộ số tiền mà yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận (621.844.000 đồng) là 28.873.760 đồng và yêu cầu độc lập của bà Nguyễn K được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 143, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 115, 119; 122, 131, 163, 164, 166, 210, 216, 217, 218, 328, 408, 463, 468, 469 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 điều 166 Luật đất đai năm 2013

- Căn cứ Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B: Buộc ông Hoàng T phải trả cho ông Nguyễn B số tiền nợ gốc là 100.000.000 đồng và tiền lãi là 26.156.000 đồng; Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/5/2019 về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 749, tờ bản đồ số 31. Địa chỉ: KP.12, P. Minh Hưng, TX. Chơn Thành và hợp đồng đặt cọc ngày 30/9/2020 về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 542, tờ bản đồ số 60. Địa chỉ: ấp 3, TT. Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước ký kết giữa ông Nguyễn B và ông Hoàng T vô hiệu; Buộc ông Hoàng T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn B số tiền cọc đã nhận là 608.000.000 đồng

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B về việc buộc ông Hoàng T phải trả số tiền lãi là 13.844.000 đồng

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn B về việc buộc ông Hoàng T bồi thường số tiền cọc 608.000.000 đồng

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn K: Buộc ông Nguyễn B phải trả cho bà Nguyễn K, ông Vũ C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số CP389296 được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày

22/02/2019 cho ông Vũ C, bà Nguyễn K trong đó có ghi phần nội dung cùng sử dụng chung với ông Hoàng T, ông Mai X, bà Đào H. Đất thuộc số 542, tờ bản đồ số 60 tại ấp 3, TT.Tân Khai, huyện H, tỉnh Bình Phước

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn B phải chịu là 29.173.760 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 26.340.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012358 ngày 06/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành, ông B còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 2.833.760 đồng; Ông Hoàng T phải chịu án phí là 33.336.240 đồng; Bà Nguyễn K không phải chịu án phí, bà K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0012449 ngày 18/9/2023 Chi cục thi hành án dân sự thị xã Chơn Thành

[5]. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND TX Chơn Thành;
- Chi cục THADS TX Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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