TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BÌNH MINH
TỈNH VĨNH LONG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 05/2023/DS-ST
Ngày: 27 – 3 – 2023
V/v T/c hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Thiết

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Sơn Mứt

2. Bà Nguyễn Thụy Thúy Ân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Tiếm – Thư ký Toà án nhân dân thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Cẩm - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 243/2022/TLST-DS, ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2023/QĐXXST-DS, ngày 22 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên Tòa số: 18/2023/QĐST-DS, ngày 10/3/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Ngọc D**, sinh năm 1977 - có mặt

Địa chỉ: ấp B, xã MT, huyện BT, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Lê Thị Hồng C, sinh năm 1994 *(văn bản ủy quyền ngày 29/11/2022)*; có mặt

Địa chỉ: ấp D, xã DB, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

- Bị đơn: **1/Ông Nguyễn Văn M**, sinh năm 1967 – vắng mặt

2/Bà Châu Thị L, sinh năm 1968 – vắng mặt

Cùng địa chỉ: ấp A, xã DT, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

Nguyễn Minh M, sinh năm 1991 – vắng mặt

Địa chỉ: ấp A, xã DT, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VU ÁN:

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/11/2022 và lời trình bày của người đại diện cho ông Nguyễn Ngọc D trình bày:*

Nguyên vào ngày 19/5/2022 ngày dương lịch, (ngày âm lịch ngày 19/4/2022) ông Nguyễn Ngọc D có đến phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long, mục đích là để thỏa thuận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L phần đất thửa số 51, tờ bản đồ số 09, diện tích 4.614,1m^2, loại đất vườn; Đất tại xã DT, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn M đứng tên giấy chứng nhận. Tuy nhiên, ra tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Vĩnh Long thì ông M, bà L không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên (bản chính), nên phòng công chứng chuyển qua lập "Tờ thỏa thuận giao - nhận tiền" trong đó có nói rõ việc chuyển nhượng phần đất trên với giá 950.000.000 đồng, ông M, bà L đã nhận trước số tiền 672.000.000 đồng, trong vòng 30 ngày ông M, bà L sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D để sang tên theo quy định. Sau đó ngày 20/5/2022 ông M, bà L đã nhận thêm số tiền của ông D 100.000.000 đồng. Tổng hai lần nhận là: 772.000.000 đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng).

Sau đó, ông D nhiều lần yêu cầu ông M, bà L thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên và giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông được sang tên theo như thỏa thuận tại Phòng công chứng ký ngày 19/5/2022 nhưng ông M, bà L cố tình né tránh.

Nay người đại diện cho ông Nguyễn Ngọc D yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L trả lại số tiền đã nhận theo "tờ thỏa thuận giao – nhận tiền" ngày 19/5/2022 và 01 biện nhận tiền ngày 20/5/2022 với tổng số tiền là: 772.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất từ ngày 19/5/2022 đến ngày 27/3/2023 như sau: 772.000.000đ x 10 tháng 11 ngày x 1,5 % tháng = 115.800.000đ. Cộng chung vốn, lãi: 887.800.000đồng, không yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng phần đất nêu trên nữa.

Nếu ông M, bà L không trả tiền thì yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán đất theo hợp đồng đã ký tại văn phòng công chứng số 2 ngày 19/5/2022.

Ông Nguyễn Ngọc D thống nhất vời lời trình bày của người đại diện chị Lê Thị Hồng C, không có bổ sung ý kiến.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh M mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên không tiến hành hòa giải giữa các bên đương sự được. Do đó, vụ án được đưa ra xét xử theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị buộc bị đơn Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L trả số tiền đã nhận

772.000.000đồng và tính lãi từ ngày 19/5/2022 đến ngày 27/3/2023 với mức lãi suất 1,5%/ tháng. Đồng thời, tiếp tục tính lãi phát sinh kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm.

Các chứng cứ nguyên đơn cung cấp: 01 Tờ thỏa thuận giao – nhận tiền ký ngày 19/5/2022 tại phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long (bản chính); 01 Biên nhận tiền ngày 20/5/2022 (bản chính). 01 tờ cố đất, ghi ngày 13/3/2013 (bản photo).

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và ý kiến về việc giải quyết vụ án. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng thì Kiểm sát viên cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Ngọc D. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L trả lại số tiền nhận là 772.000.000đồng và số tiền lãi tính đến ngày 27/3/2023 số tiền lãi là 115.800.000đồng, vô hiệu tờ thỏa thuận giao – nhận tiền ngày 19/5/2022. Về án phí: Buộc ông M, bà L phải chịu số tiền án phí 38.634.000đồng và 300.000đồng án phí không giá ngạch.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét việc vắng mặt của đương sự:

Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh M mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ điểm b, d khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét "Tờ thỏa thuận giao - nhận tiền" ngày 19/5/2022 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long thể hiện:

- Bên nhận tiền (bên A) Nguyễn Văn M, sinh năm 1967, Châu Thị L, sinh năm 1968.

- Bên giao tiền: (bên B) Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1977

Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng với giá 950.000.000đồng. Trong thời gian chờ tách thửa để làm các thủ tục chuyển nhượng thửa đất từ bên A sang bên

B, bên B chấp nhận giao số tiền đặt cọc cho bên A như sau:

+ Ngày 19/5/2022 bên B giao cho bên A số tiền 672.000.000đồng. Bên A nhận tiền cọc cam kết sẽ nộp vào ngân hàng để giải chấp tại Ngân hàng và làm thủ tục xóa thế chấp.

+ Trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận cọc. Khi có giấy đất xóa thế chấp hợp lệ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng từ bên A sang bên B sẽ giao đủ số tiền còn lại. Thửa đất số 51, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 4.614,1m^2, đất tại xã DT, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long.

Xét tờ thỏa thuận giao – nhận tiền ký tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long ngày 19/5/2022 là một hình thức của hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Tuy nhiên, phía ông D, bà L đã vi phạm thời hạn cũng như đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Lẽ ra, ông D, bà L phải chịu mất hoàn toàn số tiền nhận cọc, nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu ông D, bà L trả lại số tiền đã nhận và tính lãi suất, không yêu cầu phạt cọc.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D khai thật ra giữa ông với ông M, bà L là muốn thỏa thuận việc chuyển nhượng trọn thửa phần đất thửa số 51, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.614,1m^2 loại đất lúa với giá 950.000.000đồng. Tuy nhiên, khi hai bên ra phòng công chứng thì phía ông M, bà L không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính, nên Phòng công chứng từ chối công chứng và chuyển sang lập tờ "Tờ thỏa thuận - giao nhận tiền". Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận 772.000.000đồng và yêu cầu tính lãi suất đến ngày xét xử, ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

[3.1] Xét yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L trả lại số tiền 772.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận. Bởi các lẽ; Căn cứ vào "Tờ thỏa thuận giao - nhận tiền" ngày 19/5/2022 và biên nhận ngày 22/5/2022 thể hiện ông M, bà L đã nhận của ông D tổng số tiền 772.000.000 đồng. Mặc khác, tại bản khai ngày 05/01/2023 của anh Nguyễn Minh M là con ông M, bà L đã thừa nhận có nhận số tiền theo 02 giấy nhận tiền và đồng ý trả lại số tiền và tiền lãi cho nguyên đơn. Vô hiệu "Tờ thỏa thuận giao - nhận tiền" ngày 19/5/2022 của Phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long. Buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và tính lãi suất. không yêu cầu xem xét lỗi các bên. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L có trách nhiệm trả ông Nguyễn Ngọc D số tiền 772.000.000đồng (bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng).

[3.2] Xét yêu cầu tính lãi suất đối đối với số tiền 772.000.000đồng với mức lãi suất là 1,5%/ tháng là có căn cứ chấp nhận: Số tiền 772.000.000đồng nhận ngày 19/5/2022, được tính lãi suất từ ngày 19/5/2022 đến ngày 27/3/2023 bằng 10 tháng 10 ngày: 772.000.000đ x 10 tháng 10 ngày x 1,5 % / tháng = 115.800.000đồng.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L liên đới trả ông Nguyễn Ngọc D tổng số tiền: 887.800.000đồng (tám trăm tám mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng), trong đó tiền vốn 772.000.000đồng, lãi 115.800.000đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 38.934.000đồng (800.000.000đ = 36.000.000đ + 87.800.000đ x 3% = 2.634.000đ) và 300.000đồng án phí không có giá ngạch.

- Ông Nguyễn Ngọc D không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.679.000đồng, theo biên lai thu số 0013067, ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh cho ông D.

Xét lời đề nghị của Viểm sát viên là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 91; 97; 98 và khoản 1 Điều 147, Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Các Điều 120; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26; của 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.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc D - đại diện có chị Lê Thị Hồng C đối với ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L liên đới trả ông Nguyễn Ngọc D tổng số tiền: 887.800.000đồng (tám trăm tám mươi bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi suất chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa hành án theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Vô hiệu "Tờ thỏa thuận giao - nhận tiền" ngày 19/5/2022 của Phòng công chứng số 2 tỉnh Vĩnh Long.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Châu Thị L phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 38.934.000đồng (ba mươi tám triệu chín trăm ba mươi bốn ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Ngọc D không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại ông Nguyễn Ngọc D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 17.679.000đồng, theo biên lai thu số 0013067, ngày 12/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh.

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 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 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.

3/ Quyền kháng cáo: Án xử công khai các đương sự có mặt tại phiên Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với 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 công khai.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh VL 01;
- VKSND TXBM 01;
- Chi cục THADS TXBM 01;
- Đương sự 04;
- Lưu 08.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm Phán – Chủ tọa phiên tòa

đã ký

Trương Minh Thiết