

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 95/2022/DS-ST
Ngày 18 - 7 - 2022
V/v “Tranh chấp đòi sản theo Hợp đồng
đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông La Văn Việt
2. Bà Nguyễn Thị Rạt

Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Kim Thoa - Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạng Khang - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 371/2021/TL-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đòi tài sản theo Hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2022/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 5 năm 2022, giữa:

1. ***Ng đơn:*** Bà Phạm Thị Ngọc A, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Nhon Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. ***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Cao Ng, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Đức Hạnh 2, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 12 năm 2021 và các lời trình bày tiếp theo tại Tòa án và tại phiên tòa Ng đơn bà Phạm Thị Ngọc A trình bày như sau:

Vào ngày 09/4/2018, ông Nguyễn Cao Ng và bà có thỏa thuận với nhau về việc ông Nguyễn Cao Ng chuyển nhượng cho bà thửa đất 45 tờ bản đồ 450 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 2000m² giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Khi xem đất ông Ng chỉ cho bà xem phần đất bà thấy rất ưng ý nên bà và ông Ng có thỏa thuận làm giấy nhận cọc đề ngày

09/4/2018, bà giao cho ông Ng 200.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó ông Ng lấy tiếp 1.000.000.000 đồng vào ngày 19/4/2018. Tổng cộng bà giao cho ông Ng 1.200.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 03/5/2018 ra Phòng công chứng chứng thực hợp đồng bà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên đến hẹn ông Ng không ra công chứng. Bà có liên lạc chính quyền địa phương xã Tân Mỹ xác minh đất mà ông Ng đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà thì được biết ông Ng không có phần đất nào tại Tân Mỹ thuộc thửa 45 tờ bản đồ 450 xã Tân Mỹ mà ông Ng có phần đất thửa 450 tờ bản đồ 44 xã Tân Mỹ với diện tích 2.000 m². Thửa đất mà ông Ng đứng tên không phải vị trí đất mà giữa bà và ông Ng thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Bà có liên lạc nhiều lần yêu cầu ông Ng phải giao trả cho bà số tiền 1.200.000.000 đồng nhưng ông Ng bỏ trốn khỏi địa phương. Bà có đề nghị Tòa án chuyển đơn tố cáo của bà đối với ông Nguyễn Cao Ng đến công an huyện Đức Hòa để xem xét hành vi lừa đảo của ông Ng nhưng Công an huyện cho rằng hành vi của ông Ng không có dấu hiệu tội phạm. Ngày 07/12/2021, bà có đơn khởi kiện án dân sự với ông Ng về việc yêu cầu ông Ng phải trả tiền mua đất không thành 1.200.000.000 đồng theo hợp đồng ngày 09/4/2018. Đồng thời phải trả lãi theo mức lãi Nhà nước quy định với số tiền 876.000.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà xác định lại yêu cầu ông Nguyễn Cao Ng phải trả cho bà 1.200.000.000 đồng và lãi suất chậm trả từ ngày ông Ng nhận tiền của bà đến khi xét xử theo mức lãi Nhà nước quy định. Ngoài ra bà không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Cao Ng: đã được Tòa án triệu tập hợp lệ không phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A về việc buộc ông Ng phải trả bà A 1.200.000.000 đồng và lãi phát sinh theo mức lãi 10%/năm. Bởi vì quyền sử dụng đất mà ông Ng thỏa thuận chuyển nhượng cho bà A không đúng với phần đất ông Ng đứng tên. Phần đất ông Ng chuyển nhượng cho bà A theo giấy nhận cọc ngày 09/4/2018 không có tồn tại theo xác nhận của UBND xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên hợp đồng đặt cọc giữa bà A và ông Ng vô hiệu ngay từ lúc xác lập. Ông Ng phải có nghĩa vụ trả tiền cho bà A và phải chịu trả tiền lãi chậm trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật cần giải quyết: xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A với ông Nguyễn Cao Ng nêu trên, Hội đồng xét xử thấy quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là: “*Tranh chấp đòi tài sản theo Hợp đồng đặt cọc*” là những tranh chấp quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Bà Phạm Thị Ngọc A có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[1.2] Về tư cách tố tụng, thời hiệu và phạm vi giải quyết.

Bà Phạm Thị Ngọc A khởi kiện được xác định là Ng đơn; ông Nguyễn Cao Ng được xác định là bị đơn.

Tranh chấp đòi tài sản không áp dụng thời hiệu theo quy định tại Điều 155 Bộ luật dân sự 2015.

[1.3] Chứng cứ, nghĩa vụ chứng minh và luật áp dụng.

Quá trình tố tụng: Bà Phạm Thị Ngọc A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Cao Ng trả 1.200.000.000 đồng và lãi phát sinh theo lãi suất Nhà nước quy định. **Về chứng cứ Tòa án đã thu thập được là Hợp đồng đặt cọc ngày 09/4/2018.**

Tòa án xét xử trên cơ sở chứng cứ do người khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập khi thấy cần thiết theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Về chứng cứ chứng minh cho lời trình bày các đương sự Tòa án đã thu thập đầy đủ.

Thời điểm phát sinh tranh chấp Bộ luật dân sự 2015 và Luật Đất đai năm 2013 đang có hiệu lực pháp luật nên được áp dụng.

[1.4]. Ông Nguyễn Cao Ng vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ như đăng báo, niêm yết... ông cũng không đến Tòa án phản hồi ý kiến gì về việc giải quyết vụ án cho Tòa án. Do đó căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Nguyễn Cao Ng.

Tòa án lập biên bản về việc công khai chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử theo thủ tục chung. Tòa án xét xử trong phạm vi đương sự có yêu cầu.

[2]. Về nội dung:

Bà Phạm Thị Ngọc A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa buộc ông Nguyễn Cao Ng trả cho bà 1.200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo Nhà nước quy định. Hội đồng xét xử thấy rằng ngày 09/4/2018, giữa ông Nguyễn Cao Ng và bà Phạm Thị Ngọc A có thỏa thuận với nhau về việc ông Nguyễn Cao Ng chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc A thửa đất 45 tờ bản đồ 450 xã Tân Mỹ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với diện tích 2000m² giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Lúc xem đất, ông Ng chỉ cho bà A xem phần

đất bà A thấy phù hợp với nguyện vọng của bà nên bà A có thỏa thuận làm giấy nhận cọc với ông Ng đề ngày 09/4/2018, bà A giao cho ông Ng 200.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 19/4/2018, bà A giao tiếp ông Ng 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng bà A đã giao ông Ng là 1.200.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 03/5/2018 ra công chứng. Đến hẹn ông Ng không ra công chứng, bỏ trốn, bà A kiểm tra hiện trạng đất mà bà đặt cọc không phải đất của ông Ng. Đồng thời UBND xã Tân Mỹ xác nhận không có thửa đất nào thuộc thửa 45 tờ bản đồ 450 xã Tân Mỹ. Do đó có căn cứ xác định ông Ng không có thửa đất nào là thửa 45 tờ bản đồ 450 xã Tân Mỹ, vị trí đất ông Ng kêu bà A chuyển nhượng không đúng thực tế nhằm chiếm dụng của bà A 1.200.000.000 đồng nhưng cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Đức Hòa xác định hành vi của ông Ng không có dấu hiệu tội phạm. Vì vậy ông Ng phải có nghĩa vụ trả cho bà A 1.200.000.000 đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi 10%/năm từ ngày nhận đến khi xét xử sơ thẩm là phù hợp.

Tiền lãi cụ thể:

+ Đối với số tiền 200.000.000 đồng nhận ngày 09/4/2018 x 4 năm 3 tháng 9 ngày x 0,83%/tháng = 85.157.999 đồng;

+ Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng nhận ngày 19/4/2018 x 4 năm 2 tháng 29 ngày x 0.83%/tháng = 423.023.333 đồng.

Tổng cộng tiền lãi: 423.023.333 đồng + 85.157.999 đồng = 508.181.332 đồng.

[3]. Về án phí, theo Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội hướng dẫn về án phí, lệ phí Tòa án, ông Ng phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 468, Điều 166 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc A tranh chấp “Đòi tài sản phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Cao Ng.

Buộc ông Nguyễn Cao Ng phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc A số tiền gốc đã nhận là 1.200.000.000 đồng + lãi 508.181.332 đồng. Tổng cộng là 1.708.181.332 đồng (Một tỷ bảy trăm lẻ tám triệu một trăm tám mươi một ngàn ba trăm ba mươi hai đồng).

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự tính lãi chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Cao Ng phải nộp 63.245.439 đồng án phí DSST sung vào Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại bà Phạm Thị Ngọc A 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí 0009214 ngày 07/12/2021 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa.

3. Án xét xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm vụ án.

4. 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**

(Đã ký)

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

Nguyễn Thị Mộng Thúy

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

