TÒA ÁN ND QUẬN LIÊN CHIỂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Bản án số: **27**/2023/DS-ST
Ngày 22 tháng 6 năm 2023
V/v "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
****
TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU TP ĐÀ NẴNG

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Nguyễn Thi Thi
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Công Chi và ông Nguyễn Văn Cơ
- Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Chu Thị Phương Thùy - Cán bộ Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu – thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Võ Quang Tiến – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 06 năm 2023 tại Hội trường xét xử, Toà án nhân dân quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng mở phiên toà xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 53/2023/TLST-DS ngày 04/4/2023, về việc *"Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2023/QĐXXST-DS ngày 30/5/2023; Thông báo dời phiên tòa số 07/2023/TB-TA ngày 15/6/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Minh Đ, sinh năm 1969; Địa chỉ: 53/14 Đ, phường B, quận H, TP Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1973; Địa chỉ: K172/55/04/05 T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

Bà Đỗ Thị Ph, sinh năm 1986; Địa chỉ: 1014/91 T, phường H, quận C, TP Đà Nẵng. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện gởi đến Tòa án và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay, bà Phạm Thị Minh Đ là nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 07/01/2021 tại nhà bà Đ ở số 41 T, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng, giữa bà Đ và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Đỗ Thị Ph có thoả thuận mua bán nhà đất tại thửa đất số 56, tờ bàn đồ số 84, diện tích 99,8m^2 ở địa chỉ số K172/55/04/05 T, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, thành phố Đà Nẵng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất

số CĐ 940622 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Đà Nẵng cấp ngày 13/10/2016 cho ông Nguyễn Đức H và bà Phạm Thị Bích H (vợ cũ ông H – đã chết).

Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng nhà đất nói trên là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng). Sau khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 07/01/2021 thì bà Đ đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà P với số tiền 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), số tiền 300.000.000đ còn lại sẽ được giao đủ khi ra công chứng chuyển nhượng. Hai bên thoả thuận trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày 07/01/2021 đến ngày 07/4/2021 hai bên sẽ ra công chứng chuyển nhượng. Ngòai ra hai bên còn thoả thuận bên bán là vợ chồng ông H, bà P có nghĩa vụ hoàn thành thủ tục giấy tờ liên quan để ra công chứng đúng hạn đã giao và sau khi công chứng xong, bên mua giao số tiền còn lại cho bên bán. Bên bán còn cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận nói trên nếu bên bán không bán nữa thì phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bên mua đã đặt cọc và ngược lại.

Đến ngày 07/4/2021 ông H và bà P không hoàn thành các thủ tục như đã thoả thuận để tiến hành công chứng.

Vào ngày 09/5/2022 ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph tự nguyện lập bản cam kết theo đó vợ chồng ông H, bà P cam kết sẽ thanh toán cho bà Đ số tiền cọc là 700.000.000đ và tiền phạt cọc 700.000.000đ; đồng thời tiền lãi được tính từ ngày 07/4/2021 cho đến nay với mức lãi suất 15%/năm, nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Do đó bà Phạm Thị Minh Đ đề nghị TAND quận Liên Chiểu giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Đỗ Thị Ph trả lại cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi trên số tiền đã nhận của bà Đ ban đầu là 700.000.000đ, tạm tính từ ngày 07/04/2021 đến ngày 21/6/2023 là 26 tháng 14 ngày là (700.000.000đ x 15%)/12 x 26 tháng 14 ngày = 231.583.333đ (Hai trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng số tiền buộc vợ chồng ông H, bà P phải trả lại cho bà Đ là 1.631.583.333đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

* *Bị đơn - Ông Nguyễn Đức H trình bày ý kiến:* Đầu năm 2021, ông H và vợ là bà Đỗ Thị Ph có vay của bà Đ số tiền 700.000.000đ để làm sổ đỏ một lô đất trong Quảng Nam và thế chấp bằng sổ đỏ mang tên Nguyễn Đức H và Phạm Thị Bích Hạnh (vợ trước của ông H, đã chết). Nhưng sau đó vợ chồng ông H, bà P không trả được nợ nên bà Đ đã khởi kiện. Năm 2022, tại Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, vợ chồng ông H, bà P đã cam kết trả cho bà Đ số tiền 500.000.000đ, với điều kiện bà Đ đưa lại sổ đỏ cho ông H để làm thủ tục thừa kế rồi vay tiền ngân hàng trả cho bà Đ. Nay bản thân ông H vẫn đồng ý trả cho bà Đ số tiền 500.000.000đ theo như cam kết, nhưng bà Đ phải đưa lại GCNQSDĐ để ông H vay tiền về trả cho bà Đ, còn số tiền còn lại vợ ông H là bà Đỗ Thị Ph phải có trách nhiệm trả cho bà Đ.

- *Bị đơn - bà Đỗ Thị Ph trình bày:* Vào ngày 07.01.2021, bà P và chồng là ông Nguyễn Đức H có mượn của bà Đ số tiền 700.000.000đ được viết dưới dạng một hợp đồng giả cách là đặt cọc, thực chất là vay mượn giữa hai bên. Trong quá trình vay mượn thì vợ chồng ông H, bà P cũng thống nhất thế chấp bằng số đỏ mang tên Nguyễn Đức H và Phạm Thị Bích Hạnh (vợ trước của ông H, đã chết). Mong muốn của bà P là làm được giấy tờ tại ngôi nhà nêu trên rồi vay mượn ngân hàng trả lại cho bà Đ nhưng vẫn chưa hoàn thành được việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó bà P xin quý tòa giải quyết cho vợ chồng ông H, bà P một khoảng thời gian để trả nợ cho bà Đ.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu phát biểu ý kiến như sau:*

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định về quyền và nghĩa vụ của đương sự tại Điều 70, 71, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn đã thực hiên đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 72 và 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các điều 280; 282, 288, 357, 468 Bộ luật dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đức H, bà Đỗ Thị Ph thanh toán toàn bộ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi trên số tiền đã nhận của bà Đ ban đầu là 700.000.000đ, tạm tính từ ngày 07/04/2021 đến ngày 21/6/2023 là 26 tháng 14 ngày là (700.000.000đ x 15%)/12 x 26 tháng 14 ngày = 231.583.333đ (Hai trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng số tiền buộc vợ chồng ông H, bà P phải trả lại cho bà Đ là 1.631.583.333đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự 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 toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Bà Phạm Thị Minh Đ khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân quận Liên Chiểu giải quyết về quan hệ yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền với với ông Nguyễn Đức H, bà Đỗ Thị Ph có địa chỉ thường trú tại K172/55/04/05 Tô Hiệu, phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu, thành

phố Đà Nẵng. Đây là quan hệ tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Bà Phạm Thị Minh Đ đề nghị TAND quận Liên Chiểu giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Đỗ Thị Ph trả lại cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi trên số tiền đã nhận của bà Đ ban đầu là 700.000.000đ, tạm tính từ ngày 07/04/2021 đến ngày 21/6/2023 là 26 tháng 14 ngày là (700.000.000đ x 15%)/12 x 26 tháng 14 ngày = 231.583.333đ (Hai trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng số tiền buộc vợ chồng ông H, bà P phải trả lại cho bà Đ là 1.631.583.333đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng).

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn bà Phạm Thị Minh Đ cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là: Một bản chính "Hợp đồng đặt cọc" ngày 07/01/2021 được ký kết giữa bà Đ và vợ chồng ông H, bà P và một bản chính "Bản cam kết" bà P, ông H viết tay vào ngày 09/5/2022 có chữ ký của bà P, ông H và bà Đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph cho rằng quan hệ giao dịch giữa vợ chồng ông H, bà P và bà Đ thực chất là quan hệ vay mượn chứ không phải đặt cọc giao dịch về nhà đất. Việc xác lập hợp đồng đặt cọc là giao dịch giả cách nhằm che giấu cho việc vay mượn tiền. Tuy nhiên về chứng cứ, tài liệu có liên quan chứng minh cho lời trình bày của mình thì ông H, bà P không có. Do đó lời trình bày của ông H, bà P là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh Đ, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Phạm Thị Minh Đ, ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph đều là những người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện tham gia giao dịch, hình thức của giao dịch này cũng phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó giao dịch đặt cọc giữa bà Đ và vợ chồng ông H, bà P là hợp pháp theo quy định tại Điều 117 BLDS. Tại "Hợp đồng đặt cọc" được lập ngày 07/01/2021 được ký kết giữa bà Phạm Thị Minh Đ, ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph có quy định *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc, ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc"*. Sau đó đến ngày 09/5/2022, sau một thời gian tranh chấp khi ông H, bà P không thực hiện được cam kết theo Hợp đồng như đã thoả thuận trước đó thì vợ chồng ông H, bà P lại tiếp tục viết bản cam kết có nội dung sẽ trả lại cho bà Đ toàn bộ số tiền đã cọc là 700.000.000đ và tiền phạt cọc 700.000.000đ, đồng thời sẽ chịu lãi suất chậm thanh toán theo mức lãi suất 15%/năm tính từ ngày 07/4/2021. Trong đó ông H có trách nhiệm trả số tiền 500.000.000đ, bà P có trách nhiệm trả 900.000.000đ trên số tiền gốc 1.400.000.000đ, nhưng lại tiếp tục vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Do đó tranh chấp

nói trên đã chuyển hoá từ quan hệ đặt cọc, phạt cọc sang yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Việc bà Phạm Thị Minh Đ khởi kiện, yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph trả lại toàn bộ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi trên số tiền đã nhận của bà Đ ban đầu là 700.000.000đ, tạm tính từ ngày 07/04/2021 đến ngày 21/6/2023 là 26 tháng 14 ngày là (700.000.000đ x 15%)/12 x 26 tháng 14 ngày = 231.583.333đ (Hai trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng). Tổng số tiền buộc vợ chồng ông H, bà P phải trả lại cho bà Đ là 1.631.583.333đ (Một tỷ sáu trăm ba mươi mốt triệu năm trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi ba đồng) là có cơ sở phù hợp với quy định tại Điều 280, 288 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trong đó, ông Nguyễn Đức H phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền gốc là 500.000.000đ và tiền lãi là 115.791.666đ. Tổng số tiền ông H phải trả là 615.791.666đ (Sáu trăm mười lăm triệu bảy trăm chín mươi mốt ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng); Bà Đỗ Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền gốc là 900.000.000đ và tiền lãi là 115.791.666đ. Tổng số tiền bà P phải trả là 1.015.791.666đ (Một tỷ không trăm mười lăm triệu bảy trăm chín mươi mốt ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị Minh Đ được chấp nhận nên bị đơn - ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của khoản tiền này. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tóa án thì ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 274, 275, 280, 375, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tóa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Minh Đ đối với ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph về việc tranh chấp "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền".

Xử: Buộc ông Nguyễn Đức H và bà Đỗ Thị Ph có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền 1.627.500.000đ (Một tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng), trong đó:

Ông Nguyễn Đức H phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền là 615.791.666đ (Sáu trăm mười lăm triệu bảy trăm chín mươi mốt ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng);

Bà Đỗ Thị Ph phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền là 1.015.791.666đ (Một tỷ không trăm mười lăm triệu bảy trăm chín mươi mốt ngàn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.631.667đ (Hai mươi tám triệu sáu trăm ba mươi mốt ngàn sáu trăm sáu mươi bảy đồng);

Bà Đỗ Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.473.750đ (Bốn mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi ba triệu bảy trăm năm mươi đồng).

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Minh Đ số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 32.062.500đ theo biên lai thu số 0007855 ngày 04/4/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng.

3. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 02 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hạn thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND Q.Liên Chiểu;
- Chi cục thi hành án dân sự Quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Nguyễn Thi Thi