

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-ST

Ngày: 13-01-2023

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản và
hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thắm;
2. Bà Nguyễn Kim Lý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 160/2022/TLST-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng vay tài sản và hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2022/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Hồng Th, sinh năm: 1977; thường trú: Khu phố 5, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1974 và ông Lâm Thành Q, sinh năm 1970; cùng đăng ký thường trú tại: Khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, vắng mặt không lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Huy C, sinh năm 1970; thường trú tại: Khu phố 5, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Lê Thanh Ngh, sinh năm 1970; thường trú tại: Khu phố Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1971; thường trú tại: Khu phố 2, phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Đoàn Thị Thúy V, sinh năm 1980; thường trú tại: Tổ 14, ấp Bến Tượng, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Công Th2, sinh năm 1982; trú tại: Khu phố Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện đề ngày 14/7/2022 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Về quan hệ vay tiền: Bà Th có quan hệ quen biết với vợ chồng bà Nguyễn Thị Th1, ông Lâm Thành Q. Khoảng tháng 6/2021, bà Th1 có nói với bà Th là do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên việc làm ăn của vợ chồng bà Th1 gặp nhiều khó khăn. Bà Th1 nhờ bà Th quen biết chỗ nào thì hỏi vay giúp bà Th1, bà Th1 trả tiền lãi. Bà Th tin tưởng nên có cho bà Th1 vay mượn các khoản như sau:

- Ngày 30/6/2021: Bà Th cho bà Th1 vay 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng bà Th1 có viết, ký tên vào giấy “Biên nhận” đề ngày 30/6/2021. Thời hạn vay: 02 tháng, từ ngày 30/6/2021 đến ngày 30/8/2021 (thể hiện tại tin nhắn zalo ngày 19/8/2021);

- Ngày 26/7/2021: Bà Th cho bà Th1 vay 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng), thời hạn vay: 10 ngày (thể hiện tại tin nhắn zalo ngày 26/7/2022);

- Ngày 19/8/2021: Bà Th cho bà Th1 vay 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng).

Đối với khoản vay ngày 26/7/2021 và 19/8/2021: Hai bên không có viết giấy giao nhận tiền. Tuy nhiên, nội dung trao đổi giữa hai bên còn lưu lại trên tài khoản zalo của bà Th và bà Th1.

Các khoản tiền vay thì bà Th đều giao cho bà Th1 tiền mặt. Tổng cộng là: 405.000.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu đồng).

Bà Th cho vợ chồng bà Th1, ông Q vay mượn tiền trên mối quan hệ quen biết nhằm giúp đỡ bà Th1, ông Q trong lúc khó khăn chứ chưa hề nhận đồng tiền lãi nào của bà Th1, ông Q. Tuy nhiên, đến hạn trả tiền, bà Th1 không trả mà liên tục gọi điện, nhắn tin mượn thêm tiền. Khi bà Th trả lời dứt khoát không còn tiền cho mượn thì vợ chồng bà Th1 hẹn cuối tháng trả (thể hiện tại tin nhắn ngày 27/8/2021) nhưng vẫn không trả. Sau đó, bà Th1 lại hẹn chờ bán được đất sẽ trả tiền cho bà Th.

Đến nay, bà Th1 chưa trả cho bà Th khoản tiền gốc, tiền lãi nào cả.

Về quan hệ đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Từ ngày 22/8/2021, bà Th1 bắt đầu điện thoại, nhắn tin kêu bà Th mua thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 tại đường D13, Khu dân cư 5A, ấp đồng Sỏ, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với giá hơn 07 (bảy) tỷ đồng.

Sau một thời gian cân nhắc, bà Th nhận thấy thửa đất trên nằm ngay khu vực trung tâm của huyện Bàu Bàng, khả năng sinh lợi cao. Tuy nhiên, vì bà Th đã từ chối cho bà Th1 vay tiền với lý do hết tiền mà nay lại bỏ ra số tiền lớn để mua đất của bà Th1 thì bản thân bà Th sợ bà Th1 có suy nghĩ không tốt về mình nên bà Th có bàn bạc với anh ruột là Phan Huy C về việc nhờ ông C đứng tên giùm trong hợp đồng đặt cọc mua đất, ông C đồng ý. Sau khi thống nhất thỏa thuận về việc đặt cọc, bà Th lần lượt đưa cho bà Th1 các khoản như sau:

- Ngày 26/11/2021: Bà Th nhờ ông Nguyễn Công Th2 chuyển khoản 100.000.000 đồng từ tài khoản số 0841000055540 của ông Th2 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) đến tài khoản của bà Th1. Bà Th1 có viết giấy “Biên nhận” xác nhận đã nhận số tiền này.

- Ngày 07/12/2021: Bà Th nhờ bà Đoàn Thị Thúy V chuyển khoản 20.000.000 đồng từ tài khoản số 65210000868468 của bà V tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đến tài khoản của bà Th1.

- Ngày 08/12/2021: Bà Th nhờ ông Lê Thanh Ngh chuyển khoản 180.000.000 đồng từ tài khoản số 074070005965 của ông Ngh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) đến tài khoản của bà Th1.

- Ngày 08/12/2021: Bà Th nhờ ông Nguyễn Đức H chuyển khoản 20.000.000 đồng từ tài khoản số 5503205005519 của ông H tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) đến tài khoản của bà Th1.

- Ngày 13/12/2021: Bà Th nhờ bà Đoàn Thị Thúy V chuyển khoản 30.000.000 đồng từ tài khoản số 65210000868468 của bà V tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đến tài khoản 050011027706 của bà Th1 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

- Ngày 16/12/2021: Bà Th nhờ ông Nguyễn Đức H chuyển khoản 30.000.000 đồng từ tài khoản số 5503205005519 của ông H tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) đến tài khoản của bà Th1.

Tổng số tiền bà Th đã chuyển khoản cho bà Th1 là 380.000.000 đồng (ba trăm tám mươi triệu đồng).

Đồng thời, bà Th đã viết “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và đưa cho Phan Huy C ký tên vào mục “BÊN MUA (B)” của hợp đồng.

- Ngày 17/12/2021, bà Th tiếp tục đưa cho bà Th1 620.000.000 đồng tiền mặt. Bà Th1 nhận tiền, ký tên và lấn tay vào hợp đồng mà ông C đã ký trước đó. Thời điểm này, hợp đồng ghi:

“Lần 1: Ngày/12/2021: Số tiền 380.000.000 VNĐ (ba trăm tám mươi triệu đồng).

“Lần 2: Ngày 17/12/2021: Số tiền 620.000.000 VNĐ (sáu trăm hai mươi triệu đồng).

- Do bà Th1 đang thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 cho Ngân hàng nên các bên chưa công chứng được. Bà Th1 yêu cầu bà Th đặt cọc thêm tiền để bà Th1 trả tiền ngân hàng, lấy sổ ra để đi công chứng. Ngày 23/12/2021 bà Th chuyển khoản cho bà Th1 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền được chuyển từ tài khoản số 1025142373 của bà Th tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bắc Bình Dương – Phòng Giao dịch Bàu Bàng đến tài khoản của bà Th1.

Tất cả các lần chuyển tiền bà Th đều chuyển vào tài khoản số 050011027706 của bà Th1 tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín.

- Ngày 28/01/2022: Bà Th1 đến nhà bà Th lấy tiền mặt 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Bà Th1 kêu bà Th ghi thêm vào hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021. Lúc đó bà Th ghi thêm nội dung “ngày 28/01/2022 đưa lúc 4h chiều lần 3 lấy 300.000.000 ba trăm triệu”.

- Ngày 15/02/2022: Bà Th1 đến nhà bà Th lấy 50.000.000 đồng. Bà Th1 kêu bà Th ghi thêm vào hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021. Lúc đó bà Th ghi thêm nội dung “Lần 4 đưa 50.000.000 năm mươi triệu đồng”.

Tổng số tiền đặt cọc bà Th đã giao cho bà Th1 là: 3.350.000.000 đồng (ba tỷ, ba trăm triệu đồng).

Bà Th1, ông Q không thực hiện đúng nội dung thỏa thuận, không công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th.

Nhận thấy vợ chồng bà Nguyễn Thị Th1, ông Lâm Thành Q không có thiện chí trả nợ và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Th khởi kiện bà Nguyễn Thị Th1, ông Lâm Thành Q1, yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát giải quyết như sau:

- *Đối với hợp đồng vay tài sản:* Buộc bà Nguyễn Thị Th1, ông Lâm Thành Q liên đới trả cho bà Th 405.000.000 đồng (bốn trăm lẻ năm triệu đồng) nợ gốc và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 1%/tháng, thời điểm tính lãi từ ngày 19/8/2021 đến thời

điểm xét xử sơ thẩm, tiền lãi tạm tính từ ngày 19/8/2021 đến ngày 19/7/2022 là: 405.000.000 đồng x 1% x 11 tháng = 44.550.000 đồng.

- *Đối với hợp đồng đặt cọc:*

+ Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021 về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Th1, ông Lâm Thành Q liên đới trả cho bà Th 3.350.000.000 đồng (ba tỷ, ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 1%/tháng, thời điểm tính lãi từ ngày bà Th1 nhận tiền cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm, tiền lãi tạm tính là 167.500.000 đồng.

Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 09/12/2022, nguyên đơn bà Phan Hồng Th trình bày: Bà Th rút lại phần yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bà Th chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất, cụ thể: Yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/12/2021 về việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; buộc bà Nguyễn Thị Th1 và ông Lâm Thành Q phải liên đới trả cho bà Th số tiền 3.350.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 10%/01 năm, tính từ ngày bà Th1 nhận tiền cọc cho đến khi xét xử sơ thẩm, bao gồm:

- Tính tiền lãi từ ngày 23/12/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/1 năm đối với số tiền mà bà Th đã nhờ bà V, ông Ngh, ông H chuyển khoản cho bà Th1 với số tiền tổng cộng là 380.000.000 đồng; 620.000.000 đồng bà Th1 nhận tiền mặt vào ngày 17/12/2021 từ bà Th và số tiền 02 tỷ đồng mà bà Th đã chuyển khoản cho bà Th1, tổng cộng các khoản nêu trên là 3.000.000.000 đồng.

- Tính từ ngày 15/02/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/1 năm đối với số tiền 300.000.000 đồng tiền mặt mà bà Th đã giao cho bà Th1 vào ngày 28/01/2022 và 50.000.000 đồng mà bà Th đã giao cho bà Th1 vào ngày 15/02/2022, tổng cộng là 350.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Th1 và ông Lâm Thành Q đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia các buổi hòa giải, tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, bà Th1 và ông Q không chấp hành theo giấy triệu tập, vắng mặt không có ký do. Bị đơn cũng không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

3.1. Ông Phan Huy C trình bày: Ông C là anh ruột của bà Th, tháng 12/2021 bà Th có đưa cho ông C “hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” và nhờ ông C đứng tên giùm, ông C đồng ý và đã ký tên vào mục “BÊN MUA (B)” của hợp đồng, sau đó đưa lại cho bà Th. Ông C xác định toàn bộ số tiền thỏa thuận mua bán thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 tại đường D13, khu dân cư 5A, ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với vợ chồng bà Nguyễn Thị Th với ông Lâm Thành Q không phải là tiền của ông C. Ông C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.2. Ông Lê Thanh Ngh trình bày: Ngày 08/12/2021, bà Th có nhờ ông Ngh chuyển khoản số tiền 180.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Th1 để thỏa thuận mua bán thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 tại đường D13, khu dân cư 5A, ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với vợ chồng bà Nguyễn Thị Th1 với ông Lâm Thành Q, bà Th đưa lại tiền mặt cho ông Ngh. Ông Ngh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.3. Ông Nguyễn Đức H trình bày: Ông H là chồng của bà Th, ngày 01/12/2021, bà Th có nhờ ông H chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Th1 để thỏa thuận mua bán thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 tại đường D13, khu dân cư 5A, ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với vợ chồng bà Nguyễn Thị Th1 với ông Lâm Thành Q; ngày 16/12/2021 bà Th tiếp tục nhờ ông H chuyển vào tài khoản của bà Th1 với số tiền 30.000.000 đồng; cả 02 lần chuyển tiền thì bà Th đã đưa lại tiền mặt cho ông H. Ông H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.4. Bà Đoàn Thị Thúy V trình bày: Ngày 07/12/2021, bà Th có nhờ bà V chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Th1 để thỏa thuận mua bán thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 tại đường D13, khu dân cư 5A, ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với vợ chồng bà Nguyễn Thị Th1 với ông Lâm Thành Q; ngày 13/12/2021 bà Th tiếp tục nhờ bà V chuyển vào tài khoản của bà Th1 với số tiền 30.000.000 đồng; cả 02 lần chuyển tiền thì bà Th đã đưa lại tiền mặt cho bà V. Bà V đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

3.5. Ông Nguyễn Công Th2 trình bày: Ngày 26/11/2021, bà Th có nhờ ông Th2 chuyển khoản số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Th1 để thỏa thuận mua bán thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56 tại đường D13, khu dân cư 5A, ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương với vợ chồng bà

Nguyễn Thị Th1 với ông Lâm Thành Q, bà Th đã đưa lại tiền mặt cho ông Th2. Ông Th2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa:

- Nguyên đơn rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Lâm Thành Q, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th1, cụ thể: bà Th yêu cầu bà Th1 phải trả lại số tiền 3.350.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm năm chục triệu đồng) và tiền lãi phát sinh theo lãi suất 10%/năm, tính từ ngày bà Th1 nhận tiền cọc cho đến khi xét xử sơ thẩm, cụ thể: Tính tiền lãi từ ngày 23/12/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/1 năm đối với số tiền 3.000.000.000 đồng; tính từ ngày 15/02/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/1 năm đối với số tiền 350.000.000 đồng. Bà Th không bổ sung thêm tài liệu chứng cứ gì mới.

- Bị đơn vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ Điều 124, 127, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 17/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Th1 và ông Phan Huy C vô hiệu; buộc bà Th1 phải trả lại cho bà Th số tiền 3.350.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với yêu cầu về tiền lãi.

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 tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị Th1 và ông Lâm Thành Q đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt; việc vắng mặt của bà Th1 và ông Q không vì lý do bất khả kháng. Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà Th1 và ông Q1.

[2] Về thẩm quyền: Bị đơn có địa chỉ thường trú tại phường Mỹ Phước, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân

dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tổ tụng dân sự.

[3] Tòa án nhận định về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện hai bên có giao kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17/12/2021 để bảo đảm cho việc chuyển nhượng thửa đất số 1166, tờ bản đồ số 56, tọa lạc tại ấp Đồng Sở, thị trấn Lai Uyên, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương; theo Kết luận giám định số 462/KL-KTHS (TL-ĐV) ngày 07/12/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương đã kết luận: Chữ ký, 01 dấu vân tay màu đỏ (được giám định viên đánh số 2) mang tên “Nguyễn Thị Th1” dưới mục “Bên bán (A) (ký, ghi rõ họ tên)” trên “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, đề ngày 17/12/2021 (ký hiệu A) so với chữ ký, 01 dấu vân tay (được Giám định viên đánh số 2) của Nguyễn Thị Th1 trên các tài liệu mẫu (ký hiệu M1 và M2) do cùng một người ký và in ra. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc nêu trên còn thể hiện bà Th1 đã trực tiếp nhận tiền mặt từ bà Th số tiền tổng cộng là 970.000.000 đồng.

[3.2] Căn cứ vào lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kết hợp với thông tin do các Ngân hàng cung cấp thể hiện bà Th nhờ người thân chuyển tiền cho bà Th1 thông qua tài khoản số 050011027706 của bà Th mở tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank), cụ thể: Ngày 26/11/2021, bà Th nhờ ông Nguyễn Công Th2 chuyển khoản 100.000.000 đồng từ tài khoản số 0841000055540 của ông Th2 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCB) đến tài khoản của bà Th1; ngày 07/12/2021, bà Th nhờ bà Đoàn Thị Thúy V chuyển khoản 20.000.000 đồng từ tài khoản số 65210000868468 của bà V tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đến tài khoản của bà Th1; ngày 08/12/2021, bà Th nhờ ông Lê Thanh Ngh chuyển khoản 180.000.000 đồng từ tài khoản số 074070005965 của ông Ngh tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) đến tài khoản của bà Th1; ngày 08/12/2021, bà Th nhờ ông Nguyễn Đức H chuyển khoản 20.000.000 đồng từ tài khoản số 5503205005519 của ông H tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) đến tài khoản của bà Th1; ngày 13/12/2021, bà Th nhờ bà Đoàn Thị Thúy V chuyển khoản số tiền 30.000.000 đồng từ tài khoản số 65210000868468 của bà V tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đến tài khoản của bà Th1; ngày 16/12/2021, bà Th nhờ ông Nguyễn Đức H chuyển khoản 30.000.000 đồng từ tài khoản số 5503205005519 của ông H tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) đến tài khoản của bà Th1. Ngày 23/12/2021 bà Th trực tiếp chuyển khoản số tiền 2.000.000.000 đồng từ tài khoản số 1025142373 của bà Th mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bắc Bình Dương- Phòng giao dịch Bàu Bàng (Vietcombank) vào tài khoản của bà Th1. Tổng số tiền mà bà

Th đã trực tiếp chuyển khoản và nhờ ông Th2, bà V, ông Ngh và ông H chuyển khoản cho bà Th1 là 2.380.000.000 đồng.

[3.3] Xét thấy, bà Th là chủ thể giao kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th1 nhưng ông Phan Huy C là người ký tên trên hợp đồng (bên mua) là nhằm lẫn về chủ thể; quyền sử dụng đất là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa bà Th1 với ông Q đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương vào ngày 23/7/2020 nhưng bà Th1 đã giao kết Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Th là vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự nên buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự.

[3.4] Xét về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu: Lỗi chính thuộc về bà Th1, bà Th1 biết rất rõ quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng thuộc trường hợp không thể thực hiện được việc chuyển nhượng nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc để chiếm dụng vốn của bà Th; sau khi nhận tiền của bà Th thì bà Th1 không có bất kỳ thiện chí nào để trả lại tiền cho bà Th, cũng không có bất kỳ động thái nào để thực hiện thỏa thuận đã ký kết trong “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 17/12/2021. Qua đó cho thấy mục đích chính của bà Th1 là chiếm giữ tiền của bà Th để sử dụng vào mục đích riêng chứ không có mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th. Việc chiếm giữ tiền nêu trên của bà Th1 đã gây thiệt hại cho bà Th, khoản tiền lãi 10%/năm cũng là thiệt hại cơ bản mà bà Th phải gánh chịu do việc chiếm giữ tiền của bà Th1, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày bà Th1 nhận tiền cọc cho đến khi xét xử sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự để phân nào bù đắp thiệt hại cho bà Th.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đề nghị tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 17/12/2021 là vô hiệu và buộc bà Th1 trả lại bà Thu số tiền 3.350.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật. Riêng ý kiến đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi là chưa phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Từ các phân tích trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Buộc bà Nguyễn Thị Th1 phải trả cho bà Phan Hồng Th số tiền gốc đã nhận là 3.350.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất 10%/năm, cụ thể như sau:

- Tiền lãi của số tiền 3.000.000.000 đồng kể từ ngày 23/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 12 tháng 20 ngày, thành tiền: $3 \text{ tỷ} \times 12 \text{ tháng } 20 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 316.666.666 \text{ đồng}$.

- Tiền lãi của số tiền 350.000.000 đồng kể từ ngày 15/02/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 10 tháng 28 ngày, thành tiền: $350.000.000 \text{ đồng} \times 10 \text{ tháng } 28 \text{ ngày} \times 10\%/năm = 31.888.887 \text{ đồng}$.

Tổng cộng tiền gốc và tiền lãi là 3.698.555.553 đồng.

[6] Đối với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bà Th1 và ông Q về tranh chấp hợp đồng vay tài sản và việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Lâm Thành Q về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất là hoàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với bà Th1 và ông Q về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”; đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Th đối với ông Q về tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất.

[7] Về chi phí giám định: Tổng chi phí giám định là 3.550.000 đồng, do kết quả giám định chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại toàn bộ chi phí giám định cho nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận được quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 161, 228, 244, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 131, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 3, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Phan Hồng Th đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất”.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Hồng Th đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Th1 và ông Lâm Thành Q về việc “tranh chấp hợp đồng

vay tài sản”; đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Hồng Th đối với bị đơn ông Lâm Thành Q về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất”. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định tại 218 của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, đề ngày 17/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Th1 với ông Phan Huy C là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Th1 phải trả cho bà Phan Hồng Th tổng số tiền 3.698.555.553 đồng (ba tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi ba đồng), trong đó bao gồm: 3.350.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng) là tiền nợ gốc và 348.555.553 đồng (ba trăm bốn mươi tám triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn năm trăm năm mươi ba đồng) là tiền lãi phát sinh.

Khi Bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Th1 phải nộp số tiền 17.727.777 đồng (mười bảy triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm bảy mươi bảy đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát trả lại cho bà Phan Hồng Th 11.626.000 đồng (mười một triệu sáu trăm hai mươi sáu nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, bà Th đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011827 ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ nhận được bản án hoặc Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án 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 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,

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

Nguyễn Văn Phương