TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ DẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày: 24-4-2019
V/v "Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc và hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Đào

2. Bà Trần Ánh Nhạn

***- Thư ký phiên tòa*:**Bà Hồ Thị Ngọc Dung-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:Ông Trần Anh Minh- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ ánthụ lý số 228/2017/TLST-DS ngày 04 tháng 10 năm 2017 về"Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc và hợp đồng tín dụng"theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2019/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 3năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Duy Nh, sinh năm 1956

1.2. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số 01/17C, Nguyễn Bỉnh Kh, Khu phố 3, Thị trấn HT, huyện HT, tỉnh T;

Bà Đ ủy quyền cho ông Nh, (Văn bản ủy quyền ngày 16-01-2018);

2. Bị Đơn: Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 33, ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện GD, tỉnh T;

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng ACB). Địa chỉ: Số 442, Nguyễn Thị Minh Kh, Phường 5, Quận 3, Thành phố H;

Đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T, chức vụ: Tổng giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Mậu Khiết T, Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh T, (Quyết định số 4908/TCQĐ-PC.12 ngày 13-9-2012);

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Thành Ph, Chức vụ: Giám đốc quan hệ khách hàng cá nhân, (Văn bản ủy quyền số 10/UQ-TNI.18 ngày 31-5-2018);

Ông Nh, anh Ph có mặt; anh Đ vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn,ông Nguyễn Duy Nh trình bày: Ông vừa là nguyên đơn vừa là đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Đ.

Ngày 11-8-2016, vợ chồng ông và anh Nguyễn Thành Đ có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần diện tích 3.865,8m^2 thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp cho anh Đ đứng tên số H00371/2009/HĐ-CN(HL) ngày 01-12-2009, tọa lạc tại ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện GD, tỉnh T, với số tiền chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, vợ chồng ông có đặt cọc cho anh Đ số tiền 170.000.000 đồng, hợp đồng có công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Gia Th - T. Số tiền còn lại 70.000.000 đồng hẹn đến ngày 20-02-2017 khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ, nhưng đến hẹn anh Đ không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, hiện vợ chồng ông không liên lạc được với anh Đ và hiện nay không biết anh Đ đang sống tại đâu. Nay vợ chồng ông yêu cầu anh Đ phải trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 170.000.000 đồng và anh Đ phải trả số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản với số tiền 340.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi suất. Ngoài ra, vợ chồng ông không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn, anh Nguyễn Thành Đ: Tòa án triệu tập hợp lệ để thu thập chứng cứ và hòa giải, nhưng anh Đ không đến và không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Lê Thành Ph đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A trình bày: Tại hợp đồng cấp tín dụng số TNI.121.041116 ngày 04-11-2016, anh Nguyễn Thành Đ vay số tiền 350.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng đến ngày 04-11-2017, trả lãi định kỳ hàng tháng, nợ gốc trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Có hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.48.041116 ngày 04-11-2016, thế chấp phần đất diện tích 10.748,70m^2 thuộc thửa số 140, 118, 103, 104, tờ bản đồ số 22, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp cho anh Đ đứng tên số H00371/289/2009/HĐ-CN(HL) ngày 01-12-2009, tọa lạc tại ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện GD, tỉnh T. Anh Đ đã trả lãi được sáu kỳ tính từ ngày 15-12-2016 đến ngày 29-6-2017 với số tiền 23.327.557 đồng, trong đó lãi phạt với số tiền 145.889 đồng, số nợ gốc và tiền lãi tiếp theo đến nay anh Đ chưa trả. Nay Ngân hàng Thương mại

Cổ phần A yêu cầu anh Đ phải trả số nợ gốc 350.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 30-6-2017, trong đó lãi quá hạn tính từ ngày 24-7-2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 24-4-2019 với số tiền 103.693.819 đồng. Tổng cộng hai khoản với số tiền 453.693.819 đồng và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 25-4-2019 đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo hợp đồng cấp tín dụng. Ngoài ra, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện GD, tỉnh T tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án đến khi vào nghị án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 98 Luật Các tổ chức tín dụng.

1. Chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Nh và bà Lê Thị Đ.

Buộc anh Nguyễn Thành Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Duy Nh và bà Lê Thị Đ số tiền đặc cọc 170.000.000 đồng và phạt cọc 170.000.000 đồng, tổng cộng là 340.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Buộc anh Nguyễn Thành Đ phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền nợ gốc 350.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và tiền lãi quá hạn phát sinh cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng.

Đảm bảo thứ tự ưu tiên thanh toán nợ trong trường hợp xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Tại phiên tòa bịđơn anh Đ đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Nên vụ án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với ông Lương Văn Đ và bà Nguyễn Thị D là nguyên đơn trong vụ án "Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án" với anh Nguyễn Thành Đ đã được giải quyết bằng bản án số 29/DS-ST ngày 29-5-2018 đã có hiệu lực pháp luật. Nên không cần đưa ông Đ và bà D vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án "Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc và hợp đồng tín dụng" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Nguyễn Duy Nh và bà Lê Thị Đ yêu cầu anh Nguyễn Thành Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng. Tổng cộng hai khoản là 340.000.000 đồng. Thấy rằng:

[2.2] Thực tế vào ngày 11-8-2016, giữa ông Nh, bà Đ và anh Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 170.000.000 đồng để chuyển nhượng phần đất diện tích 3.865,8m^2 thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 22 (nằm trong tổng diện tích đất 10.748,70m^2), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp cho anh Đ đứng tên số H00371/2009/HĐ-CN(HL) ngày 01-12-2009, tọa lạc tại ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện GD, tỉnh T, với số tiền chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng hẹn đến ngày 20-02-2017 khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ, nhưng anh Đ không thực hiện, hợp đồng đặt cọc có công chứng tại Phòng công chứng Nguyễn Gia Th - T.

[2.3] Sau đó đến ngày 04-11-2016, anh Đ tiếp tục thế chấp phần đất diện tích 10.748,70m^2, (trong đó có diện tích đất 3.865,8m^2 đã có hợp đồng đặt cọc chuyển nhương cho ông Nh, bà Đ ngày 11-8-2016) để vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 350.000.000 đồng là vi phạm vào khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về Đặt cọc "....*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc...".* Nên yêu cầu của ông Nh, bà Đ được chấp nhận. Buộc anh Đ phải trả lại cho ông Nh, bà Đ số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng và số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng, tổng cộng 340.000.000 đồng là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.4] Tại Quyết định nhập vụ án số 02/QĐ-DSST ngày 19-01-2018 về nội dung Ngân hàng Thương mại Cổ phần A yêu cầu anh Đ phải trả số tiền gốc vay còn nợ 350.000.000 đồng và tiền lãi theo hợp đồng cấp tín dụng số TNI.121.041116 ngày 04-11-2016. Thấy rằng:

[2.5] Thực tế vào ngày 04-11-2016, Ngân hàng Thương mại Cổ phần A có ký kết hợp đồng cấp tín dụng số TNI.121.041116 cho anh Đ vay số tiền 350.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn kinh doanh, trả lãi định kỳ hàng tháng, nợ gốc trả một lần khi kết thúc thời hạn vay. Cùng ngày Ngân hàng Thương mại Cổ phần A và anh Đ có ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TNI.BĐCN.48.041116 ngày 04-11-2016, thế chấp phần đất diện tích 10.748,70m^2 thuộc thửa số 140, 118, 103, 104, tờ bản đồ số 22, trong đó có diện tích 3.865,8m^2 thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 22, đã có hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Nh, bà Đ.

[2.6] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất thực tế hiện nay là 10.748,70m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00371/289/2009/HĐ-CN(HL), do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp cho anh Đ đứng tên ngày 01-12-2009, tọa lạc tại ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện GD, tỉnh T, để đảm bảo số nợ vay và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh GD. Từ ngày vay anh Đ đã trả lãi được sáu kỳ tính từ ngày 15-12-2016 đến ngày 29-6-2017 với số tiền 23.327.557 đồng, trong đó lãi phạt với số tiền 145.889 đồng, đến hạn trả nợ theo hợp đồng cấp tín dụng, anh Đ không trả nợ gốc và tiền lãi tiếp theo cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A, anh Đ còn nợ tiền gốc 350.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30-6-2017, trong đó lãi quá hạn tính từ ngày 24-7-

2017đến ngày xét xử sơ thẩm 24-4-2019 với số tiền 103.693.819 đồng, tổng cộng hai khoản với số tiền 453.693.819 đồng. Anh Đ phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 25-4-2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng. Nên yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được chấp nhận là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 91 và Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2011.

[2.7] Chi phí xem xét, thẩm địnhtại chỗ: Đối với phần đất đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A. Anh Đ phải chịu theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.8] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 4 Điều 27Nghị 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. *"Trường hợp...Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc*". Như vậy đối với số tiền đặt cọc là 170.000.000 đồng mà anh Đ phải trả lại thì anh Đ phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, đối với số tiền tương đương với số tiền đặt cọc mà anh Đ phải trả lại 170.000.000 đồng thì anh Đ phải chịu án phí có giá ngạch 5% với số tiền 8.500.000 đồng. Đối với yêu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A được chấp nhận với số tiền 453.693.819 đồng thì anh Đ phải chịu án phí có giá ngạch5% là 22.147.752 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 227của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 91, Điều 98 của Luật Các tổ chức tín dụng sửa đổi, bổ sung năm 2011; 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nuyễn Duy Nh và bà Hà Thị Đ đối với anh Nguyễn Thành Đ về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc anh Nguyễn Thành Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Duy Nh và bà Hà Thị Đ số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng) và số tiền tương đương số tiền đặt cọc 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng), tổng cộng 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng). Ghi nhận ông Nh, bà Đ không yêu cầu tính lãi suất.

Kể từ ngày ông Nh, bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Đ không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng anh Đ còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với anh Nguyễn Thành Đ về "Tranh chấp hợp đồng tín dụng".

Buộc anh Nguyễn Thành Đ phải trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A 453.693.819 đồng (bốn trăm năm mươi ba triệu sáu trăm chín mươi ba ngàn tám

trăm mười chín đồng), (Trong đó nợ gốc 350.000.000 đồng, tiền lãi tính đến ngày 24-4-2019 là 103.693.819 đồng).

Anh Đ phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi đối với khoản tiền nợ gốc kể từ ngày 25-4-2019 cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc, theo mức lãi suất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng cấp tín dụng.

Đảm bảo thứ tự ưu tiên thanh toán nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đối với phần đất diện tích 10.748,70m^2 thuộc thửa số 140, 118, 103, 104, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp cho anh Đ đứng tên số H00371/289/2009/HĐ-CN(HL) ngày 01-12-2009, tọa lạc tại ấp Cẩm B, xã Cẩm G, huyện GD, tỉnh T, để đảm bảo số nợ vay và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T - Chi nhánh GD.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh được phải chịu 2.000.000 đồng (hai triệu đồng). Ghi nhận Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) xong. Buộc anh Đ phải nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) để hoàn trả lại cho Ngân hàngThương mại Cổ phần Đầu A.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đ phải chịu 30.947.752đồng (ba mươi triệu chín trăm bốn mươi bảy ngàn bảy trăm năm mươi hai đồng). Hoàn trả lại cho ông Nh số tiền 8.500.000 đồng (tám triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0012520 ngày 01-10-2017 và hoàn trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần A số tiền 8.858.621 đồng (tám triệu tám trăm năm mươi tám ngàn sáu trăm hai mươi mốt đồng)tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012552 ngày 06-10-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Dầu.

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, 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.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án báo cho các bên đương sự biết, có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại Trụ sở Ủy ban xã (phường) và nơi cư trú.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC.THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; tập án.

NGUYỄN VĂN TÂM