

Bản án số: 28/2023/DS-ST

Ngày: 19-6-2023

V/v “*Tranh chấp về đòi lại tiền đặt cọc, phạt cọc; đòi lại tiền ứng trước, đòi tiền nợ hui và đòi tiền nợ vay*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Khánh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Nhuận

2. Ông Võ Thanh Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hiếu Ly – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Ngày 19 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc “*Tranh chấp về đòi lại tiền đặt cọc, phạt cọc; đòi lại tiền ứng trước; đòi tiền nợ hui và đòi tiền nợ vay*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 38/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh L. (xin vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị Hồng N, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện T, tỉnh L. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Huỳnh Thị Thu H trình bày tóm tắt như sau:

- Vào ngày 13/11/2019, chị H có đặt cọc số tiền 50.000.000đ cho bà Huỳnh Thị Hồng N để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 9.410m² thuộc quyền sử dụng đất của bà N tại ấp L, xã T, huyện T, tỉnh L, thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 13/11/2029, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 62.000.000đ/1.000m². Hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và có thỏa thuận đầy đủ quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên,

đến thời hạn thỏa thuận thì bà N không thực hiện được việc ký kết hợp đồng, không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho chị H.

Bên cạnh đó, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà N còn tạm ứng trước của chị H thêm các khoản tiền để chuyển nhượng phần đất trên gồm:

+ Cùng ngày 13/11/2019, bà N tạm ứng 02 lần, lần 01 số tiền 20.000.000đ, lần 02 số tiền 211.697.000đ;

+ Ngày 26/11/2019, bà N tạm ứng số tiền 20.000.000đ;

+ Ngày 27/11/2019, bà N tạm ứng số tiền 10.000.000đ.

Tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N đã tạm ứng là 261.697.000đ.

Ngoài ra, trong ngày 26/11/2019 bà N có ký giấy chót nợ đối với chị H là 229.000.000đ, nhưng trên giấy chót nợ ghi là tiền nhận thêm.

Do đó, chị H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết:

+ Buộc bà Huỳnh Thị Hồng N trả lại cho chị H số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2019.

+ Buộc bà N phải giao cho chị H số tiền phạt cọc thêm theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2019 là 100.000.000đ.

+ Buộc bà N trả lại các khoản tiền đã ứng trước ngày 13/11/2019 lần 1 là 20.000.000đ, lần 2 là 211.697.000đ; khoản tiền đã ứng trước ngày 26/11/2019 lần 1 là 229.250.000đ, lần 2 là 20.000.000đ; khoản tiền đã ứng trước ngày 27/11/2019 là 10.000.000đ. Tổng cộng các khoản tiền ứng trước là 490.947.000đ.

+ Buộc bà N trả khoản tiền lãi tính trên các khoản tiền đã ứng trước tính từ ngày nhận tiền lần cuối là ngày 27/11/2019 đến ngày khởi kiện (14/3/2023) là 40,1 tháng với mức lãi suất 0,83%/tháng, tương ứng thành tiền là $490.947.000đ \times 0,83\%/tháng \times 40,1 \text{ tháng} = 163.401.890đ$.

- Tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 26/5/2023, nguyên đơn là chị Huỳnh Thị Thu H xác định sau khi xem nội dung bản tự khai ngày 23/5/2023 của bị đơn là bà Huỳnh Thị Hồng N, thì nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Đối với phần tiền đặt cọc 50.000.000đ vào ngày 13/11/2019 thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà Huỳnh Thị Hồng N phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đ.

+ Đối với yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ theo đơn kiện, nguyên đơn xin rút lại yêu cầu phạt cọc, đồng ý miễn toàn bộ số tiền phạt cọc cho bà N.

+ Đối với các khoản tiền bà N đã ứng trước gồm: Khoản tiền 231.697.000đ bà N nhận vào ngày 13/11/2019; Khoản tiền 20.000.000đ bà N nhận vào ngày 26/11/2019; Khoản tiền 10.000.000đ bà N nhận vào ngày 27/11/2019. Tổng cộng các khoản tiền ứng trước là 261.697.000đ, nguyên đơn

vẫn giữ yêu cầu khởi kiện buộc bà N phải trả lại khoản tiền ứng trước là 261.697.000đ, không yêu cầu tính lãi. Do đó, nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu khởi kiện tính lãi trên khoản tiền ứng trước đối với bà N.

+ Đối với khoản tiền 229.250.000đ thể hiện bà N nhận thêm trên biên nhận ngày 26/11/2019, nguyên đơn xác định đây không phải là tiền bà N ứng trước, mà là khoản tiền chốt lại tổng số nợ hui và tiền bà N mượn trước đây thành 229.250.000đ. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bà N phải trả số tiền nợ hui và nợ mượn là 229.250.000đ, không yêu cầu bà N phải trả lãi. Do đó, nguyên đơn xin rút lại phần yêu cầu khởi kiện tính lãi trên khoản tiền 229.250.000đ nợ hui và nợ mượn của bà N.

+ Đối với ý kiến của bà N về việc xin trả dần các khoản tiền trên, nguyên đơn không đồng ý.

Tại bản tự khai ngày 23/5/2023, bị đơn là bà Huỳnh Thị Hồng N trình bày tóm tắt như sau:

Đối với yêu cầu của chị H về việc đòi trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000đ theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2019, bà N đồng ý trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000đ, nhưng xin trả dần mỗi tháng 5.000.000đ.

Đối với yêu cầu phạt cọc của chị H với số tiền 100.000.000đ, bà N không đồng ý toàn bộ mà chỉ đồng ý chịu phạt số tiền 50.000.000đ, nhưng do hoàn cảnh gia đình gặp nhiều khó khăn, nên xin chị H miễn số tiền phạt cọc.

Đối với các khoản tiền ứng trước cũng như tiền chốt nợ hui, nợ vay, bà N đồng ý trả khoản nợ gốc theo yêu cầu của chị H nhưng xin trả dần. Đối với khoản tiền lãi tính trên các khoản tiền này, bà N không đồng ý trả lãi vì khi nhận tiền 02 bên không có thỏa thuận trả lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã ban hành Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do bị đơn Huỳnh Thị Hồng N đã có bản tự khai thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xin vắng mặt tại tất cả các phiên họp, phiên hòa giải, xét xử của Tòa án, nên Tòa án chỉ thực hiện việc tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ mà không tổ chức hòa giải. Sau đó, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H và bị đơn Huỳnh Thị Hồng N đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án, vắng mặt các đương sự.

[1.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là xin rút lại yêu cầu phạt cọc, đồng ý miễn toàn bộ số tiền phạt cọc 100.000.000đ cho bà N. Ngoài ra, nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H còn xin rút lại phần yêu cầu khởi kiện tính lãi trên khoản tiền ứng

trước, tiền nợ hui, nợ vay với tổng tiền lãi là 163.401.890đ. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H là tự nguyện, không trái luật, phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H về việc đòi bị đơn Huỳnh Thị Hồng N trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2019 là 50.000.000đ, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, bà N đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đ cho chị H nhưng xin trả dần hàng tháng 5.000.000đ, chị H không đồng ý cho trả dần, pháp luật cũng không quy định việc cho trả dần trong trường hợp bên có quyền không đồng ý, nên cần buộc bà N phải trả lại cho chị H số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2019 là 50.000.000đ.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H về việc đòi bị đơn Huỳnh Thị Hồng N trả lại số tiền ứng trước để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm: Khoản tiền 231.697.000đ bà N nhận vào ngày 13/11/2019 (*lần 01 số tiền 20.000.000đ, lần 02 số tiền 211.697.000đ*); Khoản tiền 20.000.000đ bà N nhận vào ngày 26/11/2019; Khoản tiền 10.000.000đ bà N nhận vào ngày 27/11/2019. Tổng cộng các khoản tiền ứng trước là 261.697.000đ, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, bà N đồng ý trả lại các khoản tiền ứng trước này cho chị H nhưng xin trả dần, chị H không đồng ý cho trả dần, pháp luật cũng không quy định việc cho trả dần trong trường hợp bên có quyền không đồng ý, nên cần buộc bà N phải trả lại cho chị H các khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ứng trước tổng cộng là 261.697.000đ.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H về việc đòi bị đơn Huỳnh Thị Hồng N trả lại số tiền nợ hui và nợ mượn, tổng cộng là 229.250.000đ theo giấy chốt nợ ngày 26/11/2019, thấy rằng: Quá trình giải quyết vụ án, bà N đồng ý trả lại các khoản nợ hui và nợ mượn này cho chị H nhưng xin trả dần, chị H không đồng ý cho trả dần, pháp luật cũng không quy định việc cho trả dần trong trường hợp bên có quyền không đồng ý, nên cần buộc bà N phải trả lại cho chị H số tiền 229.250.000đ theo giấy chốt nợ ngày 26/11/2019.

[3] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều 6, Điều 26 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, bị đơn Huỳnh Thị Hồng N phải chịu các khoản án phí gồm: án phí tính trên khoản tiền đặt cọc 50.000.000đ phải trả là 2.500.000đ, án phí tính trên khoản tiền ứng trước 261.697.000đ phải trả là 13.084.850đ, án phí tính trên khoản tiền nợ hui và nợ mượn 229.250.000đ phải trả là 11.462.000đ. Nguyên đơn Huỳnh Thị Thu H không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 166, Điều 274, Điều 275, Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 463, Điều 466, Điều 468, Điều 471 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26 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 một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Thu H.

Buộc bà Huỳnh Thị Hồng N có trách nhiệm trả cho chị Huỳnh Thị Thu H các khoản tiền sau:

- Khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 13/11/2019 là 50.000.000đ;
- Khoản tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ứng trước tổng cộng là 261.697.000đ;
- Khoản tiền nợ hui và nợ mượn theo giấy chốt nợ ngày 26/11/2019 là 229.250.000đ.

Thời hạn trả là khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của chị Huỳnh Thị Thu H liên quan đến yêu cầu phạt cọc với số tiền là 100.000.000đ, yêu cầu trả lãi với số tiền là 163.401.890đ.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Huỳnh Thị hồng N phải nộp tổng cộng các khoản án phí là 27.046.850đ sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho chị Huỳnh Thị Thu H các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 17.836.977đ theo các biên lai thu số 0004436, 0004437, 0004438 cùng ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

5. Án xử sơ thẩm công khai, nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết theo quy định định của pháp luật.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều

6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Trần Văn Khánh