

Số: 09/2019/DS -ST

Ngày: 12/07/ 2019

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng vay tài sản.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TH O
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thắng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Tích

Bà Nguyễn Thị Nguyệt

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: **Bà Lê Thị Thu Hà** – Thư ký Toà án nhân dân huyện Th O.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Th O: **Bà Nguyễn Thị Kiều Diễm** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 07 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Th O, Hà Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 30/2019/TLST-DS ngày 08/04/2019 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2019/QĐXX-ST ngày 06 tháng 06 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 08 ngày 21 tháng 06 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đ Th Th, sinh năm 1966

Trú tại: V Q, Đ Đ, Th O, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền bà V Th P L – Luật sư, Văn phòng luật sư P L.

Địa chỉ: Khu đô thị Xa La, phường Phúc La, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền số 22/HĐDVPL-PL ngày 12/12/2018)

Bị đơn: Ông Ng V T, sinh năm 1967

Chị Ng Th O, sinh năm 1970

Trú tại: B N, Th V, Th O, Hà Nội

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông D V L, sinh năm 1965, Trú tại: V Q, Đ Đ, Th O, Hà Nội. (chồng bà Th)

Đại diện theo ủy quyền bà V Th P L – Luật sư, Văn phòng luật sư P L.

Tại phiên tòa vắng mặt bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai tại Tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên tôi cùng chồng là ông D V L gặp ông Ng V T cùng vợ là Ng Th O để mua thửa đất số 266, tờ bản đồ số 5, diện tích 252m² địa chỉ

tại B N, Th V, Th O, Hà Tây (nay là Hà Nội). Ông T, bà O đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 266 nêu trên cho vợ chồng tôi với giá **504.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm lẻ bốn triệu đồng)**. Ngày 12/5/2016 âm lịch (tức 16/6/2016 dương lịch) vợ chồng tôi đã đặt cọc số tiền là **350.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi triệu đồng)** cho vợ chồng ông T, bà O. Tuy nhiên, ông T bà O lấy lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 266 nêu trên ông T và bà O đang dùng thế chấp ở ngân hàng nên chưa thể thực hiện thủ tục mua bán sang tên giấy chứng nhận cho vợ chồng tôi. Ông T và bà O cam kết khi nào họ trả tiền đủ cho ngân hàng thì sẽ đưa bản gốc giấy chứng nhận để vợ chồng tôi thực hiện việc sang tên theo quy định của pháp luật. Sau đó, ông T, bà O có yêu cầu vợ chồng tôi đặt cọc Th số tiền **180.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi triệu đồng)** để ông T, bà O trả tiền cho ngân hàng và thực hiện việc giải chấp tiền vay của ngân hàng sau đó lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hai bên hoàn thiện thủ tục mua bán chuyển nhượng. Tổng số tiền mà vợ chồng tôi đã trả cho ông T, bà O là **530.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi triệu đồng)** trong đó có số tiền **26.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi sáu triệu đồng)** vợ chồng tôi đưa Th cho ông T, bà O để làm thủ tục chuyển nhượng và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất cho vợ chồng tôi. Vợ chồng ông T, bà O có cam kết trong thời hạn 01 năm kể từ ngày 16/6/2016 (hạn chót ngày 16/6/2017) sẽ giải chấp với ngân hàng để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 266 và hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 266 để sang tên giấy chứng nhận cho vợ chồng tôi. Nếu như ông T, bà O không thực hiện được cam kết như trên sẽ có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận và chịu phạt một khoản tiền tương đương số tiền mà vợ chồng tôi đã đặt cọc. Ông T và bà O đều đã viết giấy đặt cọc nêu rõ nội dung trình bày ở trên. Tuy nhiên hiện nay qua tìm hiểu, vợ chồng tôi được biết ông T bà O viết giấy đặt cọc và nhận tiền đặt cọc của vợ chồng tôi vào ngày 16/6/2016 nhưng đến ngày 16/1/2017 ông T, bà O lại ký thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Th O, có trụ sở tại số 91 Thị trấn Kim Bài, huyện Th O, thành phố Hà Nội để vay tiền. Như vậy, mặc dù trước đó tại thời điểm ký đặt cọc ông T bà O không thế chấp tại Ngân hàng nhưng ông T bà O cũng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng và sang tên thửa đất số 266 cho vợ chồng tôi. Hiện nay, ông T, bà O cũng không có mặt tại địa phương, không thể thực hiện được các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 266 sang cho vợ chồng tôi vì vậy tôi xin rút yêu cầu ông T, bà O phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 266 nêu trên sang cho vợ chồng tôi. Vợ chồng tôi chỉ yêu cầu ông T bà O hoàn trả số tiền 530.000.000 đồng đã nhận đặt cọc của vợ chồng tôi.

Ngoài ra ông T và bà O cần Th một số vốn làm ăn nên ngày 17/02/2017 ông T, bà O còn vay tôi số tiền là **30.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi triệu đồng)** và hứa đến ngày 17/04/2017 sẽ hoàn trả cả gốc và lãi.

Ngày 25/6/2017, ông T bà O vay vợ chồng tôi số tiền là **630.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi triệu đồng)** với lãi suất **1,25%/tháng (Bằng chữ: Một phẩy hai mươi lăm phần trăm/tháng)**. Bà O đã viết giấy vay tiền và hẹn sau 06 (sáu) tháng sẽ trả cả gốc và lãi cho vợ chồng tôi.

Như vậy, ông T và bà O cầm của vợ chồng tôi số tiền **530.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi triệu đồng)** nhưng không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 266 tờ bản đồ số 5, diện tích 252m² địa chỉ tại B N, Th V, Th O, Hà Tây (hiện nay là Hà Nội) và không trả số tiền **660.000.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm sáu mươi triệu đồng)** đã vay của vợ chồng tôi. Tổng số tiền mà bà O và ông T cầm của vợ chồng tôi là **1.190.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm chín mươi triệu đồng)**.

Vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng tôi, tôi kính đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu ông T bà O phải hoàn trả cho vợ chồng tôi:

1. Đối với khoản tiền 530.000.000 đồng

- Trả tiền gốc 530.000.000 đồng.

2. Đối với khoản tiền 30.000.000 đồng.

- Trả tiền gốc 30.000.000 đồng .

- Trả tiền lãi từ (từ ngày 17/2/2017 đến thời điểm trả lãi): 30.000.000 đồng x 10%/năm x số tháng chậm trả.

3. Đối với khoản tiền 630.000.000 đồng.

- Trả tiền gốc: 630.000.000 đồng.

- Trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (từ 25/6/2017 đến thời điểm trả lãi): 630.000.000 đồng x 1,25%/tháng x số tháng chậm trả.

- Trả tiền lãi chậm trả (từ 25/12/2017 đến thời điểm trả lãi) = 630.000.000 đồng x 1,25%/tháng x số tháng chậm trả.

- Trả tiền lãi trên nợ gốc quá hạn (từ 25/12/2017 đến thời điểm trả lãi) = 630.000.000 đồng x 1,25%/tháng x 150% x số tháng chậm trả lãi quá hạn.

***Bí đơn:**

Vắng mặt không lý do. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng đúng theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà hôm nay:

Đại diện của nguyên đơn có quan điểm: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Cụ thể yêu cầu vợ chồng ông T, chị O trả số tiền:

Đặt cọc 530 triệu đồng

30 triệu đồng tiền vay và 7.250.000 đồng tiền lãi.

630 triệu tiền vay và lãi trong hạn 47.200.000 đồng; lãi chậm trả và lãi quá hạn 212.625.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu: Về trình tự tố tụng của vụ án đảm bảo đúng quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự tố tụng;

Về đường lối giải quyết vụ án:

- Căn cứ Điều 328, 466, 468 BLDS 2015 chấp nhận yêu cầu của bà Đ Th Th, buộc vợ chồng ông Ng V T phải trả số tiền đặt cọc và số tiền nợ gốc và lãi cụ thể như sau cho vợ chồng bà Đ Th Th:

+ Trả 530.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất.

+ Nợ gốc 30.000.000 đồng và 6.498.000 đồng tiền lãi (thời hạn 02 năm 02 tháng, lãi suất 10%/năm)

+ Nợ gốc 630.000.000 đồng, lãi trong hạn là 47.250.000 đồng (lãi suất 1,25%* 6 tháng là thời hạn vay nợ); lãi chậm trả là 7.059.150 đồng (lãi trong hạn *0,83%*18 tháng là thời hạn tính từ ngày 25/12/2017 đến nay); lãi trên nợ gốc quá hạn là 212.625.000 đồng {nợ gốc*(150%*1,25%)* 18 tháng}.

- Vợ chồng ông Ng V T phải chịu áp phí DSST theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án là kiện “Kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản”.

[2] Về thời hiệu khởi kiện và quyền khởi kiện: Người khởi kiện có quyền khởi kiện. Thời hiệu khởi kiện vụ án còn.

[3] Xét nội dung yêu cầu khởi kiện:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xác định được ngày 16/6/2016, vợ chồng ông T có nhận tiền đặt cọc là 530.000.000 đồng của vợ chồng bà Th để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 266, tờ bản đồ số 5 tại thôn B N, Th V, Hà Nội, thời hạn đặt cọc là 01 năm. Tuy nhiên quá thời hạn trên vợ chồng ông T không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận nên vợ chồng bà Th khởi kiện đến Tòa án để đòi số tiền đã đặt cọc là có căn cứ.

Ngày 17/2/2017 vợ chồng bà Th có cho vợ chồng ông T vay số tiền là 30.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 17/4/2017, lãi suất thỏa thuận. Đến thời hạn trả nợ vợ chồng ông T không thực hiện theo thỏa thuận. Thỏa thuận vay tiền của các bên không vi phạm các quy định pháp luật, việc bà Th yêu cầu trả gốc là lãi (lãi suất 10%/năm) là có căn cứ

Ngày 25/6/2017, vợ chồng bà Th cho vợ chồng ông T vay số tiền là 630.000.000 đồng, lãi suất 1,25%, thời hạn trả nợ là 25/12/2017. Đến thời hạn trả nợ vợ chồng ông T không thực hiện theo thỏa thuận. Thỏa thuận vay tiền của các bên không vi phạm các quy định pháp luật việc bà Th yêu cầu trả gốc là lãi là có căn cứ.

Vì vậy cần buộc vợ chồng ông Ng V T và bà Ng Th O phải trả cho vợ chồng bà Th số tiền:

+ Trả 530.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất.

+ Nợ gốc 30.000.000 đồng và 7.250.000 đồng tiền lãi (thời hạn 02 năm 02 tháng, lãi suất 10%/năm)

+ Nợ gốc 630.000.000 đồng, lãi trong hạn là 47.250.000 đồng

lãi chậm trả là 7.059.150 đồng

lãi trên nợ gốc quá hạn là 212.625.000 đồng

Tổng số tiền cả gốc và lãi là 1.464.184.150 đồng.

Án phí: Vợ chồng Ông T, Bà O phải nộp 55.925.000 đồng án phí DSST.

Hoàn trả cho bà Đ Th Th số tiền đã nộp tạm ứng án phí 27.000.000 đồng theo biên lai số 0002365 ngày 19 tháng 10 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th O, Thành phố Hà Nội.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: - Căn cứ Điều 328, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

-Khoản 1 điều 147, điều 271, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

-Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Buộc vợ chồng ông Ng V T và bà Ng Th O phải trả số tiền đặt cọc và số tiền nợ gốc và lãi cụ thể như sau cho vợ chồng bà Đ Th Th và ông D V L cụ thể:

+ Trả 530.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất.

+ Nợ gốc 30.000.000 đồng và 7.250.000 đồng tiền lãi (thời hạn 02 năm 02 tháng, lãi suất 10%/năm)

+ Nợ gốc 630.000.000 đồng, lãi trong hạn là 47.250.000 đồng

lãi chậm trả là 7.059.150 đồng

lãi trên nợ gốc quá hạn là 212.625.000 đồng.

Tổng số tiền đặt cọc, tiền vay cả gốc và lãi là 1.464.184.150 đồng.

4.Án phí: Vợ chồng Ông T, Bà O phải nộp 55.925.000 đồng án phí DSST.

Hoàn trả cho bà Đ Th Th số tiền đã nộp tạm ứng án phí 27.000.000 đồng theo biên lai số 0002365 ngày 19 tháng 10 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Th O, Thành phố Hà Nội.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành án thì phải chịu khoản lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất không vượt quá 20%/năm tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

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.

Án xử công khai sơ thẩm có mặt Nguyên đơn, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo phần bản án có liên quan trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn vắng mặt, có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai tại địa phương và trụ sở UBND xã Th V nơi cư trú của bị đơn và Tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Th O, Thành phố Hà Nội.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Hà Nội
- VKSND huyện Th O.
- Đường sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Bá Thắng