

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TUY ĐỨC
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 07 /2023/DS-ST
Ngày 26 - 6 - 2023
“*V/v Tranh chấp giao dịch đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TUY ĐỨC, TỈNH ĐẮK NÔNG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Quang Trung.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đăng Hưng và ông Vũ Đức Minh.

Thư ký phiên tòa: Ông Điều Smi là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 92/2022/TLST- DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐXXST-DS ngày 25/4/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2023/QĐST – DS ngày 25/5/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp C, xã Tr, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Đường Q, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1982 và bà Huỳnh Thị Minh T, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp C, xã Tr, huyện C, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: Đường Q, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: Ông Nguyễn Đức T và Phạm Ngọc Tâm không có quan hệ thân thích gì với ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T.

Ngày 12/01/2022, ông Nguyễn Đức T có đặt cọc cho vợ chồng ông Nguyễn

Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 65 và 67, tờ bản đồ số 91 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 277690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/04/2018 cho ông Nguyễn Xuân T1.

Hai bên có lập giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thỏa thuận giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), bồi thường 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) nếu ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T không chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 13/04/2022, các bên thỏa thuận với nhau về việc chuyển tiền cọc từ hợp đồng nêu trên thành tiền vay và lập giấy vay tiền thỏa thuận thời hạn trả là 3 tháng đồng thời không mua bán và hủy giao dịch đặt cọc nêu trên.

Đến hạn trả tiền, ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T không trả tiền theo thỏa thuận mà trốn tránh không gặp nên nay ông Nguyễn Đức T khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông yêu cầu tuyên:

Buộc ông T1 và bà T phải trả số tiền 200.000.000 đồng cho ông T, bà Phạm Ngọc T.

Buộc ông T1 và bà T trả tiền lãi suất chậm trả tính từ ngày 14/07/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 10%/năm.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T giao nộp cho Tòa án 01 giấy vay tiền đề ngày 14/3/2022, ông T cam kết chữ ký, chữ viết trong giấy vay tiền là của ông T1, bà T và chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu cung cấp tài liệu chứng cứ không đúng sự thật cho Tòa án. Tòa án đã xác minh tại chính quyền địa phương xác định: Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T chưa chuyển hộ khẩu đi đâu, thời điểm xác minh không có mặt nhưng thỉnh thoảng vẫn có mặt tại địa phương. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho bị đơn là ông T1, bà T nhưng ông, bà không đến Tòa án làm việc mà không có lý do; không nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và không có ý kiến đối với nội dung vụ án. Do đó, Tòa án huyện T giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức phát biểu ý kiến:

- Toà án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng đúng quy định, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân huyện Tuy Đức đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nguyên đơn, người có quyền lợi liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn từ khi thụ lý vụ án đã được triệu tập nhiều lần nhưng không hợp tác; tại phiên tòa vẫn

vắng mặt không do đó chưa thực hiện đầy đủ các quy định tại Điều 70; Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung vụ án: Ngày 12/01/2022, ông Nguyễn Đức T đặt cọc cho ông T1 và bà T số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 65 và 67, tờ bản đồ số 91 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 277690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/04/2018 cho ông Nguyễn Xuân T1; giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*); ngày 13/04/2022, các bên thỏa thuận với nhau về việc: Không chuyển nhượng thửa đất trên, hủy giao dịch đặt cọc và chuyển 200.000.000 đồng tiền cọc thành tiền vay và lập giấy vay tiền thỏa thuận thời hạn trả là 3 tháng. Đến hạn, ông T1, bà T đã vi phạm nghĩa vụ, không tiền như thỏa thuận; bỏ đi khỏi địa phương không thông báo cho nguyên đơn. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91; Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 116, Điều 280 Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T phải trả tổng số tiền 219.277.778 đồng cho ông Nguyễn Đức T, bà Phạm Ngọc T, bao gồm:

Tiền cọc: 200.000.000 đồng.

Tiền lãi suất chậm trả tiền từ ngày 14/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất theo yêu cầu là 10%/năm: (200.000.000 đồng x 10%/năm) x 347 ngày = 19.277.778 đồng.

Về án phí: Ông T1, bà T phải chịu 10.964.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; trả lại cho ông Nguyễn Đức T 5.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002344 ngày 24/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại đơn khởi kiện, ông Nguyễn Đức T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T phải trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi; ông T1, bà T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Thôn H, xã Đ, huyện T, tỉnh Đắk Nông, theo quy định tại Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức, tỉnh Đắk Nông.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Ông T yêu cầu ông T1 và bà T phải trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi, bắt nguồn từ giao dịch ngày 12/01/2022, ông T đặt cọc cho ông T1 và bà T số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 65 và 67, tờ bản đồ số 91 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 277690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/04/2018 đứng tên ông Nguyễn Xuân T1; ngày 13/04/2022, hai bên thống nhất: Không

chuyển nhượng thửa đất trên, hủy giao dịch đặt cọc và chuyển 200.000.000 đồng tiền cọc thành tiền vay và lập giấy vay tiền thỏa thuận thời hạn trả là 3 tháng, đây là “*Tranh chấp giao dịch đặt cọc*” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại Thông báo thụ lý số 92/2022/TB – TLVA ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Đức xác định đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” là chưa đúng với bản chất vụ án nên cần xác định lại quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp giao dịch đặt cọc*”

[3]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh tại chính quyền địa phương xác định: ông T1, bà T chưa chuyển hộ khẩu đi đâu, thời điểm xác minh không có mặt nhưng thỉnh thoảng vẫn có mặt tại địa phương; Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho ông T1, bà T theo thủ tục chung nhưng bị đơn ông T1, bà T không hợp tác, vắng mặt tại địa phương, không đến Tòa án làm việc mà không có lý do; không nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và không có ý kiến đối với nội dung vụ án, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa ngày 25/5/2023 và phiên tòa hôm nay, ông T1, bà T đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt ông T1, bà T theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]. Về nội dung:

[4.1]. Xét thấy, ngày 12/01/2022, ông T đặt cọc cho ông T1 và bà T số tiền 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 65 và 67, tờ bản đồ số 91 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 277690 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Nông cấp ngày 24/04/2018 đứng tên ông Nguyễn Xuân T1, đây là giao dịch đặt cọc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

Ngày 13/04/2022, ông T với ông T1, bà T thỏa thuận: Không tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên, hủy giao dịch đặt cọc và chuyển 200.000.000 đồng tiền cọc thành tiền vay và lập giấy vay tiền thỏa thuận thời hạn trả là 3 tháng, xét thấy:

Đối với nội dung thỏa thuận không giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giao dịch đặt cọc, đã được thể hiện trong Giấy vay tiền ngày 13/4/2022, có chữ ký, chữ viết của các bên nên xác định thỏa thuận trên là tự nguyện, không bị ép buộc và phù hợp với nguyên tắc tự do thỏa thuận theo quy định tại Điều 3 Bộ luật dân sự.

Đối với thỏa thuận chuyển 200.000.000 đồng tiền cọc thành tiền vay và lập giấy vay tiền, thỏa thuận thời hạn trả là 3 tháng là vi phạm quy định của pháp luật, bởi lẽ, bản chất giao dịch giữa hai bên không phải là hợp đồng vay tài sản mà là giao dịch đặt cọc; do đó thỏa thuận trên là vô hiệu do giả tạo theo quy định Điều 124 của Bộ luật dân sự. Do hai bên thỏa thuận hủy giao dịch đặt cọc; ông T1, bà T phải trả 200.000.000 đồng trong thời hạn là 03 tháng tính từ ngày 13/4/2022, tuy nhiên, ông T1, bà T không trả tiền như đã cam kết nên đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền quy định tại Điều 280 của Bộ luật dân sự, do đó ông T1, bà T phải trả lại cho ông T, bà Phạm Ngọc T số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận.

[4.2]. Đối với yêu cầu trả lãi: Xét thấy, do ông T1, bà T không trả tiền như đã cam kết, chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên phải trả cho ông T, bà T tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm đối với số tiền 200.000.000 đồng, tính từ ngày 14/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/6/2023) theo quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự, cụ thể: $(200.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm}) \times 347 \text{ ngày} = 19.277.778 \text{ đồng}$.

[5]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T phải trả cho ông T, bà Phạm Ngọc T tổng số tiền là 219.277.778 đồng, trong đó gồm: Tiền cọc 200.000.000 đồng và 19.277.778 đồng tiền lãi. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức T được chấp nhận nên ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.964.000 đồng. Trả lại cho ông Nguyễn Đức T 5.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002344 ngày 24/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

[7] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, khoản 1 Điều 147; Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 3, Điều 116, Điều 124, Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đức T, buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T phải trả cho ông Nguyễn Đức T và bà Phạm Ngọc T số tiền 219.277.778 đồng (*Hai trăm mười chín triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, bảy trăm bảy mươi tám*); trong đó gồm: 200.000.000 đồng tiền cọc và 19.277.778 đồng tiền lãi.

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 tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Hợp đồng vay tiền ngày 13/4/2022 giữa ông Nguyễn Đức T với ông Nguyễn Xuân T1, bà Huỳnh Thị Minh T là vô hiệu.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Huỳnh Thị Minh T phải nộp 10.964.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức T 5.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002344 ngày 24/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện T;
- Chi Cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu, HS.

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

(đã ký)

Phan Quang Trung