TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số:94/2020/DS-ST Ngày 25-9-2020 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hiệp

2. Bà Nguyễn Thị Nữ

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Kim Thoa - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2020/TLST-DS, ngày 11 tháng 3 năm 2020 về *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 103/2020/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2020/QĐST- DS, ngày 03 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Phương N, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 59/16 (số cũ G171/92) đường P, Tổ 92, Khu phố 10, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Kim A, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 06, đường ĐX 001, Khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 01/10/2019 và giấy ủy quyền ngày 04/01/2020). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích Ng, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 1/16 (số cũ 9/21L) đường N, Tổ 7, Khu phố 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của nguyên đơn bà Vũ Thị Kim A trình bày:

Giữa bà Nguyễn Thị Bích Ng và bà Trần Thị Phương N có mối quan hệ quen biết với nhau. Năm 2018, bà Ng nói cần tiền để làm ăn nên muốn chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL836903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H33024 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/09/2008 cho bà Nguyễn Thị Bích Ng với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bà N đồng ý mua thửa đất trên của bà Ng và đã đặt cọc cho bà Ng số tiền 500.000.000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng đặt cọc nhưng có lập giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 có chữ ký và chữ viết tên của bà Nguyễn Thị Bích Ng. Sau khi bà N giao số tiền 500.000.000 đồng cho bà Ng thì bà Ng có giao cho bà N 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận trong thời gian từ 45 đến 60 ngày kể từ ngày 25/9/2018 (thỏa thuận bằng lời nói) sẽ ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Ng là người thực hiện các giấy tờ thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng sau đó bà Ng không thực hiện.

Bà N đã nhiều lần liên hệ với bà Ng để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng bà Ng nói giấy tờ đất bị trục trặc nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Do là chỗ quen biết nên bà N tiếp tục cho bà Ng thêm thời gian để làm thủ tục. Đến năm 2019, bà N liên lạc với bà Ngân thì bà Ng không nghe điện thoại.

Hiện nay thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương và bản chính giấy chứng nhận của thửa đất này do bà Nguyễn Thị Bích Ng đang giữ, quản lý và sử dụng.

Ngoài ra, cùng trong ngày 25/9/2018, bà N còn cho bà Ng vay thêm số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian vay là 01 năm kể từ ngày 25/9/2018 đến ngày 25/9/2019; hai bên không thỏa thuận mức lãi suất cụ thể mà chỉ thỏa thuận là mức lãi suất theo quy định của pháp luật hiện hành. Khi vay hai bên không lập hợp đồng vay mà chỉ ghi nội dung vào tờ giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 cùng với nội dung đặt cọc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Từ khi vay đến nay bà Ng chưa trả cho bà N số tiền nợ gốc cũng như tiền lãi suất từ ngày 25/9/2018. Khi bà N cho bà Ng vay tiền không nhận cầm cố hay thế chấp tài sản, giấy tờ gì của bà Ng.

Bà N chỉ biết địa chỉ của bà Ng tại số 1/16, đường N, Khu phố 12, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, ngoài ra không biết địa chỉ nào khác

của bà Ng nên không thể cung cấp cho Tòa án được. Do đó, bà N yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định vì bà Ng cố trình trốn tránh nghĩa vụ.

Cũng do quan hệ quen biết thân thiết, tin tưởng nhiều năm nên bà N có cho bà Ng vay nhiều lần tiền, ngoài khoản tiền 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền vay được ghi trong giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 thì bà Trần Thị Phương N còn cho bà Nguyễn Thị Bích Ng vay số tiền 800.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 20/12/2018. Cụ thể: Ngày 20/12/2018 bà Trần Thị Phương N đã cho bà Nguyễn Thị Bích Ng vay số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn vay là từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2019. Khi vay tiền bà N biết là bà Ng có tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL836903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H33024 do UBND thị xã T cấp ngày 25/09/2008 có giá trị lớn nên mặc dù ngày 25/9/2018 bà Ng và bà N thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất này rồi nhưng vì chưa làm được thủ tục chuyển nhượng (do bà Ng nói giấy tờ có trục trặc) và đất có giá trị lớn nên bà N đồng ý cho bà Ng vay thêm 800.000.000 đồng ngày 20/12/2018.

Do đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018 nên bà N yên tâm và bà Nga cho bà Ng vay thêm tiền với lý do là trong trường hợp bà Ng không trả được khoản nợ vay thì bà N là người được nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương vì bà N sẽ được cấn trừ nợ vay vào tiền chuyển nhượng nếu các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Từ sau khi ký nhận tiền cọc, tiền vay đến nay bà Ng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cũng như không thực hiện nghĩa vụ đối với giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến thời hạn trả tiền bà Ng không trả và bà N cũng không liên lạc được vì vậy, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bà Trần Thị Phương N với bà Nguyễn Thị Bích Ng vào ngày 25/9/2018. Yêu cầu bà Ng phải trả lại cho bà N số tiền cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất quy định đối với số tiền cọc theo mức lãi suất là 0.83%/tháng tính từ ngày 25/9/2018 đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm, tạm tính là 18 tháng x 0.83%/tháng x 500.000.000 đồng = 74.700.000 đồng. Tổng số tiền bà Ng phải trả cho bà N là 574.700.000 đồng.

- Yêu cầu bà Ng phải trả số tiền nợ vay gốc là 200.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018 và lãi suất tính từ ngày 25/9/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án tạm tính là 6 tháng x 0.83/tháng x 200.000.000 đồng = 9.960.000 đồng. Tổng số tiền là 209.960.000 đồng. Đối với phần lãi suất trong thời hạn vay từ ngày 25/9/2018 đến ngày 24/9/2019 thì bà N không yêu cầu bà Ng phải trả.

Tổng cộng tạm tính đối với số tiền theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 là 784.660.000 đồng.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả số tiền đã vay 800.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 20/12/2018 và lãi suất vay trong hạn theo thỏa thuận trong giấy mượn tiền là 20%/năm, tương đương lãi suất là 1.6%/tháng, tính từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2019 là 12 tháng x 1.6%/tháng = 147.999.996 đồng và lãi suất chậm trả đối với số tiền 800.000.000 đồng tạm tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 0.83%/tháng x 06 tháng = 40.000.000 đồng. Tổng cộng tạm tính đối với số tiền vay theo giấy mượn tiền ngày 20/12/2018 là 987.999.996 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bà Ng phải trả gồm tiền đặt cọc, tiền vay và lãi suất tạm tính là 1.772.659.996 đồng.

Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn giao nộp các tài liệu chứng cứ sau: Chứng minh dân dân, sổ hộ khẩu của bà Trần Thị Phương N (bản sao); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL836903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H33024 do UBND thị xã T cấp ngày 25/09/2008 cho bà Nguyễn Thị Bích Ng, giấy nhận tiền ngày 25/9/2018; giấy mượn tiền ngày 20/12/2018 (bản photo).

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để làm việc, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Phương N cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng.

Bị đơn không giao nộp tài liệu chứng cứ

Tại phiên tòa;

- Người đại diện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền bồi thường tiền cọc, thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với phần lãi suất của khoản tiền vay. Cụ thể:

- Yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương giữa bà Trần Thị Phương N với bà Nguyễn Thị Bích Ng vào ngày 25/9/2018. Yêu cầu bà Ng phải trả lại cho bà N số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền bồi thường thiệt hại của khoản tiền đặt cọc.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả số tiền đã vay 200.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018 và lãi suất tính từ ngày 25/9/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án là 12 tháng x 0.83%/tháng x 200.000.000 đồng = 19.920.000 đồng. Đối với phần lãi suất trong thời hạn vay từ ngày 25/9/2018 đến ngày 24/9/2019 thì bà N không yêu cầu bà Ng phải trả. Tổng cộng đối với số tiền theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 là 719.920.000 đồng.

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả số tiền đã vay 800.000.000 đồng vào ngày 20/12/2018 và lãi suất theo thỏa thuận trong giấy mượn tiền là 20%/năm, tương đương lãi suất là 1.6%/tháng, tính từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2019 là 12 tháng x 1.6%/tháng x 800.000.000 đồng = 153.600.000 đồng và lãi suất chậm trả đối với số tiền vay 800.000.000 đồng tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm là 09 tháng 05ngày x 0.83%/tháng x 800.000.000 đồng = 60.866.666 đồng. Tổng cộng đối với số tiền theo giấy mượn tiền ngày 20/12/2018 là 1.014.466.666 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả cho bà Trần Thị Phương N gồm tiền đặt cọc, tiền vay và lãi suất là 1.734.386.666 đồng.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng vắng mặt không lý do.

- Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý vụ án, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật, bị đơn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu

khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

+ Những yêu cầu, kiến nghị để khắc phục vi phạm tố tụng: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Trần Thị Phương N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích Ng trả lại tiền cọc và thanh toán tiền vay, lãi suất vay nên đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại Điều 328; 463 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Bà Trần Thị Phương N khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng vay tài sản đối với bà Nguyễn Thị Bích Ng, đây là loại việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại thời điểm thụ lý, bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng có nơi cư trú tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương và do đối tượng tranh chấp liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về việc tham gia phiên tòa của đương sự*: Tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng vắng mặt không lý do mặc dù đã được triệu tập đến tham gia phiên tòa lần thứ hai (quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự đối với bà Nguyễn Thị Bích Ng). Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[1.4]. *Về việc thay đổi một phần yêu cầu, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*: Tại phiên tòa người đại diện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền bồi thường tiền cọc và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi suất.

Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu về lãi suất và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu bồi thường tiền cọc đã rút của nguyên đơn bà Trần Thị Phương N.

[1.5]. *Về việc nhập vụ án:*

Ngày 11/12/2019, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án dân số 426/2019/TLST-DS, giữa nguyên đơn bà Trần Thị Phương N và bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ngày 11/3/2020, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một thụ lý vụ án dân số 117/2020/TLST-DS, giữa nguyên đơn bà Trần Thị Phương N và bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Ngày 01/6/2020 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một ra quyết định số 02/2020/QĐST-DS về việc nhập vụ án thụ lý số 426/2019/TLST-DS, ngày 11/12/2019 và vụ án thụ lý số 117/2020/TLST-DS, ngày 11/3/2020. Thành một vụ án dân sự thụ lý số 117/2020/TLST-DS, ngày 11/3/2020. Vì lý do hai vụ án có cùng quan hệ tranh chấp, đương sự và đối tượng tranh chấp có liên quan với nhau nhằm xem xét, đánh giá toàn diện các chứng cứ trong vụ án, đảm bảo đúng pháp luật theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc và trả lại tiền cọc.

Theo nguyên đơn trình bày giữa bà Nguyễn Thị Bích Ng và bà Trần Thị Phương N có mối quan hệ quen biết với nhau. Năm 2018, bà Ng nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL836903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H33024 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/09/2008 cho bà Nguyễn Thị Bích Ng với giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng.

Bà N đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên của bà Ng và đã đặt cọc cho bà Ng số tiền 500.000.000 đồng. Hai bên không lập hợp đồng đặt cọc nhưng có lập giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 có chữ ký và chữ viết tên của bà Nguyễn Thị Bích Ng. Sau khi bà N giao số tiền 500.000.000 đồng cho bà Ng thì bà Ng có giao cho bà N 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận trong thời gian từ 45 đến 60 ngày kể từ ngày 25/9/2018 (thỏa thuận bằng lời nói) sẽ ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà Ng là người thực hiện các giấy tờ thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng sau đó bà Ng không thực hiện.

Xét thấy, theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 ký kết giữa bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị Bích Ng, có thể hiện nội dung: *"Bà Trần Thị Phương N đồng ý cho bà Nguyễn Thị Bích Ng vay số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng), trong đó: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) là để đặt cọc mua bán thửa đất số 103 tờ bản đồ số 10 số phát hành AL 836903 vào sổ H33024 do UBND TDM BD cấp ngày 25/9/2008 và 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) bà Ng vay thêm với thời hạn vay là từ ngày 25/9/2018 đến ngày 25/9/2019…"*.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bích Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nên bà Nguyễn Thị Bích Ng được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai. Ngoài ra, việc thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng được ký giữa bà N và bà Ng là hoàn toàn tự

nguyện, không bên nào bị ép buộc; mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ vào các Điều 117, 119, Điều 294, Điều 295 và Điều 328 của Bộ luật dân sự thì thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 25/9/2018 thể hiện trong giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Mặc dù theo nội dung của thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện trong giấy nhận tiền ngày 25/9/2018, các bên không thỏa thuận thời gian thực hiện việc ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Tuy nhiên nguyên đơn trình bày các bên thỏa thuận trong thời gian từ 45 đến 60 ngày kể từ ngày 25/9/2018 (thỏa thuận bằng lời nói) sẽ đến phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng và bà Ng là người thực hiện các giấy tờ thủ tục có liên quan đến việc chuyển nhượng. Tuy đến nay các bên vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Qúa trình giải quyết vụ án bà Ng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng bà Ng không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của bà N.

Do đó, việc bà Ng không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N, thì bà Ng phải hoàn trả lại cho bà N số tiền đã nhận cọc 500.000.000 đồng.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện các bên đã thực hiện xong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc các bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng hoặc Ng đã trả lại cho N một phần hay toàn bộ số tiền đã đặt cọc 500.000.000 đồng.

Do đó bà Trần Thị Phương N yêu cầu hủy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 103, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL836903, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H33024 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/09/2008 cho bà Nguyễn Thị Bích Ng ký kết ngày 25/9/2018 giữa bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị Bích Ng được thể hiện trong giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 và buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả lại cho bà Trần Thị Phương N số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2]. Đối với yêu cầu trả số tiền vay vào ngày 25/9/2018 và ngày 20/12/2018.

[2.2.1]. Đối với số tiền nợ vay.

Theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 thể hiện bà Nguyễn Thị Bích Ng có vay của bà Trần Thị Phương N số tiền 200.000.000 đồng, các bên thỏa thuận thời hạn vay là từ ngày 25/9/2018 đến ngày 25/9/2019, mức lãi suất thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Theo giấy mượn tiền ngày 20/12/2018 thể hiện bà Nguyễn Thị Bích Ng có vay của bà Trần Thị Phương N số tiền 800.000.000 đồng, các bên thỏa thuận

thời hạn vay từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2019, mức lãi suất thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng vay các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên.

Nội dung hợp đồng có thỏa thuận thời hạn vay đối với số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018, các bên thỏa thuận thời hạn vay là từ ngày 25/9/2018 đến ngày 25/9/2019; đối với số tiền vay 800.000.000 đồng vào ngày 20/12/2018, các bên thỏa thuận thời hạn vay là từ ngày 20/12/2018 đến ngày 20/12/2019, đến hạn thanh toán nhưng bà Nguyễn Thị Bích Ng không thanh toán khoản tiền vay như thỏa thuận trong hợp đồng, do bà Ng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Trần Thị Phương N có đơn khởi kiện, bà Ng đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý và các văn bản tố tụng khác nhưng bà Ng không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của bà N.

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà Ng đã thanh toán cho bà N một phần hay toàn bộ số tiền đã vay gồm 200.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018 và 800.000.000 đồng vào ngày 20/12/2018. Do đó bà Trần Thị Phương N yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả số tiền vay 200.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018 và 800.000.000 đồng vào ngày 20/12/2018, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ theo quy định tại Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2.2]. Về lãi suất: Theo thỏa thuận tại giấy nhận tiền ngày 25/9/2018 và giấy mượn tiền ngày 20/12/2018 bên thỏa thuận *"Mức lãi suất thỏa thuận của các bên dựa trên quy định của hệ thống pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận vay"*.

Nay bà Trần Thị Phương N yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả lãi đối với khoản tiền vay 200.000.000 đồng vào ngày 25/9/2018 theo mức lãi suất 0.83%/tháng; lãi suất đối với khoản tiền vay 800.000.000 đồng vào ngày 20/12/2018, gồm tiền lãi trong hạn theo thỏa thuận là 1.6%/tháng và lãi suất chậm thanh toán là 0.83%, yêu cầu trả lãi của bà N phù hợp với quy định tại Điều 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận. Cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả lãi suất đối với số tiền nợ vay 200.000.000 đồng theo giấy nhận tiền ngày 25/9/2018, theo mức lãi suất 0.83%/tháng, tính từ ngày 25/9/2019 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 12 tháng x 0.83%/tháng x 200.000.000 đồng = 19.920.000 đồng. Đối với phần lãi suất trong thời hạn vay từ ngày 25/9/2018 đến ngày 24/9/2019 thì bà N không yêu cầu bà Ng phải trả nên Hồi đồng xét xử không xem xét.

- Bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả lãi suất đối với số tiền nợ vay 800.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 20/12/2018, theo mức lãi suất 20%/năm, tương đương lãi suất là 1.6%/tháng, tính từ ngày 20/12/2018 đến

ngày 20/12/2019 là 12 tháng x 1.6%/tháng x 800.000.000 đồng = 153.600.000 đồng.

Lãi suất chậm trả đối với số tiền nợ vay 800.000.000 đồng, theo mức lãi suất là 0.83%/tháng, tính từ ngày 20/12/2019 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm là 09 tháng 05 ngày x 0.83%/tháng x 800.000.000 đồng = 60.866.666 đồng.

Như vậy, bà Nguyễn Thị Bích Ng phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Phương N khoản tiền lãi suất đối với số tiền vay 200.000.000 vào ngày 25/9/2018 và số tiền vay 800.000.000 đồng vào ngày 20/12/2018 là 234.386.666 đồng.

Tổng cộng, bà Nguyễn Thị Bích Ng phải trả cho bà Trần Thị Phương N số tiền gồm: Tiền đặt cọc 500.000.000 đồng + tiền nợ vay 1.000.000.000 đồng + lãi suất của khoản tiền vay là 234.386.666 đồng = 1.734.386.666 đồng.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản đối với số tiền 1.734.386.666 đồng.

[3]. Tại phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về chi phí tố tụng khác (chi phí thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự): Nguyên đơn bà Trần Thị Phương N chịu số tiền 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

[5]. Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án:

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn là 1.734.386.666 đồng, tương đương án phí 64.031.600 đồng. Tổng cộng bị đơn phải chịu án phí là 64.331.600 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 180, 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328, 427, 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với khoản tiền bồi thường thiệt hại.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Phương N đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Bích Ng về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

2.1. Tuyên hủy "Thỏa thuận đặt cọc" ký ngày 25/9/2018 giữa bà Trần Thị Phương N và bà Nguyễn Thị Bích Ng đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AL 836903, số vào sổ cấp GCN: H 33024 thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 10 tọa lạc phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 25/01/2008 cho bà Nguyễn Thị Bích Ng được thỏa thuận trong giấy nhận tiền ngày 25/9/2018.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Bích Ng có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Phương N số tiền 1.734.386.666 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng), trong đó gồm: Tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng); tiền nợ vay 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và lãi suất tiền vay là 234.386.666 đồng (hai trăm ba mươi bốn triệu ba trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng khác (chi phí thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự): Nguyên đơn bà Trần Thị Phương N chịu số tiền 2.400.000 đồng (hai triệu bốn trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng tại Tòa án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Nguyễn Thị Bích Ng phải nộp số tiền 64.331.600 đồng (sáu mươi bốn triệu ba trăm ba mươi mốt nghìn sáu trăm đồng).

4.2. Hoàn trả lại cho bà Trần Thị Phương N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 38.513.200 đồng (ba mươi tám triệu năm trăm mười ba nghìn hai trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041130, ngày 05/12/2019 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041541, ngày 04/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

5. Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa án tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS TP. Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Minh Nga

Như đã phân tích nêu trên, do bà Ngân vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Qúa trình giải quyết vụ án bà Ngân đã được Tòa án tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng khác nhưng bà Ngân không có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện của bà Nga. Vì vậy, việc bà Nga yêu cầu bà Ngân phải trả lãi suất đối với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng theo mức lãi suất 0.83%/tháng tính từ ngày 25/9/2018 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là phù hợp, có sơ sở chấp nhận.

Cụ thể bà Nguyễn Thị Bích Ngân phải trả cho bà Trần Thị Phương Nga khoản tiền lãi suất như sau: Tiền lãi tính của số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng tính từ ngày 25/9/2018 đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử là ngày 25/9/2020 là 24 tháng x 083% = 99.600.000 đồng