

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN TRE
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 97/2024/DS-ST

Ngày: 15/7/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thuý Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông: Trần Văn Hưng

2. Bà: Dương Thị Thanh Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lu Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 26/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 104/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: **Phạm Minh K**, sinh năm: 1985.

Địa chỉ: Số C, ấp M, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: **Phan Thị Hồng H**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: Số I, đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo uỷ quyền của ông K.

+ Bị đơn: **Văn Đức H1**, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa, bà H có mặt, ông H1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 21/12/2024 của nguyên đơn là ông Phạm Minh K, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Phan Thị Hồng H trình bày:

Ông Phạm Minh K và ông Văn Đức H1 là bạn bè quen biết nên vào ngày 06/11/2023, ông K có cho ông H1 vay số tiền 1.550.000.000 đồng, thời hạn vay 03 ngày, lãi suất hai bên thỏa thuận là 7.000 đồng/1 triệu/ngày. Mục đích vay: Ông H1 nói lấy tiền trả vô ngân hàng để xóa thế chấp sau đó ký hồ sơ vay lại khi Ngân hàng

giải ngân thì ông H1 sẽ trả lại cho ông K.

Để làm tin cho số tiền vay, ông K và ông H1 thỏa thuận ký Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/11/2023 đối với 02 thửa đất do ông H1 đứng tên quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 4, diện tích: 373,8m² tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 478, tờ bản đồ số 02, diện tích: 1.058,6m² tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Tổng giá ghi chuyển nhượng 02 thửa đất này là 1.600.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông K đã chuyển khoản cho ông H1 số tiền 1.550.000.000 đồng nội dung chuyển khoản ghi là tiền K cọc đất với H1. Cụ thể như sau:

- Ngày 06/11/2023 ông K chuyển từ tài khoản 070107969614 của ông K vào tài khoản 710820545812 của ông H1 mở tại: Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C số tiền 400.000.000 đồng.

- Ngày 06/11/2023, ông K chuyển từ tài khoản 430-01-01-094383-8 vào tài khoản 7080.199.999.939 của ông H1 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B số tiền 400.000.000 đồng.

- Ngày 06/11/2023, ông K chuyển từ tài khoản 430-01-01-094383-8 vào tài khoản 7080.199.999.939 của ông H1 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B số tiền 400.000.000 đồng.

- Ngày 06/11/2023, ông K chuyển từ tài khoản 070107969614 vào tài khoản 7080.199.999.939 của ông H1 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B số tiền 350.000.000 đồng.

Đồng thời, hai bên còn thỏa thuận đến ngày 21/11/2023 nếu ông H1 không trả tiền cho ông K thì ông K sẽ giao tiếp số tiền còn lại là 50.000.000 đồng cho ông H1, ông H1 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông K. Khi đến hạn, ông K nhiều lần liên hệ với ông K để yêu cầu thực hiện theo thỏa thuận nhưng ông H1 không thực hiện. Ngày 28/11/2023, ông H1 chuyển khoản trả cho ông K số tiền 300.000.000 đồng với nội dung “*Tra coc 300tr, 2 thua dat Phu Nhuan va Phuoc Long*”. Sau đó, ông H1 không chịu trả nợ cũng không chịu thực hiện chuyển nhượng đất cho ông K. Nay, ông K làm đơn khởi kiện, yêu cầu:

- Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc theo “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/11/2023” được ký kết giữa ông K với ông H1 đối với 02 thửa đất số 116, tờ bản đồ số 4, diện tích 373,8m² tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 478, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.058,6m² tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu do giả tạo.

- Buộc ông Văn Đức H1 trả lại cho ông K số tiền vay gốc còn nợ là 1.250.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 21/11/2023 cho đến ngày xét xử ngày 15/7/2024 theo mức lãi suất 0,83%/tháng = 1.250.000.000 đồng x (07 tháng + 24 ngày) x 0,83%/tháng = 80.925.000 đồng. Ông K đồng ý trừ số tiền 30.000.000 đồng tiền lãi ông H1 đã trả trong thời gian vay tiền. Số tiền lãi phải trả là 50.925.000 đồng.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn là ông Văn Đức H1 đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vắng mặt không lý do và cũng không có cung cấp chứng cứ gì cho Tòa án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 117, 119, 124, 131, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 UBTVQH14 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 nguyên đơn nguyên đơn Phạm Minh K:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc (Giấy giao nhận tiền đặt cọc) ngày 06/11/2023 vô hiệu;

- Buộc ông Văn Đức H1 phải trả cho ông Phạm Minh K số tiền nợ vay 1.250.000.000 đồng và lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 21/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Ghi nhận nguyên đơn đồng ý khấu trừ số tiền lãi đã nhận là 30.000.000 đồng.

2. Tuyên án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe nguyên đơn phát biểu tranh luận. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án đối với bị đơn là ông Văn Đức H1, Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhiều lần nhưng ông H1 vẫn vắng mặt không lý do. Tòa án đưa vụ kiện ra xét xử theo luật định.

Tòa án đã tiến hành việc cấp tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai cho ông Văn Đức H1 để đưa vụ kiện ra xét xử nhưng ông H1 vẫn vắng mặt không lý do. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn cho thấy, đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản*” theo quy định Điều 328, 463 Bộ luật dân sự năm 2015. Do bị đơn có nơi cư trú tại xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[3] Về nội dung vụ án: Theo lời trình bày của ông K và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nhận thấy, vào ngày 06/11/2023 ông Phạm Minh K và ông Văn Đức H1 có tiến hành giao dịch dân sự với hình thức ký giấy nhận tiền đặt cọc. Nội dung thể hiện ông Văn Đức H1 có 02 thửa đất số 116, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và thửa 478, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã P, thành phố B. Ông H1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Minh K 02 thửa đất trên với giá 1.600.000.000 đồng, ông H1 đã nhận của ông K số tiền đặt cọc là 1.550.000.000 đồng, số tiền còn lại 50.000.000 đồng hẹn đến ngày 12/11/2023 ông K không đưa đủ số còn lại thì ông K bị mất số tiền đã đặt cọc như trên. Ngược lại nếu ông H1 thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng đất thì ông H1 phải đền bù gấp hai số tiền đã nhận cọc. Thỏa thuận khác: Cọc và chuyển nhượng trong vòng 15 ngày. Xét, hợp đồng đặt cọc ghi “Giấy nhận tiền đặt cọc đề ngày 06/11/2023” được lập thành văn bản, các bên

tham gia giao dịch tự nguyện ký vào hợp đồng, về hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc trên phù hợp theo quy định tại Điều 117, 119 của Bộ luật dân sự 2015. Tuy nhiên, quá thời hạn 15 ngày (từ ngày 06/11/2023 đến ngày 21/11/2023), ông H1 không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là đã vi phạm thoả thuận trên nên việc ông K khởi kiện yêu cầu tuyên bố “Giấy nhận tiền đặt cọc đề ngày 06/11/2023” được ký kết giữa ông K với ông H1 vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Ông K cho rằng, việc ký giấy nhận tiền đặt cọc chỉ là hình thức để đảm bảo cho số tiền ông H1 vay của ông K là 1.550.000.000 đồng. Theo các chứng cứ Tòa án thu thập tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B cho thấy: Vào ngày 06/11/2023, ông K chuyển từ tài khoản của ông K vào tài khoản của ông H1 04 lần với số tiền là 1.550.000.000 đồng. Theo bản sao kê tài khoản của ông K, thể hiện ngày 16/11/2023 ông H1 có chuyển khoản cho ông K số tiền 30.000.000 đồng với nội dung trả 03 ngày tiền lãi của số tiền 1.550.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định việc giao nhận tiền giữa hai bên là có thật. Về thời gian nhận tiền và thời gian trả tiền lãi trùng khớp với lời trình bày của ông K nên việc anh K cho rằng “Giấy nhận tiền đặt cọc đề ngày 06/11/2023” là hình thức nhằm để thực hiện việc vay tiền là có cơ sở chấp nhận.

[5] Trong thời gian giải quyết vụ án, ông H1 vắng mặt không lý do và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ hay có yêu cầu gì nên phải chịu hậu quả về việc không giao nộp tài liệu, chứng cứ theo Điều 96 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, căn cứ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 xác định “Giấy giao nhận tiền cọc ngày 06/11/2023” giữa ông Phạm Minh K và ông Văn Đức H1 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là giao dịch vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật. Để giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

[6] Thực tế, ông K đã chuyển khoản cho ông H1 số tiền 1.550.000.000 đồng cho ông H1. Cụ thể như sau:

- Ngày 06/11/2023 ông K chuyển từ tài khoản 070107969614 của ông K vào tài khoản 710820545812 của ông H1 mở tại: Ngân hàng N - Chi nhánh huyện C số tiền 400.000.000 đồng.

- Ngày 06/11/2023, ông K chuyển từ tài khoản 430-01-01-094383 -8 ngày 06/11/2023 vào tài khoản 7080.199.999.939 của ông H1 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q - Chi nhánh B 03 lần: Số tiền 400.000.000 đồng + 400.000.000 đồng + 350.000.000 đồng.

Đến ngày 28/11/2023, ông H1 chuyển khoản trả cho ông K số tiền 300.000.000 đồng. Sau đó, ông H1 không chịu trả nợ cũng không chịu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K nên ông H1 là người có lỗi và phải chịu trách nhiệm về hậu quả của mình gây ra. Nay, ông K yêu cầu ông H1 trả lại tiền vốn còn nợ là 1.250.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 21/11/2023 cho đến ngày tòa xét xử là ngày 15/7/2023 (07 tháng 24 ngày) với mức lãi suất 0,83%/tháng và đồng ý khấu trừ số tiền lãi đã nhận cao hơn quy định của pháp luật là 30.000.000 đồng vào ngày 16/11/2023. Xét thấy, yêu cầu của ông K là phù hợp với quy định tại Điều 466 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận và buộc ông H1 có nghĩa vụ trả nợ cho ông K là có cơ sở.

Cụ thể được tính như sau: Số tiền vốn: 1.250.000.000 đồng x 07 tháng và 24 ngày x 0,83%/tháng = 72.625.000 đồng - 30.000.000 đồng. Số tiền lãi buộc phải trả là 50.925.000 đồng. Như vậy, số tiền vốn và tiền lãi buộc ông H1 có nghĩa vụ trả cho ông K tính đến ngày 15/7/2024 là 1.300.925.000 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông H1 có nghĩa vụ chịu như sau: 1.300.925.000 đồng = 36.000.000 đồng + 3% (500.925.000 đồng). Tổng cộng số tiền án phí là: 51.027.750 đồng.

- Ông K được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 117, 119, 124, 131, 328, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 39, Điều 96, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh K đối với ông Văn Đức H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc là “Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 06/11/2023” được ký kết giữa ông Phạm Minh K và ông Văn Đức H1 đối với 02 thửa đất số 116, tờ bản đồ số 4, diện tích: 373,8m² tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre và thửa đất số 478, tờ bản đồ số 02, diện tích: 1.058,6m² tại xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông Văn Đức H1 đứng tên quyền sử dụng đất là vô hiệu.

2. Buộc ông Văn Đức H1 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Minh K trả số tiền vay còn nợ là 1.250.000.000 đồng và tiền lãi (tính đến ngày 15/7/2024 đến ngày xét xử là 07 tháng + 24 ngày sau khi trừ số tiền lãi đã nhận là 30.000.000 đồng) 50.925.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là: 1.300.925.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông K nếu ông H1 chưa trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Ông Văn Đức H1 có nghĩa vụ chịu số tiền án phí là: 51.027.750 đồng (*Năm mươi một triệu không trăm hai mươi bảy nghìn bảy trăm năm mươi đồng*).

- Ông Phạm Minh K được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0000995 và số tiền là 25.687.500 đồng (*Hai mươi lăm triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) theo biên lai số

0000996 cùng ngày 11/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại tòa có quyền làm đơn kháng cáo, các đương sự vắng mặt tại tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Quyết định này 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Bến Tre;
- Chi cục THADS TP. Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thuý Hằng