

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN LONG THÀNH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
TỈNH ĐỒNG NAI

Bản án số: 56/2024/DS-ST.

Ngày: 02 - 7 - 2024.

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lý Thị Bạch Tuyết.

Ông Nguyễn Mạnh Cường.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đặng Xuân Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Viết Xuân – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 326/2023/TLST-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo quyết định hoãn phiên tòa số 504/QĐ-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Thùy T**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: **Số nhà D ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: **Văn phòng L2, số B, đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

- Bị đơn: Bà **Đoàn Thị Kim T1**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: **Số nhà B, hẻm B, tổ A, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Vũ Duy L**, sinh năm 1970. (Chồng của bà **T**)

Địa chỉ: **Số nhà D, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.**

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: **Văn phòng L2, số B, đường C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.**

2. Ông **Nguyễn T2**, sinh năm 1967. (Chồng của bà **T1**)

Địa chỉ: Số nhà B, hẻm B, tổ A, khu V, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm 1963.

4. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1963. (Chồng của bà H).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

5. Bà Võ Thị D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: ấp G, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

(Ông C có mặt; bà T1 và ông Nguyễn T2, bà D vắng mặt; bà H và ông H1 đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thùy T, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Văn C trình bày:

Ngày 05/5/2021 bà Nguyễn Thị Thùy T đã ký hợp đồng đặt cọc với bên nhận cọc là bà Đoàn Thị Kim T1 với nội dung bà T đặt cọc cho bà T1 số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 39 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai với diện tích đất 2000m² với giá chuyển nhượng là 790.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 05/5/2021, đến ngày 05/6/2021 thì bên nhận tiền cọc cùng với bên bà T đi công chứng hợp đồng. Khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bà T phải giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại là 690.000.000 đồng cho bên nhận cọc là bà T1. Trong quá trình thoả thuận chuyển nhượng và ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T1 cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, không có tranh chấp cũng như không bị Nhà nước quy hoạch, đồng thời còn cam kết nếu quá thời hạn nêu trên bên nhận cọc không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ phải bồi thường gấp 02 lần khoản nhận cọc; nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng nữa sẽ bị mất khoản tiền đặt cọc.

Vào ngày hết hạn 30 ngày kể từ ngày giao tiền đặt cọc 05/5/2021, bà T có liên hệ với bà T1 thì được biết do chưa ra được bản vẽ nên chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng được; đồng thời xin bồi thường số tiền 30.000.000 đồng thay vì 100.000.000 đồng theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà T không đồng ý với đề nghị trên. Sự việc kéo dài cho tới tháng 12/2021, mặc dù đã quá thời hạn thoả thuận thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng bà T vẫn đồng ý chờ cho bà T1 có được bản vẽ để cùng thực hiện theo thoả thuận hợp đồng đặt cọc đã ký. Tuy nhiên, bà T1 không hợp tác mà lại đưa ra một yêu cầu không có trong thoả thuận hợp đồng đặt cọc đó là bà T phải trả thêm 100.000.000 đồng; tức giá chuyển nhượng phải là 890.000.000 đồng thay vì 790.000.000 đồng như thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc trước đó.

Do bà T1 không thực hiện đúng thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng và nay lại yêu cầu bà T phải trả thêm số tiền 100.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ của bên

nhận cọc theo thoả thuận hợp đồng đặt cọc. Việc vi phạm nghĩa vụ của bà T1 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T trong thời gian 07 tháng qua.

Do vậy, tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu bà Đoàn Thị Kim T1 phải hoàn trả cho bà T số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần khoản tiền cọc đã thoả thuận trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng.

Ngày 26/4/2024, bà T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Bà T yêu cầu bà T1 trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Buộc bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà T là tiền lãi của 100.000.000 đồng tạm tính từ ngày 05/5/2021 đến ngày 05/4/2024 là 56.000.000 đồng do bà T1 là bên có lỗi gây thiệt hại cho bà T. Tổng cộng số tiền là 156.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Bà T yêu cầu bà T1 trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Buộc bà T1 phải bồi thường thiệt hại cho bà T là tiền lãi của 100.000.000 đồng tính từ ngày 05/5/2021 đến ngày 05/6/2024 số tiền là 59.200.000 đồng (37 tháng x 1,6%/tháng x 100.000.000 đồng) nhưng do bà T1 có lỗi nhiều hơn bà T nên bà T giảm một nửa số tiền bồi thường thiệt hại, chỉ yêu cầu bà T1 bồi thường 29.600.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án này bị đơn bà Đoàn Thị Kim T1 vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng và không giao nộp tài liệu chứng cứ nên không có lời khai.

Theo lời khai tại Bản án số 75/2022/DS-ST ngày: 28-9-2022 (sơ thẩm lần 1), bị đơn bà Đoàn Thị Kim T1 trình bày:

Bà có quen biết với bà Nguyễn Thị Thùy T. Sau khi xem bản phô tô của hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, bà xác định bà không ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 với bà T và cũng không nhận số tiền đặt cọc như bà T trình bày.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bà phải hoàn trả cho bà T số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và bồi thường gấp 02 lần khoản tiền cọc đã thoả thuận trong hợp đồng là 200.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 300.000.000 đồng thì bà không đồng ý. Bà không có yêu cầu phản tố trong vụ án này. Do bà bận công việc nên đề nghị Tòa án cho bà vắng mặt trong tất cả các phiên tòa xét xử và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của vụ án.

Theo lời khai tại Bản án phúc thẩm số 100/2023/DS-PT ngày 22/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, bà T1 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà T là 100.000.000 đồng như bà T trình bày nhưng bà cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà đã cản trừ tiền cọc cho bà T theo yêu cầu của bà T, đồng thời bà T đã nhờ bà T1 chuyển nhượng thửa đất mà bà T đặt cọc cho vợ chồng bà H tuy nhiên bà T1

không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T vì tiền cọc này đã được cân trừ theo yêu cầu của bà T.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn C là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Duy L trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của nguyên đơn bà T có tại hồ sơ vụ án. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T2 vắng mặt và không giao nộp tài liệu chứng cứ nên không có lời khai.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị Kim H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà có mua 2000m² đất ở xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai thửa đất số 159 tờ bản đồ 39, đặt cọc ngày 04/5/2021. Khi bà mua là mua của bà T2, ra phòng công chứng Trúc L1 chồng tiền thì bà T2 nhờ bà T1 ký giấy bán cho bà. Bà T2 và bà T1 thương lượng như thế nào bà không biết.

Bà đã trả tiền xong cho bà T2 tại phòng C1, trước đó khi đặt cọc thì bà đã đặt cọc cho bà T2 195.000.000 đồng. Bà không biết bà T2 và bà T1 nhận cọc và cân trừ tiền cọc như thế nào.

Lý do bà T2 là người nhận cọc của bà nhưng và người ký hợp đồng có công chứng cho bà là bà T1 là vì bà T2 nói đất này là của bà T1 được bà T2 mua rồi, bây giờ bán lại cho bà. Đến khi ra công chứng thì nhờ bà T1 ký hợp đồng với bà. Bà T2 nói chồng tiền cho bà T2 rồi bà T2 tự thương lượng với bà T1. Chồng bà là ông Phan Văn H1, không phải là ông H2. Chồng bà không biết sự việc mua bán đất. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị giải quyết vắng mặt. Bà không biết bà T2 và bà T1 nhận cọc như thế nào nên bà không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của bà T2.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Phan Văn H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà Phạm Thị Kim H. Ông không liên quan gì đến vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia vụ án. Nếu Tòa án vẫn mời ông đến làm việc thì ông đề nghị giải quyết vắng mặt, ông không có yêu cầu gì.

- Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ tố tụng theo các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy, căn cứ vào các tài liệu chứng có tại hồ sơ thể hiện vào thời điểm nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc nêu trên thì thừa đất hai bên đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng là do bà **Võ Thị D** đứng tên. Nguyên đơn cũng xác định là bà **D** không ủy quyền cho bị đơn chuyển nhượng cũng như nhận cọc đối với thừa đất nêu trên và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng thừa nhận thừa đất bà nhận cọc của bà **T2** có các chị em bà **T2** góp vốn mua chung, khi nhận cọc của bà **T2** thì không đứng tên bà **T1**, như vậy bà **T1** nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được sự đồng ý của các đồng sở hữu, đồng thời đất cũng không đứng tên bà **T1** là vi phạm điều cấm, do đó hợp đồng vô hiệu. Ngoài ra, bà **T1** cho rằng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà **T1** đã cân trừ tiền cọc cho bà **T2** theo yêu cầu của bà **T2**. Đồng thời, bà **T2** cũng nhờ bà **T1** chuyển nhượng thừa đất mà bà **T2** đặt cọc cho vợ chồng bà **H**, tuy nhiên bà **T1** không cung cấp được chứng cứ, chứng minh từ việc cân trừ này nên không có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu tại thời điểm ký kết nên các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà **T1** không chứng minh được đã trả lại cho bà **T2** 100.000.000 đồng tiền cọc nên bà **T1** có trách nhiệm trả lại cho bà **T2** số tiền 100.000.000 đồng.

Xét về lỗi, bà **T2** là người nhận chuyển nhượng nhưng không tìm hiểu về nguồn gốc đất trước khi ký hợp đồng đặt cọc, vì trước khi đặt cọc bà **T1** đã đưa giấy chứng nhận phô tô cho bà **T2** xem, như vậy xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là ngang nhau nên không có sở chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, căn cứ Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thùy T** về việc tuyên buộc bà **Đoàn Thị Kim T1** trả lại số tiền 100.000.000 đồng. Không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện buộc bà **T1** phải bồi thường thiệt hại số tiền 29.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà **Đoàn Thị Kim T1** và ông **Nguyễn T2** đã được tổng đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; bà **Võ Thị D** đã được triệu tập đến Tòa án để làm việc, cung cấp ý kiến lời khai và để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; bà **Phạm Thị Kim H** và ông **Phan Văn H1** đề nghị giải quyết vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt những người này. Bà **T2** có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà **T1** trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền lãi chậm trả là 29.600.000 đồng là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tư cách tham gia tố tụng: Xác định bà Nguyễn Thị Thùy T là nguyên đơn. Bà Đoàn Thị Kim T1 là bị đơn. Ông Nguyễn T2 là chồng của bà T1, bà Phạm Thị Kim H và ông Phan Văn H1 liên quan đến việc đặt cọc giữa bà T1 và bà T2, bà Võ Thị D là chủ đất cũ của thửa đất mà bà T2 và bà T1 đặt cọc nên xác định họ là những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tại hợp đồng đặt cọc có ông Nguyễn Đức S ký là người làm chứng, theo ông C xác định đó là tài xế của bà T1, nguyên đơn không biết thông tin của ông S ở đâu nên không có căn cứ để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

[3] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà T2 khởi kiện tranh chấp với bị đơn bà T1 về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn cư trú tại huyện L nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung:

[4.1] Xét việc bà T2 yêu cầu bà T1 trả lại số tiền 100.000.000 đồng mà bà T2 đã đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án từ cấp xét xử sơ thẩm lần đầu cho đến hôm nay xét xử sơ thẩm lần thứ hai thì nguyên đơn bà T2 cung cấp bản phô tô hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021, trong đó có các nội dung bên bán (bên A) bà Đoàn Thị Kim T1 với bên mua (bên B) bà Nguyễn Thị Thùy T thỏa thuận như sau: "Điều 1: Tài sản đặt cọc: Bên A đồng ý bán cho bên B đất tại thửa 133, tờ bản đồ số 39 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (thửa thứ 5) với diện tích 2000m². Kèm giấy chứng nhận QSH – QSD đất số 152310; Điều 2: Thỏa thuận chuyển nhượng. Tổng số tiền: 790.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại: 690.000.000 đồng; Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên". Tại cấp xét xử sơ thẩm lần đầu thì bà T1 không thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc nêu trên với bà T và không thừa nhận đã nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng của bà T. Tuy nhiên, tại cấp xét xử phúc thẩm thì bà T1 thừa nhận có giao kết hợp đồng đặt cọc với bà T và thừa nhận đã nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) của bà T. Cho thấy, lời trình bày của bà T1 là bất nhất tại hai cấp xét xử, nên lời khai của bà T1 tại cấp xét xử phúc thẩm là căn cứ để giải quyết vụ án. Do đó, có căn cứ xác định giữa bà T1 và bà T có ký

hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 và bà T1 có nhận tiền cọc 100.000.000 đồng của bà T là có thật.

Theo tài liệu, chứng cứ về hồ sơ thửa đất mà hai bên đặt cọc thì vào thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 133, tờ bản đồ 39 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai do bà Võ Thị D đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T1 lại cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình. Hiện nay thửa 133 tách thành các thửa từ 155 đến 159, phần đất các bên đặt cọc là thửa 159. Bà T và bà T1 đều xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì bà D không ủy quyền cho bà T1 thực hiện việc chuyển nhượng cũng như nhận cọc đối với thửa đất nêu trên nên bà T1 không có quyền ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc của bà T. Do đó, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự 2015. Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu,”. Như vậy, khi hợp đồng vô hiệu thì hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó buộc bà T1 trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Bà T1 cho rằng đã cân trừ số tiền 100.000.000 đồng cho bà T khi bà T nhờ bà T1 chuyển nhượng đất cho bà H nhưng bà T1 không có chứng cứ chứng minh, bà H thì không biết việc cân trừ 100.000.000 đồng đó. Do đó, lời trình bày của bà T1 không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Xét việc bà T yêu cầu bà T1 bồi thường thiệt hại là $\frac{1}{2}$ số tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng tính từ ngày 05/5/2021 đến 05/6/2024 là 29.600.000 đồng do bà T1 có lỗi nhiều hơn gây thiệt hại cho bà T, nhận thấy: Xét về lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu là do hai bên đều có lỗi ngang nhau, bởi vì tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T1 không phải là chủ sử dụng đất, chủ sử dụng đất là bà Võ Thị D cũng không ủy quyền cho bà T1 ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của bà T nên bà T1 có lỗi. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà T1 có đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T xem, bà T biết bà T1 không phải là chủ sử dụng đất nhưng bà T vẫn ký hợp đồng đặt cọc và đặt cọc cho bà T1 nên bà T cũng có lỗi. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do lỗi của cả hai bên là ngang nhau nên các bên trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T không được chấp nhận.

[4.3] Từ những phân tích trên, cho thấy bà T yêu cầu bà T1 trả lại số tiền 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Còn bà T yêu cầu bà T1 bồi thường thiệt hại là $\frac{1}{2}$ số tiền lãi của số tiền 100.000.000 đồng tính từ ngày 05/5/2021 đến 05/6/2024 là 29.600.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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. Bà **T** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà **T** đã nộp. Bà **T1** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà **T** được chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành, xét thấy phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 123, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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 nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thùy T** đối với bị đơn bà **Đoàn Thị Kim T1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bà **Đoàn Thị Kim T1** có trách nhiệm trả lại cho bà **Nguyễn Thị Thùy T** số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà bà **T** đã đặt cọc cho bà **T1** theo Hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2021 giữa bà **Đoàn Thị Kim T1** và bà **Nguyễn Thị Thùy T** do hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị Thùy T** về việc yêu cầu bà **Đoàn Thị Kim T1** bồi thường thiệt hại cho bà **T** số tiền 29.600.000 đồng (Hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

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 thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Nguyễn Thị Thùy T** phải chịu 1.480.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm

trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tiền số 0005086 ngày 21/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí còn dư. Bà Đoàn Thị Kim T1 phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND H.Long Thành;
- Chi cục THADS H.Long Thành;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thanh Hoa

