

Bản án số: 29/2024/DS-ST
Ngày: 10 - 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 TÂN PHÚ, TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Lợi.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Đình Khôi và bà Trần Thị Yến Nhi.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Anh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Huỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2023/TLST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 19/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 05/2024/QĐST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa xét xử số 09/2024/TB-TA ngày 27 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Võ Đoàn T – 1992.

Địa chỉ: A Đường số D, phường A, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đặng Lan T1 – 1992.

Địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn L – 1979.

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

- Anh Trần Lê Quang D – 1994.

Địa chỉ: Khu E, ấp G, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

- Chị Đinh Thị Kim O – 1996.

Địa chỉ: A Dương Q, phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Văn T2 – Luật sư thuộc Văn phòng L4, Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Xuân N – 1972.

Địa chỉ: Tổ C, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

(có mặt chị Lan T3, anh D, chị O, ông T2, bà N)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị **Đặng Lan T1** trình bày:

Vào ngày 29/11/2020, chị **Nguyễn Võ Đoan T** có thỏa thuận nhận sang nhượng ông **Đỗ Văn L** diện tích đất 300m² tại thửa 267, 268 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai**. Nguồn gốc đất do mẹ ông **L** là bà **Huỳnh Thị L1** đứng tên quyền sử dụng đã tặng cho ông **L** nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 580.000.000đ, chị **T** sẽ đặt cọc số tiền 200.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 03 tháng. Hết thời hạn đặt cọc thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

Hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/11/2020. Hợp đồng do chị – là em dâu viết theo mẫu. Chị **T**, ông **L**, cùng người làm chứng là chị và ông **Nguyễn Lưu Q** ký tên vào hợp đồng. Ngoài ra, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà **L1** nên tại bên nhận đặt cọc có ghi tên bà **L1**.

Cũng trong ngày 29/11/2020, chị **T** đã giao cho ông **L** số tiền 200.000.000đ, giao số tiền mặt 150.000.00đ và 50.000.000đ bằng phương thức chuyển khoản. Ông **L** đã ghi nội dung đã nhận đủ số tiền nêu trên và ký ghi rõ họ và tên vào mặt sau trang 1 của Hợp đồng đặt cọc.

Sau đó, do dịch Covid 19 nên hai bên không thực hiện được việc làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đến khoảng hơn 01 năm sau, ông **L** yêu cầu chị **T** đưa thêm 95.000.000đ để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất qua đất thổ cư. Chị **T** đồng ý và nhờ mẹ chồng là bà **Nguyễn Thị Xuân N** giao giao số tiền trên cho vợ ông **L** là bà **Trần Thị Ngọc L2**. Hai bên không làm giấy tờ biên nhận việc giao tiền.

Sau khi nhận tiền xong thì ông **L** đã làm thủ tục sang tên từ bà **L1** sang tên ông **L**. Tuy nhiên, sau đó ông **L** yêu cầu tăng thêm giá trị quyền sử dụng đất với số tiền 200.000.000đ lên giá đất là 780.000.000đ mới đồng ý tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng đất cho chị **T**.

Chị **T** đã nhiều lần yêu cầu ông **L** thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng nhưng ông **L** không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng làm ảnh hưởng quyền, lợi ích chính đáng của chị **T**.

Nay chị **T** yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2020 giữa chị **Nguyễn Võ Đoan T** và ông **Đỗ Văn L**, bà **Huỳnh Thị L1** vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc ông **Đỗ Văn L** phải trả lại cho chị **Nguyễn Võ Đoan T** số tiền đã nhận cọc là 295.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính đến ngày xét xử với số tiền 123.900.000đ, tổng cộng là 418.900.000đ.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Tháng 11/2020, ông **Đỗ Văn L** và chị **Nguyễn Võ Đoàn T** có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất diện tích 300m² tại **ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai**. Số tiền đặt cọc ông **L** đã nhận của chị **T** là 200.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 29/11/2020.

Tuy nhiên, hết thời hạn 03 tháng nêu trên (tức hết ngày 01/3/2021), do không thấy chị **T** liên hệ để tiến hành ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nên phía ông **L** nhiều lần tìm cách liên hệ để yêu cầu chị **T** tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, chị **T** né tránh, không hợp tác, từ chối nhận quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông **L**.

Mãi đến cuối năm 2022, chị **T** mới liên hệ yêu cầu ông **L** trả lại tiền cọc. Tuy nhiên, ông **L** không đồng ý trả lại tiền cọc vì lý do chị **T** là bên vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phải chịu mất cọc.

Sau đó, chị **T** khởi kiện ông **L** tại Tòa án nhân dân huyện Tân Phú về việc yêu cầu ông **L** trả lại số tiền đặt cọc là 295.000.000đ và tiền lãi là 108.564.000đ.

Ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

- Ông **L** chỉ nhận số tiền đặt cọc đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng là 200.000.000đ.

- Nguyên đơn là bên vi phạm thỏa thuận đặt cọc vì các lý do sau đây: Hợp đồng đặt cọc ghi rõ thời hạn là 03 tháng nêu trên, tức hạn cuối cùng để hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng là hết ngày 01/3/2021. Trong thời gian đặt cọc, kể cả khi đã hết thời hạn 03 tháng đặt cọc, ông **L** vẫn không rao bán đất cho ai, để chờ chị **T** liên hệ để tiến hành giao kết, công chứng hợp đồng, ông **L** chưa bao giờ thể hiện việc từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị **T**. Thậm chí, khi chị **T** khởi kiện và ngay tại phiên tòa hôm nay, ông **L** vẫn thiện chí đề nghị tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị **T**. Do đó, ông **L** không vi phạm hợp đồng đặt cọc với chị **T**.

- Ngược lại, chị **T** là dân chuyên kinh doanh bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh, là bên chủ động trong giao dịch và rất rành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông **L** chỉ là nông dân canh tác trên đất, không rành thủ tục đất đai nên rất tin tưởng người mua đất là chị **T**. Hết thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận, chị **T** mặc dù là bên chủ động nhưng lại né tránh, không liên hệ gì trong suốt hơn 02 năm, thể hiện rõ ý định từ chối nhận chuyển nhượng đất của ông **L**. Do đó, việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn do lỗi của chị **T**, chị **T** là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc theo điểm b, khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Nay đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì lý do nguyên đơn là bên vi phạm thỏa thuận đặt cọc theo điểm b khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc và Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 nên phải chịu mất tiền cọc.

Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý nếu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người làm chứng Nguyễn Thị Xuân trình bày:

Bà là mẹ chồng của chị Nguyễn Võ Đoan T.

Vào ngày 29/11/2020, bà có dẫn chị Nguyễn Võ Đoan T vào xã P gặp ông Đỗ Văn L để thỏa thuận nhận sang nhượng diện tích đất 300m² tại thửa 267, 268 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 580.000.000đ và đặt cọc số tiền 200.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 03 tháng. Hết thời hạn đặt cọc thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật.

Hai bên có lập “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/11/2020. Cũng trong ngày 29/11/2020, chị T đã giao cho ông L số tiền 200.000.000đ. Ông L đã ghi nội dung đã nhận đủ số tiền nêu trên và ký ghi rõ họ và tên vào mặt sau trang 1 của Hợp đồng đặt cọc.

Đến khoảng hơn 06 tháng sau, ông L yêu cầu chị T đưa thêm 95.000.000đ để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất qua đất thổ cư. Chị T đồng ý và nhờ bà giao số tiền trên cho ông L.

Vào khoảng 09 giờ sáng (còn ngày tháng năm cụ thể thì bà không nhớ) bà có giao cho bà Trần Thị Ngọc L2 (vợ ông L) số tiền 95.000.000đ bằng tiền mặt. Hai bên không làm giấy tờ biên nhận việc giao nhận tiền. Việc giao nhận tiền không có ai chứng kiến.

Nay chị T yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2020 giữa chị và ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị L1 vô hiệu và buộc ông Đỗ Văn L phải trả lại cho chị số tiền đã nhận cọc là 295.000.000đ, tiền lãi theo quy định của pháp luật thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, bà không chứng kiến nội dung gì khác liên quan đến vụ án.

Các tài liệu, chứng cứ các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập thì Tòa án đã ra thông báo cho các bên đương sự biết đồng thời tiến hành mở phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và ra thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho những người vắng mặt theo đúng quy định của pháp luật.

Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu trả lại tiền cọc là 200.000.000đ.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu phạt cọc với số tiền 95.000.000đ.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi là 123.900.000đ.

+ Về chi phí tố tụng: Đề nghị buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí: Đề nghị buộc nguyên đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận. Đề nghị buộc bị đơn phải chịu án phí DSST theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với các căn cứ sau:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2020 đã vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết vì tại thời điểm giao kết hợp đồng quyền sử dụng đất thỏa thuận đặt cọc do bà Huỳnh Thị L1 và ông Đỗ N1 (là bố mẹ của ông Đỗ Văn L) đứng tên quyền sử dụng, đến năm 2022 mới làm thủ tục tặng cho ông L. Do đó, ông L không được quyền ký kết bất cứ thủ tục, giấy tờ về đặt cọc, chuyển nhượng. Việc ông L ký hợp đồng đặt cọc với chị T là sai và ông L phải chịu trách nhiệm hoàn toàn về việc không thực hiện được hợp đồng.

- Chị T thực tế đã giao cho ông L số tiền đặt cọc là 295.000.000đ, trong đó có 200.000.000đ phía ông L đã thừa nhận. Đối với số tiền 95.000.000đ mặc dù ông L không thừa nhận nhưng căn cứ vào lời khai của bà Nguyễn Thị Xuân N thể hiện quá trình làm giấy tờ phải đóng thuế, làm giấy tờ nhưng vợ chồng ông L không có tiền, bà N đã giao tiền cho vợ chồng ông L để đóng tiền làm giấy tờ là có căn cứ thực tế. Ngoài ra, hai bên nhà không có xa lạ gì nhưng cả hai vợ chồng ông L không dám ra Tòa đi nhờ người khác. Từ đó suy ra, vì hai người này có nhận tiền nhưng ngại nên mới không dám đối diện với nguyên đơn.

Vì các lý do trên, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/11/2020 giữa chị Nguyễn Võ Đoan T và ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị L1 vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc ông Đỗ Văn L phải trả lại cho chị Nguyễn Võ Đoan T số tiền đã nhận cọc là 295.000.000đ và khoản lãi tạm tính đến ngày xét xử với số tiền 123.900.000đ, tổng cộng là 418.900.000đ.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn chị Nguyễn Võ Đoan T khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Đỗ Văn L. Ông L đang cư trú tại huyện T, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp

đồng đặt cọc” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

[1.2]. Về tư cách tham gia tố tụng:

Căn cứ Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chị Nguyễn Võ Đoan T là người khởi kiện nên xác định là nguyên đơn, ông Đỗ Văn L là người bị kiện nên xác định là bị đơn.

Chị Nguyễn Võ Đoan T ủy quyền cho chị Đặng Lan T1 đại diện tham gia tố tụng. Ông Đỗ Văn L ủy quyền cho anh Trần Lê Quang D và chị Đinh Thị Kim O đại diện tham gia tố tụng, Căn cứ Điều 85 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định chị Đặng Lan T1 là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh D và chị O là đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Ông Vũ Văn T2 được bị đơn mời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Nguyễn Võ Đoan T. Căn cứ Điều 75 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định ông T2 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Bà Nguyễn Thị Xuân N là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ án. Căn cứ Điều 77 Bộ luật Tố tụng Dân sự, xác định bà N là người làm chứng của vụ án.

Theo “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 có ghi tên bà Huỳnh Thị L1 vào mục Bên nhận đặt cọc và tài sản thỏa thuận đặt cọc do bà L1 và ông Đỗ N1 đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và bà Huỳnh Thị L1 thể hiện ông N1 và bà L1 không biết, không liên quan đến việc đặt cọc. Căn cứ vào lời khai của bị đơn và người làm chứng thể hiện phía bị đơn nhờ người làm chứng giao tiền cho bà Trần Thị Ngọc L2 – là vợ ông L. Tuy nhiên bà L2 không thừa nhận sự việc trên và xác nhận không liên quan đến việc đặt cọc. Do đó, Tòa án không đưa ông N1, bà L1, bà L2 vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3]. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Điều 149 của Bộ luật Dân sự năm 2015 do đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện nên Tòa án không áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với vụ án.

[2]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Giao dịch dân sự (hợp đồng đặt cọc) giữa các bên được xác lập vào năm 2020 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để xem xét, giải quyết.

[3]. Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Chị Nguyễn Võ Đoan T yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 giữa bên đặt cọc là chị Nguyễn Võ Đoan T và bên nhận đặt cọc là ông Đỗ Văn L và bà Huỳnh Thị L1 vô hiệu.

Xét về hình thức: “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 giữa chị T và ông L, bà L1 được viết tay theo mẫu, không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, chị T và ông L tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép

buộc. Tuy nhiên, “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 ghi tên bà **Huỳnh Thị L1** vào mục Bên nhận đặt cọc nhưng bà **L1** không ký kết hợp đồng. Các đương sự thừa nhận do bà **L1** đang đứng tên quyền sử dụng đất đang thỏa thuận chuyển nhượng nên ghi tên bà **L1** vào hợp đồng chứ bà **L1** không tham gia vào giao dịch đặt cọc. Ngoài ra, “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 không xác định rõ tài sản đặt cọc (số tờ, thửa đất cụ thể). Do đó, hình thức của hợp đồng chưa đảm bảo theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Xét về nội dung: Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này”.

Tuy nhiên, căn cứ vào lời thừa nhận của các đương sự và tài liệu, chứng cứ trong vụ án xác định tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc và trong thời gian đặt cọc thì tài sản thỏa thuận chuyển nhượng là quyền sử dụng đất diện tích 300m² tại thửa 267, 268 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại **ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai** do ông **Đỗ N1** và bà **Huỳnh Thị L1** (là bố mẹ đẻ của ông **L**) đứng tên quyền sử dụng.

Khi ký kết “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020, cả chị **T** và ông **L** thuộc trường hợp biết hoặc phải biết diện tích đất chuyển nhượng là đối tượng của hợp đồng không đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành giao kết, việc thực hiện thủ tục sang nhượng về sau sẽ không hợp pháp do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giao kết đặt cọc của chị **T** và ông **L** nhằm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 300m² tại **ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai** bị vô hiệu.

Do đó, yêu cầu của chị **Nguyễn Võ Đoan T** về việc tuyên bố “Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 vô hiệu là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.2]. Về yêu cầu trả lại tiền cọc và thanh toán tiền lãi:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Nguyên đơn trình bày đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc là 295.000.000đ. Bị đơn chỉ thừa nhận đã nhận số tiền 200.000.000đ. Căn cứ vào Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì việc bị đơn đã nhận số tiền đặt cọc 200.000.000đ là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Đối với số tiền còn lại là 95.000.000đ nguyên đơn trình bày đã nhờ bà **Nguyễn Thị Xuân N** – là mẹ chồng giao cho bà **Trần Thị Ngọc L2** – là vợ ông **L**, hai bên không lập biên bản giao nhận tiền. Bà **Nguyễn Thị Xuân N** trình bày đã giao cho bà **L2** số tiền 95.000.000đ, bằng tiền mặt, không lập biên bản giao nhận, không có ai chứng kiến. Tuy nhiên, phía bị đơn và bà **Trần Thị**

Ngọc L2 không thừa nhận sự việc trên. Nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Do đó chấp nhận một phần yêu cầu của chị **Nguyễn Võ Đoan T** về yêu cầu trả lại tiền cọc với số tiền 200.000.000đ.

Theo điểm b khoản 1 mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc như sau: “...b. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung”.

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết diện tích đất chuyển nhượng do bà **Huỳnh Thị L1** và ông **Đỗ N1** đứng tên chủ sử dụng, ông **L** không có quyền chuyển nhượng nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên các bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên không ai phải bồi thường. Do đó không chấp nhận yêu cầu của chị **Nguyễn Võ Đoan T** về việc buộc ông **Đỗ Văn L** phải bồi thường tiền lãi là 123.900.000đ.

Căn cứ vào các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả lại tiền cọc với số tiền là 200.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu trả tiền cọc với số tiền là 95.000.000đ và tiền lãi là 123.900.000đ.

Do bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý khi xử lý hợp đồng vô hiệu nên căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử không xem xét.

[4]. Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 3.000.000đ. Số tiền này nguyên đơn đã nộp. Căn cứ vào Điều 161 và Điều 162 Bộ luật Tố tụng Dân sự, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng đã nộp.

[5]. Về án phí:

Theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì:

Chị **Nguyễn Võ Đoan T** phải chịu án phí DSST có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, án phí phải chịu được tính: $218.900.000đ \times 5\% = 10.945.000đ$.

Ông **Đỗ Văn L** phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận bao gồm 300.000đ án phí DSST không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí DSST có giá ngạch đối với yêu cầu trả lại tiền cọc là $200.000.000đ \times 5\% = 10.000.000đ$. Tổng cộng là 10.300.000đ.

[6]. Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó được chấp nhận.

[7]. Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử, do đó được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 75, Điều 77, Điều 85, Điều 92, Điều 147, Điều 161, Điều 162, Điều 184, Điều 235 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Các Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 149, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

- Điểm b khoản 1 mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

- Các điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Võ Đoan T** đối với ông **Đỗ Văn L** về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc” ngày 29/10/2020 giữa bên đặt cọc là chị **Nguyễn Võ Đoan T** và bên nhận đặt cọc là ông **Đỗ Văn L**, bà **Huỳnh Thị L1** vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Võ Đoan T** về yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Buộc ông **Đỗ Văn L** phải trả lại cho chị **Nguyễn Võ Đoan T** số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Võ Đoan T** về việc yêu cầu ông **Đỗ Văn L** trả lại số tiền đặt cọc là 95.000.000đ (Chín mươi lăm triệu đồng) và tiền lãi là 123.900.000đ (Một trăm hai mươi ba triệu chín trăm nghìn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông **Trần Văn L3** có trách nhiệm trả lại cho chị **Nguyễn Võ Đoan T** số tiền chi phí tố tụng (giám định chữ ký, chữ viết) là 3.000.000đ (Ba triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Chị **Nguyễn Võ Đoan T** phải chịu 10.945.000đ (Mười triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) án phí DSST có giá ngạch. Chuyển số tiền 10.371.000đ (Mười triệu ba trăm bảy mươi một nghìn đồng) chị **T** đã nộp tạm ứng án phí tại

biên lai thu số 0003182 ngày 02 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai thành án phí. Chị Nguyễn Võ Đoàn T còn phải nộp tiếp số tiền 574.000đ (Năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ông Đỗ Văn L phải chịu 10.300.000đ (Mười triệu ba trăm nghìn đồng) án phí DSST.

4. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

5. Bản án 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 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;
- Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn;
- VKSND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Lưu HS – LT.

**THAY MẶT HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Mai Văn Lợi