

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THẠCH AN
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 19/2024/DS - ST
Ngày: 05/7/2024
V/v: *Kiện đòi tài sản (tiền đặt cọc)*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠCH AN - TỈNH CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Quỳnh Mai

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Vương Thành Tuân

2. Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Xuân Ký – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng: Bà Lý Mai Hoa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02/7/2024, ngày 05/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 27/2023/TB-TLVA ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “Kiện đòi tài sản (tiền)” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2024/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 02/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số: 12/TB-TA ngày 19 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạch An giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Chu Thị T – sinh năm: 1987.

Địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: 1. Ông Bế Mạnh H

2. Bà Đinh Thị Hoa C

Cùng địa chỉ: N, xã L, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Vắng mặt tại phiên tòa có lý do (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2023, biên bản làm việc ngày 05/12/2023, bản tự khai ngày 30/01/2024 nguyên đơn bà Chu Thị T trình bày:

Ngày 17/5/2022, bà cho bà Đinh Thị Hoa C vay số tiền 10.000.000,đ (mười triệu đồng). Bà C hẹn 01 (một) tháng sẽ trả nhưng quá hạn hơn hai tháng bà C không trả. Ngày 09/8/2022, bà C, ông Bé Mạnh H cầm bìa đỏ bảo bán lại đất cho bà. Bà đồng ý và đã làm hợp đồng đặt cọc. Bà đưa thêm cho bà C, ông H 40.000.000,đ (bốn mươi triệu đồng), cộng với số tiền bà C nợ bà trước đó 10.000.000,đ (mười triệu đồng) và lãi của số tiền 10.000.000,đ (mười triệu đồng) là 2.100.000,đ (hai triệu một trăm nghìn đồng) nên tổng số tiền bà đã đặt cọc là 52.100.000,đ (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng). Sau thời gian đặt cọc khá lâu bà C, ông H không làm thủ tục cho bà như thoả thuận. Bà vào nhà mấy lần nhưng không gặp bà C ông H để giải quyết. Giấy vay tiền và giấy chuyển nhượng đặt cọc chỉ có bản sao vì bản gốc cuối tháng 12/2022 bà bị công an bắt vì cho vay lãi. Đến tháng 7/2023 bà đã ra toà và toà án đã giữ lại bản gốc để lưu hồ sơ. Bà yêu cầu bà C, ông H trả lại số tiền cọc 50.000.000,đ (năm mươi triệu đồng) và không yêu cầu xử lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 19/01/2024, ngày 29/5/2024 bị đơn ông Bé Mạnh H trình bày:

Ông bị tai nạn giao thông và điều trị tại Bệnh viện V từ ngày 28/10 âm lịch đến khoảng ngày 20/11 âm lịch. Ông nghe được thông tin Toà án nhân dân huyện Thạch An vào làm việc. Vợ ông đi làm công ty tại Bắc Giang từ tháng 8/2022. Khi ông bị tai nạn giao thông vợ ông chăm sóc ông tại Bệnh viện V và đưa ông về Cao Bằng khi kết thúc điều trị sau đó lại tiếp tục xuống Bắc Giang làm công nhân do điều kiện công việc không cho phép nghỉ nhiều. Trước khi xuống Bắc Giang, vợ ông có nói bà T yêu cầu phải trả số tiền 50.000.000,đ (năm mươi triệu đồng). Đơn xin gia hạn hợp đồng mua bán đất do vợ ông viết, ông là người ký.

Tại buổi làm việc với Toà án ông được xem giấy nhận tiền giữa bên nhận tiền Đinh Thị Hoa C, bên giao tiền Chu Thị T với số tiền 10.000.000,đ (mười triệu đồng). Giấy nhận tiền này ông không biết. Trước đây, vợ ông làm việc tại bưu điện huyện T và còn thiếu nợ cơ quan số tiền 40.000.000,đ (bốn mươi triệu đồng). Vợ ông trao đổi với ông về việc lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 683599 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2009 đứng tên Bé Mạnh H đi thế chấp để vay tiền (vay ngoài) và ông nhất trí. Sau đó vợ ông đã tìm được người cho vay. Tuy nhiên, người cho vay nói vợ ông không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông phải có mặt để ký giấy tờ. Khi đến ông mới biết vợ ông vay tiền của bà T. Ông được ký giấy tờ

với bà T tuy nhiên khi ký ông chỉ được ký vào giấy trắng không có nội dung. Bà T nói việc ông ký giấy tờ chỉ là xác nhận ông là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ ông đã đi đặt với bà T. Tại buổi làm việc với Toà án ông được xem văn bản mà ông đã ký khi có mặt bà T và vợ ông là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 09/8/2022 với bên mua là Chu Thị T, bên bán là Bé Mạnh H và Đinh Thị Hoa C. Ông khẳng định ông biết vợ ông vay bà T số tiền 40.000.000,^d (bốn mươi triệu đồng) để trả cho số tiền còn thiếu của cơ quan còn số tiền 10.000.000,^d (mười triệu đồng) ông sẽ trao đổi lại với vợ ông.

Khi đến ký giấy tờ, bà T bảo ông cho mượn căn cước công dân để ghi thông tin cá nhân rồi sẽ đưa cho vợ ông cầm về nhưng đến nay bà T vẫn chưa trả lại căn cước công dân cho ông. Số tiền 9.000.000,^d (chín triệu đồng) vợ ông có nói là trả tiền lãi chứ không phải tiền gốc, trả đến thời điểm nào ông không rõ. Số tiền 40.000.000,^d (bốn mươi triệu đồng) vợ ông vay sử dụng vào mục đích cá nhân mà không phục vụ cho nhu cầu cuộc sống hàng ngày của gia đình tuy nhiên do là vợ chồng nên ông sẽ có trách nhiệm cùng vợ ông trả tiền cho bà T.

Nay vợ chồng ông vẫn nhất trí trả số tiền nợ 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) cho bà T nhưng ông yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 683599 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp và căn cước công dân của ông. Hiện nay (ngày 29/5/2024) sức khoẻ của ông vẫn còn yếu chưa đi lại bình thường được nên ông vẫn yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 15/02/2024, bị đơn bà Đinh Thị Hoa C trình bày:

Bà Chu Thị T yêu cầu vợ chồng bà trả số tiền đã vay 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ ngày 17/5/2022 nhưng do hoàn cảnh gia đình hiện nay đang khó khăn vợ chồng bà xin gia hạn đến tháng 8/2024 sẽ thu xếp trả đủ số tiền 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng). Trong quá trình giải quyết vụ án do bà đang đi làm công nhân tại Bắc Giang, công ty không cho nghỉ nhiều nên bà xin phép vắng mặt trong tất cả các giai đoạn tố tụng từ khi thụ lý đến khi giải quyết xong vụ án. Mọi thủ tục giải quyết vụ án đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 05/6/2024:

- Nguyên đơn trình bày: Bà C được vay bà 02 (hai) lần tiền cụ thể:

Lần thứ nhất vay số tiền 10.000.000,^d (mười triệu đồng) nhưng bà không nhớ thời gian vay. Lãi suất thoả thuận miệng là 3000đ/01 triệu đồng/01 ngày.

Việc vay mượn có giấy tờ, không có người làm chứng. Số tiền này một mình bà C mượn. Bà C hẹn 01 tháng trả số tiền mượn nên giấy vay mượn có chữ ký của người nhận tiền (bà C) còn bà chưa cần ký vào giấy vay này. Khi vay bà C không đặt giấy tờ gì để đảm bảo cho khoản vay. Từ khi vay bà C chưa trả khoản tiền gốc và lãi nào.

Lần thứ hai vay số tiền 40.000.000,^d (bốn mươi triệu đồng) được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền bà yêu cầu ông H, bà C thanh toán 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) cũng được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc này. Hợp đồng đặt cọc do bà viết tại nhà bà để mua đất với ông H, bà C. Mục đích của hợp đồng ngày 09/8/2022 là đặt cọc mua đất nhưng khi soạn thảo tiêu đề của văn bản là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do không hiểu biết pháp luật nên bà đã tham khảo mẫu văn bản trên mạng xã hội nên tiêu đề văn bản là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trong hợp đồng có những điều khoản là hợp đồng đặt cọc, có những điều khoản là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng này chỉ có số tiền đặt cọc mua đất là 52.100.000,^d (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) mà không có số tiền chuyển nhượng. Số tiền 52.100.000,^d (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) bao gồm số tiền 10.000.000,^d (mười triệu đồng) đã vay ngày 17/5/2022; số tiền 2.100.000,^d (hai triệu một trăm nghìn đồng) là tiền lãi của số tiền 10.000.000,^d (mười triệu đồng) từ ngày vay đến ngày lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022; số tiền 40.000.000,^d (bốn mươi triệu đồng). Số tiền 40.000.000,^d (bốn mươi triệu đồng) bà C, ông H vay vào thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022. Bà và ông H, bà C cùng ký vào hợp đồng ngày 09/8/2022. Sau khi ký xong hợp đồng hai bên thỏa thuận miệng sau 01 tháng đặt cọc sẽ thực hiện việc chuyển nhượng đất. Trong hợp đồng ngày 09/8/2022 có đề cập đến nội dung phạt cọc nhưng bà không yêu cầu xem xét giải quyết việc phạt cọc. Trong hợp đồng này cũng không có thời gian hoàn tất việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022. Đối với số tiền 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) ông H biết khi đến ký hợp đồng. Khi ký hợp đồng ngày 09/8/2022 ông H đã để lại 01 (một) căn cước công dân mang tên Bé Mạnh H và 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại những giấy tờ gốc này bà đang giữ. Số tiền ông H, bà C vay bà cơ quan công an tỉnh đã lấy lời khai trong vụ án bà bị khởi tố về tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân

sự. Bà yêu cầu ông H, bà C thanh toán cho bà số tiền gốc còn nợ 50.000.000,đ (năm mươi triệu đồng), bà không yêu cầu tiền lãi.

Tại phiên tòa ngày 02/7/2024:

- Nguyên đơn trình bày: Ngày 17/5/2022, bà C vay bà số tiền 10.000.000,đ (mười triệu đồng), thoả thuận miệng lãi là 3000đ/01 triệu đồng/01 ngày và hẹn ngày 17/6/2022 trả. Bà C đã đặt giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 683599 đứng tên Bé Mạnh H. Đến ngày hẹn bà C không trả nên bà và bà C đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 của mảnh đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để hợp thức hoá việc vay tiền và để bà C tiếp tục vay bà số tiền 40.000.000,đ (bốn mươi triệu đồng) với thoả thuận miệng tiền lãi là 3000đ/01 triệu đồng/01 ngày. Trong đó, bà tính giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất là 52.100.000,đ (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) gồm các khoản 40.000.000,đ (bốn mươi triệu đồng), tiền vay 10.000.000,đ (mười triệu đồng) và tiền lãi là 2.100.000,đ (hai triệu một trăm nghìn đồng) của khoản vay 10.000.000,đ (mười triệu đồng). Bà yêu cầu ông H bà C phải trả cho bà số tiền nợ gốc là 50.000.000,đ (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi của số tiền trên từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất là 20%/năm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

* Việc tuân theo pháp luật:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Đây là vụ tranh chấp kiện đòi tài sản theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án cấp huyện thụ lý là đúng thẩm quyền quy định điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định tư cách đương sự, những người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện, tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký tòa án đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 51 Bộ luật tố tụng dân sự về việc phổ biến nội quy phiên tòa, kiểm tra và báo cáo Hội đồng xét xử danh sách những người được triệu tập đến phiên tòa, ghi biên bản phiên tòa.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Người tham gia tố tụng từ khi Tòa án thụ lý vụ việc đã chấp hành đúng, đầy đủ theo quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về quyền và nghĩa vụ của đương sự, người tham gia tố tụng khác.

* Việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, 39, 147, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 278, 280, 351, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/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 xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn phải thanh toán số tiền 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa ngày 05/7/2024:

- Nguyên đơn trình bày: Tại biên bản làm việc ngày 05/12/2023 tại Tòa án nhân dân huyện Thạch An bà yêu cầu ông H, bà C trả lại số tiền cọc đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng). Số tiền 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) bà yêu cầu bị đơn phải thanh toán là số tiền đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022. Ngoài ra, tại phiên tòa bà yêu cầu thêm số tiền lãi của số tiền cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất là 20%/năm. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 nhằm mục đích hợp thức hoá việc vay mượn giữa các bên. Bà không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 2.100.000,^d (hai triệu một trăm nghìn đồng) được thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng). Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là giấy nhận tiền ngày 17/5/2022, bên nhận tiền đã ký xác nhận. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 9/8/2022 giữa bà Chu Thị T và ông Bé Mạnh H, bà Đinh Thị Hoa C thấy: Theo lời khai của bị đơn, các tài liệu mà Tòa án đã thu thập được và tại phiên tòa hôm nay bà Chu Thị T xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để hợp thức hóa việc cho vay tiền nên xác định hợp đồng được lập giả tạo nhằm che giấu việc cho vay tiền có thỏa thuận lãi của bà Chu Thị T với ông Bé Mạnh H và bà Đinh Thị Hoa C nên cần căn cứ theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng vô hiệu do giả tạo. Theo quy định việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là khôi phục tình trạng

ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, ông Bé Mạnh H và bà Đinh Thị Hoa C phải trả lại tiền cọc cho bà Chu Thị T là 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) và bà Chu Thị T phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bé Mạnh H và bà Đinh Thị Hoa C nên việc bà Chu Thị T yêu cầu trả lại tiền cọc là có căn cứ. Tại biên bản lấy lời khai của ông Bé Mạnh H ngày 19/01/2024 và bà Đinh Thị Hoa C ngày 15/2/2024 cũng đã xác nhận vay của bà Chu Thị T 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng), cam đoan có trách nhiệm trả đủ số tiền cho bà T là 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng).

Về phần lãi suất: Tại phiên tòa, bà T yêu cầu tính lãi suất theo ngân hàng tuy nhiên do yêu cầu của bà Chu Thị T là trả lại số tiền cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác định không có giá trị pháp lý, vượt quá phạm vi khởi kiện nên không chấp nhận yêu cầu tính phần lãi của bà T.

Từ những phân tích trên Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạch An đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 124, 131, 278, 280 Bộ luật 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 và lệ phí Tòa án tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Kiện đòi tài sản" của bà Chu Thị T đối với bà Đinh Thị Hoa C và ông Bé Xuân H1. Buộc bà Đinh Thị Hoa C và ông Bé Xuân H1 phải có trách nhiệm trả cho bà Chu Thị T số tiền là 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng), không chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của bà T.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

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, ý kiến trình bày của nguyên đơn; ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thẩm quyền:

Bà Chu Thị T khởi kiện yêu cầu ông Bé Mạnh H, bà Đinh Thị Hoa C trả số tiền đặt cọc; bà C, ông H cư trú tại N, xã L, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạch An, tỉnh Cao Bằng.

[1.2]. Về quan hệ pháp luật:

Theo thông báo thụ lý vụ án số: 27/TLVA-DS ngày 11/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Thạch An thụ lý vụ án với quan hệ pháp luật là “Kiện đòi tài sản (tiền)”. Sau khi xem xét đơn khởi kiện, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại biên bản làm việc ngày 05/12/2023 và ý kiến của nguyên đơn tại phiên tòa quan hệ pháp luật được xác định cụ thể hơn là “Kiện đòi tài sản (tiền đặt cọc)”.

[1.3]. Về sự vắng mặt của bị đơn:

Bị đơn Bé Mạnh H và Đinh Thị Hoa C đều đã có lời khai được lưu trong hồ sơ vụ án và có yêu cầu giải quyết vắng mặt trong tất cả các hoạt động tố tụng tại Tòa án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Đối với yêu cầu trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng của nguyên đơn.

Qua các tài liệu thu thập được và lời trình bày của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định được như sau: Bà Chu Thị T cho bà Đinh Thị Hoa C vay số tiền 10.000.000,^d (mười triệu đồng) theo giấy nhận tiền ngày 17/5/2022. Ngày 09/8/2022, bà T và bà C, ông Bé Mạnh H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 52.100.000,^d (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng). Số tiền đặt cọc 52.100.000,^d (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) trong hợp đồng là tiền vay mà bị đơn vay bà T gồm: 10.000.000,^d (mười triệu đồng) vay ngày 17/5/2022; 40.000.000,^d (bốn mươi triệu đồng) vay ngày 09/8/2022 và 2.100.000,^d (hai triệu một trăm nghìn đồng) tiền lãi của số tiền vay 10.000.000,^d (mười triệu đồng). Đối với số tiền vay 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) các bị đơn cũng thừa nhận. Như vậy, giữa các bên đương sự đã tồn tại giao dịch vay tiền.

Qua tài liệu nguyên đơn cung cấp khi nộp đơn khởi kiện nhận thấy ngày 09/8/2022, nguyên đơn và các bị đơn đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên nhận chuyển nhượng là Chu Thị T, bên chuyển nhượng là Đinh Thị Hoa C, Bé M. Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, bị đơn Bé Mạnh H đã có đơn xin gia hạn hợp đồng mua bán đất ngày 03/01/2024 gửi Tòa án nhân dân huyện Thạch An. Ông H cũng xác nhận đơn này do vợ ông bà C viết ông là người ký. Như vậy, các bị đơn cũng thừa nhận giữa các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022, Hội

đồng xét xử xét thấy như sau: Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ghi nhận nội dung bà T đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền 52.100.000,^d (năm mươi hai triệu một trăm nghìn đồng) từ ngày 09/8/2022 mảnh đất tại N, xã L, huyện T, tỉnh Cao Bằng. Ngoài ra còn nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thời gian để làm các thủ tục pháp lý chuyển nhượng cho bên mua; nghĩa vụ thuế phát sinh khi chuyển nhượng và việc phạt cọc trong trường hợp không chuyển nhượng. Các bên đã ký xác nhận vào hợp đồng này tuy nhiên chưa thực hiện việc công chứng chứng thực tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về hợp đồng liên quan đến đất đai. Trong quá trình lấy lời khai, ông H trình bày nội dung liên quan đến việc ông chỉ được ký giấy trắng không có nội dung khi đến gặp bà T tuy nhiên ngoài lời trình bày này ông H không có tài liệu nào chứng minh.

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án ngày 06/01/2023 bà T đã bị Cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh C khởi tố về tội cho vay lãi nặng trong giao dịch dân sự. Tại biên bản hỏi cung bị can ngày 27/3/2023, bà T đã khai nhận việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 nhằm để hợp thức hóa việc vay tiền. Tại phiên tòa, bà T cũng xác nhận nội dung này. Hơn nữa, tại đơn xin gia hạn hợp đồng mua bán đất ngày 03/01/2024, bị đơn Bé Mạnh H cũng xác nhận việc vợ chồng ông ngày 09/8/2022 đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 883599 cầm cố để vay số tiền 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng), có trả lãi với bà T.

Như vậy, việc các đương sự ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 là nhằm che dấu việc vay mượn tiền giữa các bên. Đây là giao dịch dân sự giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015. Mặt khác, trên thực tế các bên cũng chưa thực hiện việc chuyển nhượng như hợp đồng đã ký. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, việc đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì việc đặt cọc cũng vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bà T yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) là có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, khi bị đơn thanh toán số tiền trên cho bà T thì bà T cũng phải trả lại căn cước công dân mang tên Bé Mạnh H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 683599 cho ông Bé Mạnh H.

[2.2]. Đối với yêu cầu trả số tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 20%/năm.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/11/2023; biên bản làm việc ngày 05/12/2023 nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa ngày 02/7/2024, nguyên đơn bổ sung thêm yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 20%/năm.

Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022 vô hiệu dẫn đến việc đặt cọc cũng vô hiệu nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng không yêu cầu tiền phạt cọc theo như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022. Mặt khác, yêu cầu tính lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) đã vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 20%/năm của nguyên đơn.

[2.3]. Đối với số tiền 2.100.000,^d (hai triệu một trăm nghìn đồng) trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/8/2022

Theo lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, số tiền 2.100.000,^d (hai triệu một trăm nghìn đồng) là số tiền lãi của số tiền 10.000.000,^d (mười triệu đồng) nguyên đơn vay ngày 17/5/2022. Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết đối với số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3]. Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung công quỹ Nhà nước. Nguyên đơn được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[5]. Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử 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, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 124, 131, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 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.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị T đối với ông Bé Mạnh H và bà Đinh Thị Hoa C.

Buộc ông Bé Mạnh H và bà Đinh Thị Hoa C (địa chỉ: N, xã L, huyện T, tỉnh Cao Bằng) có trách nhiệm thanh toán cho bà Chu Thị T (địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Cao Bằng) số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận việc bổ sung yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000,^d (năm mươi triệu đồng) từ ngày 01/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 20%/năm tại phiên tòa của nguyên đơn.

Số tiền 2.100.000,^d (hai triệu một trăm nghìn đồng) nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2]. Bà Chu Thị T phải trả lại 01 (một) căn cước công dân mang tên Bé Mạnh H và 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 683599 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 19/10/2009 mang tên hộ ông Bé Mạnh H cho ông Bé Mạnh H.

[3]. Về án phí: Ông Bé Mạnh H và bà Đinh Thị Hoa C phải chịu 2.500.000,^d (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch để sung công quỹ nhà nước.

Bà Chu Thị T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 1.200.000,^d (một triệu hai trăm nghìn đồng) đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch An theo biên lai số 0002024 ngày 11/12/2023.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Các bị đơn (vắng mặt tại phiên tòa có lý do) có 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 pháp luật.

“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 Cao Bằng;
- VKSND tỉnh Cao Bằng;
- VKSND huyện Thạch An;
- Chi Cục THADS huyện Thạch An;
- Dương sự
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Quỳnh Mai