

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN XUYỀN MỘC
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 120/2024/DS-ST.
Ngày: 25/9/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thảo.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Ngọc Khanh.
- Bà Phùng Thị Khánh Vân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc tham gia phiên tòa:
Không tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 9 năm 2024 tại Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 170/2024/TLST - DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2024/QĐXXST – DS ngày 20 tháng 8 năm 2024; quyết định hoãn phiên tòa số 104/2024/QĐST – DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ H, Ấp E, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Võ Thị N, sinh năm: 1979 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Thái Minh T, sinh năm: 1951 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Lê Văn B, sinh năm: 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ H, Ấp E, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Đỗ Trọng X, sinh năm: 1984 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ B, ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm: 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã H huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người làm chứng:

Bà Trần Thị H1, sinh năm: 1970 (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ D, ấp B, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 03/3/2022 bà H cùng bà Võ Thị N ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 (thửa mới là thửa 38, tờ bản đồ số 73) diện tích 2.000m² tọa lạc tại xã H, huyện X, giá chuyển nhượng là 1.980.000.000 (Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng). Bà H đã đặt cọc cho bà N số tiền 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng), thời hạn đặt cọc là 28 ngày kể từ ngày 03/3/2022 đến hết ngày 31/3/2022. Tuy nhiên thửa đất 138, tờ bản đồ số 15 (thửa mới là thửa 38, tờ bản đồ số 73) có tổng diện tích là 6.731,9m² khi bà H ký hợp đồng đặt cọc đang đứng tên ông Thái Minh T, bà N nói với bà H là bà N đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Đỗ Trọng X, sinh năm: 1984. Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số tiền 150.000.000đ, do ông X đã đặt cọc 150.000.000đ cho ông T. Sau đó bà N ký hợp đồng đặt cọc với bà H. Bà N nói đang thực hiện thủ tục tách thửa đối với diện tích 2.000m², sau khi hoàn thành sẽ sang tên trực tiếp qua cho bà H.

Đến thời hạn cam kết bà H đã liên hệ với bà N thì bà N nói đất không tách thửa được còn lý do gì không tách thửa được thì bà H không biết chỉ biết là Nhà nước không cho tách thửa, bà H yêu cầu bà N trả lại cho bà H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) thì bà N cũng không chịu trả. Theo bà H được biết diện tích đất trên hiện ông Thái Minh T đang quản lý sử dụng, chưa chuyển nhượng cho ai.

Tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 thì bà N có ghi thêm nội dung “Hôm nay ngày 31/3/2022 gia hạn đến khi có sổ báo trước 10 ngày công chứng” nhưng nội dung là do bà N tự viết và ký tên, bà H không đồng ý nên không ký tên.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà Võ Thị N vào ngày 03/3/2022. Yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị N trả lại cho bà H số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) mà bà H đã giao cho bà N. Số tiền 150.000.000đ là bà H giao bằng tiền mặt trực tiếp cho bà N, nên bà H chỉ yêu cầu bà N trả lại cho bà H số tiền trên, chồng của bà N tên Trần Văn T1, đang sinh sống cùng địa chỉ với bà N.

Tại phiên tòa bị đơn bà Võ Thị N trình bày:

Bà N thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thanh H về thời gian đặt cọc, diện tích đất đặt cọc, số thửa, số tờ bản đồ, giá chuyển nhượng, là diện tích 2000m² thuộc thửa 138, tờ bản đồ 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất lúc này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Thái Minh T. Sở dĩ đất đứng tên ông Thái Minh T mà bà N lại ký hợp đồng đặt cọc với bà H là do ngày 31/12/2021 bà N đặt cọc từ ông Đỗ Trọng X số tiền 150.000.000đ, hẹn khi nào tách được sổ sẽ thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng. Việc bà N ký hợp đồng đặt cọc với bà H thì thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 28 ngày từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 03/3/2022 đến ngày 31/3/2022. Tuy nhiên đến hẹn ngày 31/3/2022 ông T vẫn chưa tách được sổ, còn lý do gì ông T chưa tách được thì bà N không biết. Đến hẹn bà H có đưa lại bà N hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 bà N có viết vào mặt sau của hợp đồng này nội dung “Hôm nay ngày 31/3/2022 gia hạn đến khi có sổ báo trước 10 ngày công chứng” bà N có ký tên, bà H không ký tên nên theo bà N, bà N và bà H đã gia hạn hợp đồng đến khi có sổ, do đó bà N không vi phạm hợp đồng. Đối với số tiền đặt cọc 150.000.000đ bà H cho rằng bà N đã nhận bà N không đồng ý vì tại ngày đặt cọc (03/3/2022) bà H chỉ giao cho bà N số tiền đặt cọc là 110.000.000đ, số tiền 40.000.000đ là chi cho môi giới (việc chi cho môi giới được bà H và bà N đồng ý), bà N không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho việc này.

Nay bà H yêu cầu bà N trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000đ bà N không đồng ý vì bà N chỉ nhận 110.000.000đ còn 40.000.000đ là tiền cho môi giới. Hơn nữa bà N đã thỏa thuận gia hạn hợp đồng với bà H là đến khi nào có sổ, bà H yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 vô hiệu bà N cũng không đồng ý, vì hợp đồng này vẫn còn trong hạn, vì hai bên thỏa thuận là vô thời hạn về thời gian.

Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T2 là chồng của bà Võ Thị N, việc bà N ký hợp đồng đặt cọc với bà H, ông T2 có biết và biết bà H chỉ đặt cọc cho bà N số tiền 110.000.000đ số tiền 40.000.000đ là chi cho môi giới. Số tiền bà N nhận cọc từ bà H bà N không dùng vào mục đích chi tiêu cho gia đình, ông T2 cũng không tiêu xài gì số tiền này. Nay tranh chấp giữa bà N và bà H ông đề nghị Tòa án xem xét số tiền bà N đã nhận là 110.000.000đ chứ không phải 150.000.000đ như bà H trình bày và đề nghị Tòa án xem xét thêm việc bà N có thỏa thuận thời hạn hợp đồng với bà H là đến khi có sổ, nên thời hạn hợp đồng đặt cọc vẫn còn. Ngoài ra ông T2 không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B trình bày:

Ông B là chồng của bà Nguyễn Thanh H, trước đây bà H có mua bán đất với bà N. Ông B xác nhận số tiền mà bà H đặt cọc cho bà N đây là số tiền riêng của bà H nên ông B không liên quan gì, ông B không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Trước đó vào khoảng đầu tháng 12 năm 2021 ông C có đặt cọc số tiền 550.000.000đ cho ông Thái Minh T để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2000m² thuộc thửa 138 tờ bản đồ số 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đất lúc này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Thái Minh T. Ngày 27/12/2021 ông C có sang nhượng cho ông Đỗ Trọng X 01 diện tích đất 02 sào thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 (thửa mới là thửa 38, tờ bản đồ số 73) xã H, huyện X, đất lúc này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Thái Minh T, ấp C, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông X có đặt cọc cho ông C số tiền 150.000.000đ, hẹn khi nào làm sổ xong thì trả đủ số tiền còn lại, nhưng sau đó đất này bị quy hoạch đất ở nên Nhà nước không cho tách thửa nên chưa làm sổ được, việc này ông C chỉ nghe người khác nói lại, chứ không có văn bản gì. Nay tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị N thì ông C không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Trọng X trình bày:

Vào ngày 31/12/2021 ông X có sang nhượng cho bà Võ Thị N diện tích 02 sào đất thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 (thửa mới là thửa 38, tờ bản đồ số 73) xã H, huyện X, đất lúc này đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Thái Minh T, ấp C, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà N có đặt cọc cho ông X số tiền 150.000.000đ, hẹn khi nào làm sổ xong thì trả đủ số tiền còn lại, nhưng Nhà nước cho tách thửa nên chưa làm sổ được. Nay tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị N thì ông X không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Trần Thị H1 trình bày:

Vào ngày 03/3/2022 bà H1 có chứng kiến việc mua bán đất tại nhà bà Võ Thị N cùng với bà Nguyễn Thanh H là sự thật. Bà H1 chứng kiến việc bà H đưa cho bà N số tiền 150.000.000đ để đặt cọc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H1 cam đoan những lời trình bày cũng mình là đúng sự thật nếu sai bà H1 chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh T nhưng ông T vắng mặt, không thể hiện quan điểm gì đối với việc khởi kiện của bà H nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông T. Tòa án lập biên bản về việc vắng mặt đương sự không tiến hành hòa giải được, để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án yêu cầu trả lại tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thanh H và bị đơn bà Võ Thị N. Do vậy, xác

định đây là tranh chấp dân sự, về quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Về thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Bị đơn bà Võ Thị N có nơi cư trú tại huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vì vậy, căn cứ vào Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án nêu trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Về sự vắng mặt của đương sự: Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Thái Minh T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt, người làm chứng bà Trần Thị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự và người làm chứng nói trên.

Về việc tham gia phiên tòa của Kiểm sát viên: Theo Công văn số 197/CV – VKS ngày 23/8/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, về việc Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa, vì lý do qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy Tòa án không tiến hành thu thập chứng cứ và cũng không thuộc các trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự, nên Viện kiểm sát nhân dân huyện X không tham gia phiên tòa xét xử vụ án nói trên. Căn cứ quy định tại Điều 232 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử khi Viện kiểm sát không tham gia phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng đặt cọc:

Vào ngày 03/3/2022 bà Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị N ký hợp đồng đặt cọc với nội dung:

“+ Bên A (bà Võ Thị N) chuyển nhượng cho bên B (bà Nguyễn Thanh H) diện tích đất 2000m² thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 1.980.000.000đ, đã đặt cọc số tiền 150.000.000đ vào ngày 03/3/2022. Hai bên thỏa thuận:

+ Thời hạn đặt cọc 28 (ngày), kể từ ngày 03/3/2022 đến ngày 31/3/2022.

+ Bên A (bà Võ Thị N) cam kết tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ chứng minh, không tranh chấp.

+ 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 (Hai) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 300.000.000đ (ba trăm triệu chẵn). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên”.

Nguyên đơn bà H cho rằng: Khi ký hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất 2.000m² thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, không phải của bà N, mà của ông Thái Minh T, người đứng tên trên giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất là ông Thái Minh T, bà N là người nhận cọc từ ông Đỗ Trọng X. Đến thời hạn đã cam kết bà H đã liên hệ với bà N, thì bà N nói đất không tách thửa được, còn lý do gì không tách thửa được thì bà H không biết. Tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 thì bà N có ghi thêm nội dung “*Hôm nay ngày 31/3/2022 gia hạn đến khi có sổ báo trước 10 ngày công chứng*” nhưng nội dung này là do bà N tự viết và ký tên, bà H không đồng ý nên không ký tên. Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 là vô hiệu và yêu cầu bà N trả cọc, vì bà N cam kết trong hợp đồng đặt cọc không đúng, đất chuyển nhượng không phải của bà N.

Bị đơn bà N cho rằng: Bà N chỉ nhận cọc số tiền 110.000.000đ, số tiền 40.000.000đ là chi cho môi giới (tại thời điểm đặt cọc bà N cũng đồng ý vấn đề này), nhưng bà N không có tài liệu cứng cứ gì chứng minh hơn nữa theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 thể hiện bà H đã đặt cọc cho bà N 150.000.000đ số tiền này sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng đất sau này (1.980.000.000đ – 150.000.000đ còn phải thanh toán 1.830.000.000đ), bà N không đưa ra được chứng cứ chứng minh bà N chỉ nhận 110.000.000đ từ bà H. Nay theo yêu cầu của bà H, bà N không đồng ý vì hợp đồng đã được gia hạn đến khi có sổ, nhưng việc này bà H không ký tên xác nhận bà H cũng không thừa nhận vấn đề này nên lời trình bày này của bà N không có cơ sở.

[2.2] Về tính pháp lý của thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Ngày 01/6/2018 ông Thái Minh T có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất 6.904m² thửa 138, tờ bản đồ số 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149470 cấp ngày 20/4/1998. Ngày 26/6/2018 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 004007 cho ông Thái Minh T thửa đất số 138 tờ bản đồ 15 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 6.904m². Ngày 20/5/2022 tại trang IV những thay đổi khi cấp giấy chứng nhận (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 004007) thể hiện:

“Thửa đất số 138 tờ bản đồ số 15 thay đổi thành thửa số 38 tờ bản đồ số 73 diện tích 6.731,9m², (CLN: 6731,9m²) theo đo đạc lại bản đồ mới đã được sở T xác nhận năm 2020

Cấp đổi GNC

Theo hồ sơ số: 000.00.37.H06-220428-0188”

Ngày 15/4/2022 ông Thái Minh T có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa số 38 tờ bản đồ số 73 diện tích 6.731,9m², (CLN: 6731,9m²). Ngày 06/6/2022 Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 841526 cho ông Thái Minh T thửa đất số 38 tờ bản đồ 73 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu diện tích 6.731,9m².

Đầu tháng 12/2021 ông T ký hợp đồng đặt cọc với ông C, ngày 27/12/2021 ông C ký hợp đồng đặt cọc với ông X; Ngày 31/12/2021 ông X ký hợp đồng đặt cọc với bà N, bà N chưa được sang tên.

Ngày 03/3/2022 bà N nhận cọc, ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H (Bà N chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng bà N lại cam kết trong hợp đồng đặt cọc “*Bên A (bà Võ Thị N) cam kết tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ chứng minh*”.

Theo quy định của pháp luật: Chủ sử dụng đất hợp pháp mới được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được quy định tại Điều 166 và Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Việc bà N ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H trong khi thửa đất không thuộc quyền sử dụng của bà N là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 giữa bà Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị N là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự, nên bà N phải hoàn lại cho bà H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ.

[2.3] Về xử lý hậu quả của giao dịch vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, việc bà H yêu cầu bà N hoàn trả 150.000.000đ tiền đặt cọc là có cơ sở chấp nhận. Bà H chưa nhận đất nên không phải giao trả đất, cho bà N.

Cả hai bên biết đất không phải của bà N nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc là lỗi cả hai bên, trong giao dịch này các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc vô hiệu nên thiệt hại xảy ra các bên phải tự gánh chịu nên không bên nào bồi thường thiệt hại cho bên nào và trả lại cho nhau những gì đã nhận, là phù hợp với quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Bà Nguyễn Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho nguyên đơn: $150.000.000đ \times 5\% = 7.500.000đ$.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 120, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 398, Điều 401, Điều 408 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 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 của bà Nguyễn Thanh H đối với bà Võ Thị N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/3/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thanh H với bà Võ Thị N là vô hiệu.

2. Buộc bà Võ Thị N có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thanh H số tiền đặt cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh H được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004610 ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Bà Võ Thị N phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

4. 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Kim Thảo

