

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

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

Bản án số: 191/2024/DS-ST

Ngày: 26-9-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Út

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Dương Thị Thanh Thúy

2. Ông Trịnh Ngọc Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre

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

Trong các ngày 25 và 26 tháng 9 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 137/2024/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2024/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 206/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc V, sinh năm: 1990;

Nơi cư trú: ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Nguyễn Trần Ngọc N, sinh năm: 2001 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2024);

- Bà Lê Thị Thảo N, sinh năm: 1999 là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/8/2024);

Địa chỉ liên hệ: Số 303C, đường Đ, Phường B, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn*: Bà Trần Thị Túy H, sinh năm: 1985;

Nơi cư trú: Số 97A21, Khu phố H, phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Đặng Công M, sinh năm: 1988;

Nơi cư trú: Số 259E, ấp A, xã M, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

(Bà Nguyễn Trần Ngọc N có mặt, bà Lê Thị Thảo N yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện; bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; những lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V là bà Nguyễn Trần Ngọc N trình bày:

Ngày 08/5/2023, ông Nguyễn Quốc V có cho bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M vay số tiền 130.000.000 đồng với mức lãi suất 2,3%/tháng, thời hạn vay từ ngày 08/5/2023 đến ngày 14/5/2023, ông V đã giao số tiền nêu trên cho bà H thông qua hình thức chuyển khoản đến tài khoản của bà H. Để đảm bảo khoản vay trên, các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo trong trường hợp bà H và ông M không có khả năng trả tiền vay thì sẽ thực hiện hợp đồng đặt cọc để thu hồi nợ. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông V đặt cọc cho bà H số tiền 130.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 152 và thửa đất số 153, cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường P, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ông V và bà H có thỏa thuận rằng thời hạn 01 tuần kể từ ngày 08/5/2023 đến ngày 14/5/2023 nếu bà H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V thì bà H sẽ bồi thường cho ông V gấp đôi số tiền mà bà H đã nhận đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi vay tiền thì bà H và ông M không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền cho ông V như các bên đã thỏa thuận, bà H và ông M chỉ trả lãi cho ông V 02 lần vào ngày 23/8/2024 và 30/9/2024 mỗi lần 3.000.000 đồng, tổng số tiền 6.000.000 đồng. Do bà H đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông V có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H phải bồi thường do vi phạm hợp đồng như đã thỏa thuận. Vì vậy, ông V khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Túy H trả số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc do vi phạm hợp đồng là 130.000.000 đồng, tổng cộng: 260.000.000 đồng. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu

khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là hợp đồng vay tài sản theo quy định của pháp luật, cụ thể yêu cầu bà H và ông M liên đới trả số tiền đã vay là 130.000.000 đồng và tiền lãi suất với mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 14/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm và khấu trừ đi số tiền mà bà H và ông M đã trả lãi suất là 6.000.000 đồng.

Theo bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; những lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Túy H trình bày:

Vào ngày 08/5/2023, bà H có đứng ra vay số tiền 130.000.000 đồng của ông V dùm ông Đặng Công M (bà H và ông M sống chung như vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn), lãi suất 800.000 đồng/ngày/100.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền qua hình thức chuyển khoản từ tài khoản của ông V qua tài khoản của bà H, sau khi vay tiền bà H có kêu ông M đóng lãi hàng tháng cho ông V, việc đóng lãi thông qua hình thức chuyển khoản chuyển cho ông Phan Văn L và ông V. Bà H và ông M không biết ông V là ai, việc ông M vay tiền qua trung gian là ông L. Bà H thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là của bà H nhưng thực tế không có việc đặt cọc để chuyển nhượng đất, việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm để đảm bảo cho khoản vay mà bà H đã vay tiền của ông V dùm anh M và hiện các thửa đất bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Quân Đội. Do từ tháng 10/2023 đến nay kinh tế gặp khó khăn nên ông M không có trả lãi cho ông V. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H không đồng ý việc bồi thường tiền cọc vì thực tế không phải đặt cọc mà là vay tài sản, bà H chỉ đồng ý trả lại cho ông V số tiền vay 130.000.000 đồng và xin ông H bỏ lãi cho bà H.

Theo bản tự khai và các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án; những lời trình bày tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Công M trình bày:

Ông M thống nhất với lời trình bày của bà H, ông M có vay của ông V số tiền 130.000.000 đồng với mức lãi suất 800.000 đồng/ngày/100.000.000 đồng, ông M có đóng lãi đầy đủ cho ông V đến tháng 10/2023 thì không khả năng đóng tiếp, ông M vay tiền của ông V thông qua ông Phan Văn L giới thiệu. Ông M trả lãi cho ông V thông qua chuyển khoản cho ông V và ông L. Do bên ông V yêu cầu phải ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo khoản vay nên ông M có nhờ bà Trần Thị Túy H là người sống chung như vợ chồng với ông M ký đặt cọc cho ông V 02 thửa đất như đã nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát ý kiến giải quyết như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn tuân thủ đúng quy định pháp luật, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không tuân thủ đúng quy định của pháp luật trong việc tham gia tố tụng.

- Về nội dung đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc V, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà H vô hiệu, buộc bà H và ông M có trách nhiệm liên đới trả cho ông V số tiền 130.000.000 đồng và số tiền lãi suất với mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 14/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền 6.000.000 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 lời trình bày của đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, căn cứ ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Ông Nguyễn Quốc V khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Túy H liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã ký kết nên xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn cư trú tại thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bà Trần Thị Túy H là bị đơn và ông Đặng Công M là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng bà H và ông M vắng mặt nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt bà H và ông M theo quy định tại Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Xét thấy, việc nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện nhưng không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

[3.1] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận ông V có cho bà H và ông M vay tiền và ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho khoản vay tiền, bà H và ông M xác nhận không có sự việc đặt cọc để chuyển nhượng đất mà thực tế là ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc vay tiền, nguyên đơn có yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Từ đó cho thấy, hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà H ký kết là giả tạo nên bị vô hiệu.

[3.2] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Đối với số tiền vốn gốc: ông V yêu cầu bà H và ông M liên đới trả số tiền đã vay là 130.000.000 đồng, bà H thừa nhận có vay tiền từ ông M và đồng ý trả cho ông V số tiền 130.000.000 đồng, ông M thừa nhận có vay của ông V số tiền 130.000.000 đồng và nhờ bà H ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo khoản vay nên cần buộc bà H và ông M liên đới trả số tiền vốn gốc là 130.000.000 đồng cho ông V.

Đối với số tiền lãi suất: ông V trình bày cho bà H vay tiền với mức lãi suất 2,3%/tháng, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông V yêu cầu bà H và ông M liên đới trả tiền lãi suất với mức lãi suất 1,66%/tháng từ ngày 14/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, mức lãi suất ông V yêu cầu là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự và thời điểm ông V yêu cầu tính lãi suất là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự nên yêu cầu tính lãi suất của ông V là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Theo đó lãi suất từ ngày 14/5/2023 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 26/9/2024 thì bà H và ông M phải liên đới trả cho ông V số tiền lãi suất như sau: $130.000.000 \text{ đồng} \times 1,66\%/\text{tháng} \times (01 \text{ năm } 4 \text{ tháng } 12 \text{ ngày}) = 35.391.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, bà H và ông M đã trả lãi cho ông V được tổng số tiền 6.000.000 đồng nên được khấu trừ vào số tiền mà bà H và ông M có nghĩa vụ trả cho ông V, vì vậy số tiền lãi mà bà H và ông M còn phải tiếp tục trả cho ông V là 29.391.000 đồng.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà H vô hiệu, buộc bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Quốc V tổng số tiền 159.391.000 đồng, bao gồm: 130.000.000 đồng tiền vốn gốc và 29.391.000 đồng tiền lãi suất.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc V được chấp nhận nên bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là $159.391.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.969.500 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 244, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 124, 131, 280, 288, 328, 357, 463, 466, 468 và 470 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Nguyễn Quốc V đối với bà Trần Thị Túy H, cụ thể:

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc không đề ngày giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Quốc V với bên nhận đặt cọc bà Trần Thị Túy H, đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 152 và thửa đất số 153, cùng tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại phường Phú Tân, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Quốc V số tiền 159.391.000 (Một trăm năm mươi chín triệu, ba trăm chín mươi một nghìn) 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M phải nộp 7.969.500 (Bảy triệu, chín trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm) đồng.

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quốc V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.500.000 (Sáu triệu,

năm trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001112 ngày 15 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

3. 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, có 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.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Quốc V được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bà Trần Thị Túy H và ông Đặng Công M vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)
Lê Hoàng Út