

Bản án số: 37/2024/DS-ST
Ngày: 02-5-2024
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 C, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

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

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Kim Lý.
- Bà Nguyễn Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 4 và ngày 02 tháng 5 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 574/2023/TLST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê P, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 63/16, khu phố 2, phường A, thành phố M, tỉnh Bình Dương.
Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê T, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: Ấp T, xã A, thành phố C, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 1000, đường T, phường N, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Là người đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

Bị đơn: Bà Phạm L, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 5, khu phố 3, phường Đ, thành phố C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

Người làm chứng:

+ Bà Nguyễn L, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 40/16, khu phố 2, phường A, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Khu phố A, phường Đ, thành

phố C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26/9/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê T trình bày:

Ngày 04/7/2023, bà P và bà Phạm L thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, diện tích 400m² tọa lạc tại phường L, thị xã (nay là thành phố) C, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 811818, số vào sổ CS16390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm L ngày 17/8/2022.

Theo nội dung đặt cọc, giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nói trên là 300.000.000 đồng. Bà P đặt cọc và thanh toán đủ cho bà L số tiền 300.000.000 đồng ngay khi hợp đồng đặt cọc được ký kết, hai bên thống nhất trong vòng 02 tháng (tức đến ngày 04/9/2023) sẽ ra văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên cho bà P.

Đến ngày 04/9/2023, bà L không thực hiện theo thỏa thuận ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Bà L nói lý do không ký kết được với bà P là do bà L bị mất giấy tờ nên hai bên vẫn chưa ra Văn phòng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà P thừa nhận đang là người giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, diện tích 400m² tọa lạc tại phường L, thị xã (nay là thành phố) C, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 811818, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS16390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm L ngày 17/8/2022.

Do đó, nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê P và bà Phạm L được ký kết vào ngày 04/7/2023.

- Buộc bà Phạm L phải hoàn trả cho bà P số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng.

- Buộc bà Phạm L bồi thường cho bà P số tiền gấp 02 lần số tiền 600.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà P yêu cầu bà L phải thanh toán là 900.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Phạm L trình bày:

Bà L không đồng ý với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Vì thực tế giữa bà và bà P chỉ có giao dịch vay tiền với nhau, vì bà P là người giữ giấy vay tiền giữa các bên nên bà L không có chứng cứ để cung cấp cho Tòa án. Nội dung sự việc là vào ngày 11/9/2022, bà L có vay của bà P

số tiền 300.000.000 đồng, bà P bắt bà L ký giấy biên nhận đặt cọc đó với số tiền vay là 300.000.000 đồng, bà P yêu cầu bà L phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, diện tích 400m² tọa lạc tại phường L, thị xã (nay là thành phố) C, tỉnh Bình Dương thì bà L mới cho bà P vay tiền nên bà L đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P. Sau đó vào khoảng tháng 5, 6/2023, do không có khả năng trả tiền lãi cho bà P nên đến ngày 04/7/2023, bà P bắt buộc bà L phải ký cho bà P hợp đồng đặt cọc lại vào ngày 04/7/2023.

Hai bên thỏa thuận lãi suất cho vay là 3%/tháng, tại thời điểm vay số tiền 300.000.000 đồng của bà P, bà P thực chất chỉ giao cho bà L số tiền 291.000.000 đồng vì bà P cắt tiền lãi tháng đầu tiên là 9.000.000 đồng. Quá trình vay số tiền trên của bà P, bà L trả tiền lãi cho bà P cụ thể như sau: Bà trả cho bà P 9.000.000 đồng tiền mặt vào ngày 11/9/2022, tiếp đó vào ngày 12/11/2022, bà L trả tiền lãi 9.000.000 đồng cho bà P bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà P. Tới ngày 15/01/2023, bà tiếp tục trả tiền lãi 9.000.000 đồng cho bà P bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà P. Tới ngày 12/02/2023, bà trả bằng tiền mặt cho bà P với số tiền 9.000.000 đồng. Tới ngày 16/3/2023, bà trả tiền lãi 9.000.000 đồng cho bà P bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của bà P, ngày 22/4/2023, vì không có đủ tiền để trả tiền lãi cho bà P nên bà chỉ chuyển khoản cho bà P được với số tiền 5.000.000 đồng vào số tài khoản của bà P, kể từ tháng 5/2023, trở đi vì bà L không có khả năng đóng tiền lãi cho bà P nữa nên bà P mới bắt bà L phải ký giấy cọc ngày 04/7/2023.

Bà L thừa nhận về việc bà L có vay của bà P số tiền 300.000.000 đồng, do đó bà L đồng ý trả số tiền vay cho bà P theo quy định của pháp luật sau khi trừ đi số tiền mà bà L đã trả cho bà P.

Do đó, nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên: Giấy nhận đặt cọc ngày 11/9/2022; Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 được ký kết giữa bà P với bà L vô hiệu và yêu cầu nguyên đơn bà P phải trả cho bà L bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, diện tích 400m² tọa lạc tại phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 811818, số vào sổ CS16390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Phạm L ngày 17/8/2022.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Nguyễn L trình bày:

Vào ngày 04/7/2023, bà L có chứng kiến bà Lê P và bà Phạm L có thỏa thuận, ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, diện tích 400m² (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên thống nhất nhờ bà L làm chứng cho giao dịch trên, bà L có xem qua nội dung của hợp đồng với giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, thời gian các bên thỏa thuận ra phòng Công chứng ký kết, sang số là 02 tháng kể từ ngày

04/7/2023, bà L có chứng kiến bà P có thanh toán tiền cho bà L tại thời điểm ký kết hợp đồng, còn số tiền cụ thể bao nhiêu thì tôi không biết. Ngoài ra bà L còn chứng kiến các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung của Hợp đồng đặt cọc và cam đoan hiểu rõ nội dung của Hợp đồng và trực tiếp ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc trước sự chứng kiến của bà L. Chữ ký và điểm chỉ của người làm chứng trên hợp đồng đặt cọc đúng là của bà L.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn T trình bày:

Ông T và bà Phạm L có mối quan hệ là bạn bè với nhau. Ông T có biết bà L mượn tiền của bà Lê P với số tiền 300.000.000 đồng, ông T biết bà L mượn tiền của bà P thông qua việc cả bà L và bà P xác nhận với ông T như vậy, ông T có xuống nhà bà P vì bà P có gọi điện thoại cho ông T trình bày sự việc là bà L có mượn tiền của bà P tuy nhiên chưa có trả cho bà P, ông T có nói cho bà P biết là ông T sẽ xoay sở số tiền chỗ khác giúp bà L để có tiền trả cho bà P, bà P đồng ý. Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn nên ông T không xoay sở giúp bà L nên bà L không có tiền để trả lại cho bà P. Việc bà L và bà P ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 giữa bà L và bà P là mục đích để làm tin với nhau, vì thửa đất của bà P ghi trong hợp đồng đặt cọc cho bà L trị giá khoảng 1.000.000.000 đồng thì không thể nào chuyển nhượng với giá 300.000.000 đồng. Việc bà L mượn tiền bà P là đúng hoàn toàn sự thật và bà L cũng là người trả tiền lãi cho bà P, bà L đã trả cho bà P tiền lãi được 07 lần tuy nhiên đến khoảng tháng 5/2023, do kinh tế khó khăn nên bà L không có tiền để trả tiền lãi cho bà P nên bà P mới khởi kiện bà L ra Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về thủ tục: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Lê P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà P và bà L ngày 04/7/2023

và buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc và phạt cọc là 900.000.000 đồng. Bị đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Giấy biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 vô hiệu và buộc bà P phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, diện tích 400m² (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thành phố C, tỉnh Bình Dương nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn đang cư trú và sinh sống tại tổ 5, khu phố 3, phường Đ, thành phố C, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Bình Dương.

[3] Về sự có mặt, vắng mặt của người làm chứng: Người làm chứng bà L có văn bản yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng bà Nguyễn L.

Đối với người làm chứng là bà Mai được ghi tại giấy Biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022, Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn và bị đơn cung cấp thông tin, địa chỉ nhưng nguyên đơn bị đơn không cung cấp được do đó Tòa án không thể triệu tập được bà Mai vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người làm chứng.

[4] Về nội dung:

[4.1] Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, bà P giao cho bà L số tiền 300.000.000 đồng, bà L thừa nhận số tiền 300.000.000 đồng từ bà P tuy nhiên vì trừ tiền lãi tháng đầu tiên là 9.000.000 đồng nên bà L nhận được số tiền 291.000.000 đồng từ bà P nên đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023, giữa bà P và bà L, có ghi giá chuyên nhượng tại mục IV của Hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng, tại mục thời hạn thanh toán số tiền còn lại có nội dung: “*Đặt cọc và thanh toán đủ một lần trong vòng 2 tháng sẽ ra công chứng sang sổ tính kể từ ngày ký*” và tại giấy biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022, tại mục phương thức thanh toán cũng có thể hiện nội dung: “*Thời gian cọc có hiệu lực 02 tháng công chứng*”, các nội dung này không thể hiện rõ 02 tháng được xác định từ thời gian nào đến thời gian nào sẽ ký công chứng, hợp đồng đặt cọc chỉ có chữ ký và điểm chỉ của các bên chứng không có công chứng, chứng thực.

Mặt khác, tại phiên toàn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn đã liên hệ bị đơn để ký công chứng nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn đã liên hệ bị đơn để

yêu cầu ký công chứng như người đại diện trình bày, không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn ấn định thời gian địa điểm công chứng nhưng bị đơn không đồng ý.

Bị đơn trình bày, việc các bên ký hợp đồng đặt cọc thực chất là để che đậy cho việc bị đơn vay của nguyên đơn số tiền vay vào ngày 11/9/2022, tại thời điểm đó nguyên đơn yêu cầu phải viết giấy biên nhận đặt cọc thì nguyên đơn mới cho bị đơn vay tiền nên bị đơn mới phải đồng ý ký tên giấy biên nhận đặt cọc. Ngày 11/9/2022, thực tế nguyên đơn chỉ nhận số tiền 291.000.000 đồng do trừ tiền lãi tháng đầu tiên phải trả cho nguyên đơn là số tiền 9.000.000 đồng, vì các bên thỏa thuận với mức lãi suất cho vay là 3%/tháng. Sau khi vay tiền của nguyên đơn, bị đơn đều trả tiền lãi hàng tháng cho nguyên đơn cho đến tháng 4/2023, do điều kiện kinh tế khó khăn nên bị đơn không đủ tiền lãi để trả cho nguyên đơn nên bị đơn chỉ chuyển khoản trả cho nguyên đơn số tiền lãi là 5.000.000 đồng, kể từ tháng 5 trở đi vì không có tiền lãi để đóng cho nguyên đơn nên nguyên đơn buộc bị đơn phải ký lại hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 cho nguyên đơn. Về bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, ngay sau khi viết giấy Biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022, bị đơn đã giao Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại phường L, thành phố C, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn bà Lê P.

Thấy rằng, theo sao kê tài khoản của Ngân hàng V mà bị đơn cung cấp cho Tòa án, thể hiện ngày 12/11/2022, bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn số tiền 9.000.000 đồng; ngày 15/01/2023, bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn số tiền 9.000.000 đồng; ngày 16/3/2023, bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn số tiền 9.000.000 đồng và ngày 22/4/2023, bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn số tiền 5.000.000 đồng. Nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn có nhận được các lần số tiền trên chuyển khoản vào tài khoản nhưng cho rằng số tiền đó là số tiền mà bị đơn chuyển khoản tiền cho 01 giao dịch vay trước đó mà bị đơn đã vay của nguyên đơn. Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án giấy mượn tiền vào ngày 12/11/2021 với số tiền vay là 100.000.000 đồng, giấy mượn tiền này có thời hạn trả tiền vay là 01 tháng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày số tiền bị đơn chuyển khoản vào tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng V là số tiền bị đơn trả tiền gốc và lãi đối với số tiền vay 100.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình trong khi đó bị đơn chuyển khoản trả tiền lãi cho bị đơn có chứng cứ cung cấp cho Tòa án thể hiện ngày 12/11/2022, ngày 15/01/2023 và ngày 16/3/2023 với số tiền chuyển khoản là 9.000.000 đồng, số tiền lãi bị đơn chuyển khoản cho nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của bị đơn về việc bị đơn thừa nhận có vay của nguyên đơn số tiền vay là 300.000.000 đồng với lãi suất cho vay là 3%/tháng.

Mặt khác, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn bà P theo Biên bản đối chất ngày 12/3/2024, bà P trình bày số tiền cọc bà P giao cho bà L 01 lần duy nhất tiền cọc vào ngày 11/9/2022. Do đó, có cơ sở xác định giấy Biên nhận

đặt cọc ngày 11/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 và hợp đồng giả tạo để che dấu cho giao dịch vay tiền giữa các bên nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 của Bộ luật Dân sự.

[4.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

Theo nhận định đã phân tích tại mục [4.1], xét việc các bên ký giấy Biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 là giao dịch giả tạo để che dấu cho giao dịch vay tiền giữa bà L với bà P với số tiền vay là 300.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận nguyên đơn đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn, do đó Biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại phường L, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS16390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm L ngày 17/8/2022.

[4.3] Giấy Biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 giữa bà P và bà L bị vô hiệu, hợp đồng vay tài sản giữa các bên phát sinh hiệu lực.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận có vay của nguyên đơn số tiền vay là 300.000.000 đồng và đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vay là 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật. Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng thừa nhận đã giao cho bị đơn số tiền 300.000.000 đồng, do đó có đủ cơ sở xác định bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng.

Do đó, bị đơn bà L phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền vay 300.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 11/9/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Bị đơn chỉ có chứng cứ về việc trả cho nguyên đơn số tiền lãi qua các lần chuyển khoản số tiền 32.000.000 đồng qua sao kê chuyển khoản. Do đó, số tiền lãi 32.000.000 đồng mà bị đơn đã trả cho nguyên đơn sẽ được trừ vào số gốc mà bị đơn đã vay của nguyên đơn.

Số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn tính từ ngày 11/9/2022 đến ngày 02/5/2024 sẽ được tính là: $300.000.000 \text{ đồng} \times 10\%/năm \times 20 \text{ tháng} = 49.315.068 \text{ đồng}$. Do đó số tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 49.315.068 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và tiền lãi bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn là 317.315.068 đồng.

Từ các cơ sở đã phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023; yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi

thường số tiền 600.000.000 đồng. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên giấy biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 vô hiệu và buộc nguyên đơn phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại phường L, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS16390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm L ngày 17/8/2022.

[6]. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố C về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận. Ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố C về việc chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn là phù hợp nên chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 229, 244, 271, 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 122, 124, 131, 328, 463, 466 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26 và 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê P đối với bị đơn bà Phạm L về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” về việc yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà P và bà L và buộc bà L phải trả lại cho bà P số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng và bồi thường 600.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm L đối với nguyên đơn bà Lê P.

Tuyên giấy biên nhận đặt cọc ngày 11/9/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 04/7/2023 vô hiệu. Buộc bà Lê P phải trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn đối với thửa đất số 610, tờ bản đồ số 36, đất tọa lạc tại phường L, thành phố C, tỉnh Bình Dương theo số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS16390 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phạm L ngày 17/8/2022.

3. Buộc bà Phạm L có trách nhiệm trả cho bà Lê P số tiền 317.315.068 đồng (trong đó tiền gốc là 268.000.000 đồng; tiền lãi là 49.315.068 đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Lê P phải chịu 28.300.000 (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.300.000 (mười bốn triệu ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002140, ngày 01/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Bà Lê P còn phải nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm L phải chịu 15.865.753 (mười lăm triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng) và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000858, ngày 26/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) C, tỉnh Bình Dương. Bà Phạm L còn phải nộp 15.565.753 (mười lăm triệu năm trăm sáu mươi lăm nghìn bảy trăm năm mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. 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 công khai.

4. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Sở tư pháp tỉnh Bình Dương;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

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

Hồ Thị Hoa