TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN GÒ DẦU** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2022/DS-ST
Ngày: 25-02-2022
"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân Quỳnh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Trọn

Ông Nguyễn Tuyễn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Đình Văn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa****:* Bà Đặng Ngô Anh Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu xét xử công khai sơ thẩm vụ án thụ lý số 332/2020/TLST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2021/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ 13, ấp A, xã P, huyện G, tỉnh TN;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1964. Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn C, huyện C, Thành phố M (Văn bản ủy quyền ngày 26-11-2020) "Vắng mặt".

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1961. Địa chỉ: Khu phố 3, Phường 2, Thành phố TN, tỉnh TN. Tạm trú: Tổ 13, ấp A, xã P, huyện G, tỉnh TN;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Vương Ngọc N, sinh năm 1963. Ngụ cùng địa chỉ bà H

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và ông N: Ông Ngô Trí T, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp BH, xã TB, huyện CT, tỉnh TN (Văn bản ủy quyền ngày 18-12-2020) "Có mặt".

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1971. Địa chỉ: Tổ 10, ấp B, xã P, huyện G, tỉnh TN "Có mặt".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L1 trình bày: Vào ngày 07-4-2020 âm lịch, giữa bà Nguyễn Thị R và bà Nguyễn Thị Ngọc H có thỏa thuận và viết giấy tay "Giấy tay nhận cọc (nhượng đất)". Theo đó, bà H nhận của bà R số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc bà H cùng chồng là ông Vương Ngọc N chuyển nhượng cho bà R phần đất ngang 12 mét x dài 55 mét thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện G, tỉnh TN, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H và ông N đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-3-2017, diện tích được cấp là 654,4 m^2; Giá chuyển nhượng là 950.000.000 đồng.

Ngoài ra, sau khi thỏa thuận như trên, bà H còn ký thêm cam kết, nếu sau khi bà H nhận cọc mà ông N không đồng ý ký tên chuyển nhượng đất cho bà R thì bà H có nghĩa vụ bồi thường tiền cọc gấp ba lần. Sau khi ký thỏa thuận bà R giao 800.000.000 đồng cho bà H, bà H giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng dất cho bà R giữ.

Các thỏa thuận như trên có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị Ngọc L (là em ruột của bà H). Tuy nhiên, đến nay bà H vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng, cũng không trả tiền lại cho bà R.

Do đó, bà R khởi kiện yêu cầu bà H và ông N có nghĩa vụ trả cho bà số tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi tiền cọc là 800.000.000 đồng x 2 = 1.600.000.000 đồng. Tổng cộng 2.400.000.000 đồng. Sau đó, bà R rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc 1 lần. Tổng cộng 1.600.000.000 đồng. Ngày 22-02-2022, bà R tiếp tục rút thêm yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà R chỉ yêu cầu bà H và ông N trả số tiền cọc đã nhận và phạt cọc 400.000.000 đồng. Tổng cộng 1.200.000.000 đồng.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 654,4 m^2, thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện G, tỉnh TN, do bà H và ông N đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-3-2017, số CS02627, hiện bà R đang giữ, bà R chấp nhận trả lại cho bà H và ông N, với điều kiện khi nào bà H và ông N trả tiền xong thì bà R mới đồng ý trả lại giấy đất.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà Nguyễn Thị Ngọc H) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Vương Ngọc N) là ông Ngô Trí T trình bày: Lúc đầu, bà H lúc thì thừa nhận lúc khác lại không thừa nhận việc bà có ký tên và lăn tay vào giấy nhận cọc. Sau khi có kết quả giám định chữ ký và dấu vân tay, bà H thừa nhận đúng là chữ ký và dấu vân tay của bà. Tuy nhiên, bà H cho rằng trên thực tế các bên không có thỏa thuận như nội dung giấy nhận cọc đã thể hiện. Do vào khoảng tháng 11-2019 (bà H không nhớ rõ ngày), bà H có vay của bà R số tiền 600.000.000 đồng trong 02 lần, bao gồm 01 lần vay số tiền 400.000.000 đồng (lần này bà H đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R giữ) và 01 lần vay số tiền 200.000.000 đồng. Khi vay, bà H ký tên và lăn tay vào 02 giấy

vay tiền tương ứng với 02 lần vay, nhưng bà H không có giữ giấy mà do bà R giữ. Bà H vay dùm bà L vì bà H có giấy đất để thế chấp cho bà R còn bà L thì không có giấy đất.

Sau đó, đến ngày 07-4-2020 âm lịch, bà R và bà H viết giấy nhận cọc có nội dung như bên nguyên đơn trình bày là đúng. Lý do ghi số tiền nhận cọc là 800.000.000 đồng là vì bà R tính tiền vốn của 02 lần vay là 600.000.000 đồng, cộng với 200.000.000 đồng tiền lãi. Vào ngày này bà H kể cả bà L đều không có ai nhận của bà R khoản tiền nào cả.

Với những lý do trên, bà H yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, do hợp đồng này là giả tạo nhằm che dấu hợp đồng vay.

Bà L và bà H đồng ý cùng có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền đã vay là 600.000.000 đồng và phần lãi theo quy định của pháp luật tính từ thời điểm bà L ngưng trả lãi tháng 6-2020. Không xác định nghĩa vụ theo phần của từng người, mà là nghĩa vụ liên đới của bà H và bà L ai có tiền thì có nghĩa vụ trả nợ cho bà R cho đến khi hết nợ.

Đối với ông N, ông không biết gì về các giao dịch giữa bà R, bà H và bà L, ông N cũng không có sử dụng khoản tiền mà bà H vay nên ông N không có nghĩa vụ phải trả bất kỳ khoản tiền nào cho bà R.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông N và bà H, nợ là nợ riêng của bà H. Vì vậy, ông N yêu cầu bà R có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H và ông N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông T. Tức không có việc ký hợp đồng đặt cọc, chỉ có việc bà nhờ bà H thế chấp giấy đất để vay tiền bà R dùm bà.

Bà R cho vay với mức lãi suất 9%/tháng, tức mỗi tháng bà phải trả lãi là 54.000.000 đồng/600.000.000 đồng tiền vốn; thời hạn vay hai bên không thỏa thuận. Sau khi vay, bà trả lãi được 05 tháng thì ngưng cho đến nay, tiền vốn thì vẫn còn nợ 600.000.000 đồng. Khi trả tiền lãi hai bên không có làm giấy tờ và cũng không có ai biết. Nay bà chấp nhận cùng bà H có nghĩa vụ trả tiền cho bà R số tiền vốn là 600.000.000 đồng cùng phần lãi suất tính theo quy định của phap luật tính từ ngày 07-4-2020 âm lịch. Phần lãi suất mà bà đã trả bà không yêu cầu giải quyết.

Tại Kết luận giám định số 967/KL-KTHS, ngày 15-7-2021 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tây Ninh kết luận: Chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong giấy nhận cọc là của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Dầu tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 117, 119, 185, 328, 418, 463 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; các điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và gia đình: Chấp nhận yêu cầu khởi kiên của bà R, buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền 800.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng 1.200.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc của bà H và ông N. Không chấp nhận yêu cầu của bà R về việc buộc ông N cùng có nghĩa vụ trả tiền cho bà R. Buộc bà R có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H và ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (ông Nguyễn Thanh L1) có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông L1 là phù hợp với khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bà R rút yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu bà H và ông N trả số tiền 1.200.000.000 đồng (trên tổng số tiền yêu cầu là 2.400.000.000 đồng). Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện này của bà R là phù hợp với các điều 217, 218 và 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R, thấy rằng:

[2.1] Bà H chính là người ký tên và lăn tay vào hợp đồng đặt cọc, nhưng lại cho rằng 02 bên không có giao dịch đặt cọc mà chỉ có giao dịch vay tiền là không có căn cứ. Bởi lẽ, bà H không có chứng cứ chứng minh (bằng các giấy vay tiền hoặc các chứng cứ khác). Mặt khác, khi ký tên và lăn tay vào giấy đặt cọc, bà H có ghi kèm câu "đã nhận đủ tiền nói trên". Do đó, Hội đồng xét xử xác định các bên thỏa thuận giao dịch đặt cọc như nội dung giấy nhận cọc ghi ngày 07-3-2020 âm lịch và ngày 07-4-2020 âm lịch là đúng. Tức bà H có nhận của bà R 800.000.000 đồng tiền đặt cọc, để đảm bảo việc chuyển nhượng phần đất diện tích 654,4 m^2, thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện G, tỉnh TN, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H và ông N đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-3-2017 là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Bên cạnh việc nhận cọc, bà H còn ký tên và lăn tay kèm cam kết nếu ông N không đồng ý cùng với bà ký chuyển nhượng đất cho bà R thì bà H đồng ý đền cọc gấp 3 lần cho bà R. Tức bà H ý thức được cả bà và ông N phải cùng ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà R thì việc chuyển nhượng mới hợp pháp. Nên bà H tự đứng ra cam kết thực hiện nghĩa vụ với bà R nếu việc chuyển nhượng đất không thành là đền cọc gấp 3 lần. Việc thỏa thuận này phù hợp với quy định tại các điều 117 và 401 của Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.3] Tuy nhiên, sau đó ông N không đồng ý chuyển nhượng đất cho bà R. Từ đó làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà R vì cho đến nay bà R không nhận chuyển nhượng được đất, cũng như không nhận lại được số tiền đã đặt cọc. Trong trường hợp, này lỗi hoàn toàn thuộc về bà H. Do đó việc bà R yêu cầu bà H có nghĩa vụ trả cho bà R số tiền đã nhận cọc là 800.000.000 và bồi thường gấp ½ lần số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng 1.200.000 đồng là phù hợp với các điều 328 và 351 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu của bà R về việc buộc ông N cùng có nghĩa vụ với bà H trả tiền là không có căn cứ. Bởi lẽ, tất cả các thỏa thuận khi giao dịch ông N đều không biết, bà H không sử dụng số tiền nhận từ bà R để sử dụng chung cho gia đình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà R là có căn cứ theo quy định tại các Điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và gia đình.

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà R đang giữ của bà H và ông N, bà R yêu cầu sau khi bà H và ông N trả hết các khoản tiền cho bà thì bà mới đồng ý trả lại giấy cho bà H và ông N là không có căn cứ. Vì đây là giao dịch đặt cọc, không phải giao dịch cầm cố hay thế chấp. Mặt khác, việc bà R giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H và ông N nhưng không được sự đồng ý của ông N là không phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà R, buộc bà R phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H và ông N là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai.

[5] Như nhận định trên, yêu cầu của bà R về tranh chấp hợp đồng đặt cọc được chấp nhận. Cho nên việc bà H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc và giải quyết theo hợp đồng vay tài sản là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Theo đó, lời trình bày của bà H và bà L về việc bà H vay bà R số tiền 600.000.000 đồng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R, bà L có trả lãi cho bà R 540.000.000 đồng/tháng trong 05 tháng. Nay bà L đồng ý cùng bà H có nghĩa vụ trả vốn 600.000.000 đồng cho bà R là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận là phù hợp với các điều 117 và 463 của Bộ luật Dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ các điều 12 và 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Bà H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí, ông N phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc không được chấp nhận.

[7] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay: Buộc bà H phải chịu 4.080.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 228, 217, 218 và 219 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 117, 328, 401, 463 và 351 của Bộ luật Dân sự; các điều 27 và 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; Điều 166 của Luật Đất đai; các điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị R.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị R số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ, hai trăm triệu đồng). (Trong đó bao gồm 800.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà R về việc yêu cầu ông N cùng với bà H có nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà R

3. Buộc bà Nguyễn Thị R có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Vương Ngọc N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất có diện tích 654,4 m^2, thuộc thửa số 306, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện G, tỉnh TN, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà H và ông N đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 30-3-2017, số CS02627.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc H và ông Vương Ngọc N về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc được ghi ngày 07-3-2020 âm lịch và ngày 07-4-2020 âm lịch giữa bà Nguyễn Thị Ngọc H và bà Nguyễn Thị R.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà R với số tiền yêu là 1.200.000.000 đồng

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà H là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Buộc ông N phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà H và ông N đã nộp theo biên lai thu số 0013011 ngày 02-06-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu. Ông N đã nộp đủ án phí.

7. Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết và dấu vân tay: Buộc bà H phải chịu 4.080.000 đồng. Ghi nhận bà H đã nộp đủ số tiền này và đã chi xong.

Kể từ khi bà R có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà H không thi hành thì hàng tháng bà H còn phải trả cho bà R phần lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo lên Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án 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:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Gò Dầu;
- CC THADS huyện Gò Dầu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Thị Vân Quỳnh