

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 25/2025/DS-ST
Ngày: 17/3/2025
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 CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hoàng An.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lương Thanh Nhân.
- Ông Lê Văn Đăng.

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

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

Ngày 17 tháng 3 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 615/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2024 về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 17/2025/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Ngô Tấn L, sinh năm 1999.

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Hải Y, sinh năm 1997; hộ khẩu thường trú: Thôn Q, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (theo Văn bản ủy quyền ngày 02/10/2024) - có mặt.

Bị đơn: Bà Đào Thị T, sinh năm 1966.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 7, khu phố 3A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương - có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị O, sinh năm 1977.

Hộ khẩu thường trú: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh - có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Ông Dương Ngọc T, sinh năm 1976.

Hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang - có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Đào Thị X, sinh năm 1963.

Hộ khẩu thường trú: Tổ 7, khu phố 3A, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương - có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1982.

Hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp - có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Dương Chí C, sinh năm 1988.

Hộ khẩu thường trú: Ấp 12, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu - có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 17/10/2024; Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 13/02/2025, lời trình bày của bà Nguyễn Thị Hải Y là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng:

Bà T là chủ quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 3509, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, 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 vào sổ cấp GCN: CS64108 ngày 28/9/2021.

Qua tìm hiểu, ông L biết được bà Tien rao bán phần đất có kích thước ngang 05m, dài 41m, thuộc thửa đất số 3509. Giá mua bán là 1.150.000.000 đồng. Do có nhu cầu muốn mua đất, khoảng đầu tháng 12/2023, ông L và bà T thỏa thuận mua bán phần đất nêu trên. Thời điểm thỏa thuận, ông L được bà T cho xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì tin tưởng, ông L không yêu cầu bà T cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận thủ tục tách thửa do bà T thực hiện.

Ngày 29/12/2023, bà T và ông L tiến hành giao dịch đặt cọc. Vì bà T cần ông L đặt cọc số tiền tương đương với số tiền mà bà đã vay để xóa thế chấp đất tại Ngân hàng, làm thủ tục tách thửa nên cùng ngày bà có thông báo cho ông L biết thửa đất số 3509 đã thế chấp cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của bà. Ngay sau khi biết được thông tin trên, ông L đồng ý mà không cần hỏi cụ thể thông tin việc vay, thế chấp đất của bà T. Ngày 29/12/2023, ông L giao số tiền cọc là 600.000.000 đồng cho bà T. Việc giao nhận tiền không lập văn bản nhưng có thể hiện trong Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023, có bà T, ông L ký lên, lăn tay và ông N ký tên vào làm chứng. Hai bên thỏa thuận sẽ ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông L giao số tiền còn lại là 550.000.000 đồng vào ngày 30/3/2024.

Khoảng tháng 01/2024, bà T nói với ông L là bà chưa có đủ tiền để đưa cho Ngân hàng để xóa thế chấp đất nên bà đề nghị ông L đưa số tiền còn lại là 550.000.000 đồng cho bà. Tin tưởng, ông L đưa cho bà T số tiền là 550.000.000

đồng vào ngày 29/01/2024. Việc giao nhận tiền, hai bên có lập Giấy xác nhận ngày 29/01/2024 với nội dung bà T đã nhận đủ tổng số tiền là 1.150.000.000 đồng từ ông L, có ông L, bà T ký, lăn tay bên dưới.

Ngày 30/3/2024, bà T nói với ông L là bà chưa làm thủ tục xóa thế chấp đối với đất nên hai bên chưa ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Bà T hẹn ông L bằng lời nói là đến tháng 4/2024 sẽ làm thủ tục xóa thế chấp. Cuối tháng 4/2024, ông L không thấy bà T phản hồi nên ông L hỏi bà T thì bà có hẹn ông L bằng lời nói là đến ngày 13/5/2024 sẽ ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 13/5/2024, ông L hỏi bà T thì bà nói sẽ trả lại số tiền là 1.150.000.000 đồng vào ngày 15/8/2024, nếu không trả được tiền thì bà sẽ tiếp tục thực hiện việc mua bán đất với ông L. Việc thỏa thuận trên được ông L ghi nội dung phía sau Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023, có ông L, bà T ký, lăn tay bên dưới.

Ngày 15/8/2024, ông L nhắc bà T thì bà T nói bà sẽ trả lại số tiền là 1.150.000.000 đồng vào ngày 20/8/2024, nếu không trả được tiền thì bà T tiếp tục thực hiện việc mua bán đất với ông L. Việc thỏa thuận trên được ông L viết Giấy hẹn đề ngày 15/8/2024, có ông L, bà T ký tên, lăn tay bên dưới.

Ngày 20/8/2024, ông L nhắc thì bà T tiếp tục hẹn đến tháng 9/2024. Ngày 22/8/2024, ông L gặp bà T thì bà T hẹn đến ngày 10/9/2024 thì bà T sẽ trả lại tiền cọc. Do đó, ông L có viết nội dung bà T hứa hẹn như những lần trước tại phía mặt sau của Giấy hẹn ngày 15/8/2024, có ông L, bà T có ký, lăn tay bên dưới.

Ngày 10/9/2024, ông L hỏi bà T thì bà lại tiếp tục hứa hẹn nên ông L cảm không còn tin bà Tiên nữa.

Nay, ông L khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023 được ký giữa ông L với bà T.

- Buộc bà T trả số tiền là 1.150.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả trên mức lãi suất là 10%/năm tính, được tính kể từ ngày 17/5/2024 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Việc bà T khai bà ký, lăn tay vào các Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 25/9/2023, 29/12/2023 để cản trừ số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng vay từ bà O là không có thật. Ông L chỉ biết giao dịch đặt cọc giữa ông với bà T. Ngoài ra, ông L không biết gì về giao dịch vay giữa bà T với bà O, giao dịch đặt cọc giữa bà T với ông T. Mặc dù, ông L đã giao hết toàn bộ số tiền là 1.150.000.000 đồng cho bà T nhưng bà T vẫn chưa bàn giao đất cho ông L vì thực tế hai bên chỉ mới ở giai đoạn đặt cọc, chưa hoàn tất các thủ tục để mua bán đất do bà T chưa làm thủ tục tách thửa đất.

Quá trình tham gia tố tụng, bà Đào Thị T trình bày:

Qua mối quan hệ quen biết, bà T có vay của bà O (mẹ ruột của ông L) số tiền là 400.000.000 đồng. Về thời gian vay tiền, bà T không nhớ. Hai bên không thỏa thuận thời hạn vay. Lãi suất là 07%/tháng. Việc vay, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói.

Do không có tiền trả nợ gốc và lãi cho bà O nên bà O đề nghị bà T ký nhận số tiền nợ là 700.000.000 đồng (bao gồm tiền gốc và lãi do bà O tự tính) tại phía dưới nội dung do bà O tự ghi trong một quyển sổ. Thời điểm đó, bà T không đồng ý với số tiền này nhưng bà O gây sức ép về tinh thần nên bà T đã ký, lẫn tay vào. Việc ghi nội dung nhận nợ này vào thời gian nào thì bà T không rõ, quyển sổ cũng do bà O giữ.

Sau đó, bà T không có tiền trả nên bà O đề nghị bà T ký tên vào giấy vay tiền do bà O viết với nội dung bà T nợ bà O số tiền là 1.000.000.000 đồng (bao gồm tiền gốc và lãi do bà O tự tính). Giấy vay tiền này được lập vào thời gian nào thì bà T không nhớ và giấy vay tiền do bà O giữ.

Sau ngày ký giấy vay tiền, bà T vẫn không có tiền trả cho bà O. Vì vậy, bà O đề nghị bà T phải bán một phần đất (kích thước ngang 05m, dài hết thửa đất, 50m² thổ cư) thuộc thửa đất số 3509, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, 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 vào sổ cấp GCN: CS64108 ngày 28/9/2021 để cầm trả nợ. Do bị sức ép từ bà O, bà T đã ký tên, lẫn tay vào giấy biên nhận tiền đặt cọc với nội dung bà T bán cho bà O phần đất nêu trên với giá là 1.150.000.000 đồng (số tiền này bao gồm tiền nợ gốc và lãi do bà O tự tính). Giấy biên nhận tiền đặt cọc này là bà T ký với ông T (chồng bà O).

Do bà T không có tiền trả, bà O đang bị bệnh nặng nên bà O đề nghị bà T ký lại giấy biên nhận tiền đặt cọc với ông L. Ngày 29/12/2023, ông L tự mang giấy biên nhận tiền đặt cọc có nội dung giống như giấy biên nhận tiền đặt cọc mà bà T ký với ông T, đưa cho bà T ký tên, lẫn tay vào.

Thời điểm bà T ký tên, lẫn tay vào giấy biên nhận tiền đặt cọc với ông L, ông T thì bà T đã thế chấp thửa đất số 3509 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C để đảm bảo cho khoản vay của bà T tại Ngân hàng. Bà T không mua bán đất với bà O, ông T, ông L nên từ trước cho đến nay, bà T chưa từng bàn giao thửa đất số 3509 cho ông L, ông T, bà O.

Khoảng tháng 09/2024, bà T cũng đã bán thửa đất số 3509 cho bà X để có tiền trả nợ Ngân hàng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T không đồng ý vì bà không mua bán đất với ông L mà chỉ có vay tiền từ bà O. Tuy nhiên, người khởi kiện là ông L nên bà T đồng ý trả cho ông L số tiền nợ gốc là 400.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị O trình bày:

Bà O không đồng ý với lời khai của bà T trong Biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát. Bà T cho rằng có vay của bà O số tiền 400.000.000 đồng, bà O ép bà T bán một phần đất thuộc thửa số 3509, tờ bản đồ số 41, tọa lạc phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương cho ông Thanh với giá là 1.150.000.000 đồng để cân trừ khoản nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi là không đúng sự thật.

Bà T ký tên vào giấy biên nhận tiền đặt cọc với ông T là do bà tự nguyện bán đất cho ông T. Bà O và ông T đã ly hôn vào năm 2018 nên bà O không liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa ông T với bà T.

Trước đây, bà T có vay tiền từ bà O nhưng số tiền vay này không phải số tiền 400.000.000 đồng như bà T khai. Đối với số tiền bà T nợ bà O, bà O sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Ngọc T trình bày:

Ông T không đồng ý với lời khai của bà T trong Biên bản lấy lời khai ngày 01/11/2024 tại Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát. Bà T cho rằng có vay của bà O số tiền 400.000.000 đồng, bà O ép bà T bán một phần đất thuộc thửa số 3509, tờ bản đồ số 41, tọa lạc phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương cho ông Thanh với giá là 1.150.000.000 đồng để cân trừ khoản nợ gốc 400.000.000 đồng và tiền lãi là không đúng sự thật.

Bà T ký tên vào giấy biên nhận tiền đặt cọc với ông T là do bà tự nguyện bán đất cho ông T. Bà O và ông T đã ly hôn vào năm 2018 nên bà O không liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa ông T với bà T, cũng như các giao dịch khác giữa bà O với bà T. Do bà T yêu cầu phải đưa hết số tiền mua bán đất là 1.150.000.000 đồng trong một lần sau khi ký hợp đồng đặt cọc mà chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên sau đó, ông T đã suy nghĩ lại và quyết định không mua đất từ bà T vì lo ngại rủi ro. Ông T và bà T cũng thống nhất hủy bỏ Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 25/9/2023. Đồng thời, hai bên không mua bán đất với nhau nên không có việc ông T quản lý, sử dụng đất của bà T. Việc bà T giữ lại giấy biên nhận tiền đặt cọc này, ông T không biết. Ông T và bà T hiện nay không còn liên quan gì đến nhau nữa.

Sau đó, ông L có ký kết hợp đồng đặt cọc và thanh toán số tiền 1.150.000.000 đồng cho bà T hay không, ông T không biết việc này.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị X trình bày:

Qua mối quan hệ quen biết, năm 2019, bà X cho bà T vay số tiền là 1.900.000.000 đồng. Việc vay, hai bên có lập hợp đồng vay tiền. Khi nào bà T có tiền thì sẽ trả. Hai bên không thỏa thuận lãi suất.

Cuối năm 2023, bà X đòi nợ bà T nhưng bà T hứa hẹn bán được đất sẽ trả. Sau đó, do chưa bán được đất nên bà X mua lại thửa đất số 3509, tờ bản đồ số

41, tọa lạc tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương từ bà Tiền với giá là 3.760.000.000 đồng để cản trừ nợ.

Tại thời điểm thỏa thuận mua bán đất, bà T có nói rõ thửa đất số 3509 đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C để đảm bảo cho khoản vay của bà T. Bà X biết vậy nhưng vẫn đồng ý mua.

Để ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà X có đưa cho bà T một phần số tiền mua bán bằng với số tiền vay để bà T trả nợ cho Ngân hàng. Sau khi đất được xóa thế chấp thì ngày 12/9/2024, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Hiện nay, bà X đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3509.

Từ trước cho đến nay, bà X không biết việc bà T với ông L, ông T có giao dịch đặt cọc với nhau. Việc bà X mua thửa đất số 3509 là ngay tình. Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của ông L, bà X không liên quan gì trong giao dịch giữa bà T với ông L, đây là tranh chấp riêng của hai bên. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết. Ngoài ra, bà X không có ý kiến hay yêu cầu gì khác trong vụ án này.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Ông N là người làm chứng trong Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023 được giao kết giữa bà T với ông L. Ông N chỉ xác nhận làm chứng việc bà T với ông L trực tiếp ký, điểm chỉ vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Việc trước và sau đó, bà T và ông L thỏa thuận mua bán đất, giao nhận tiền với nhau như thế nào, ông N không rõ, không liên quan.

Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Dương Chí C trình bày:

Ông C là người làm chứng trong Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 25/9/2023 được giao kết giữa bà T với ông T. Ông C chỉ xác nhận làm chứng việc bà T và ông T trực tiếp ký, điểm chỉ vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Việc trước và sau đó, bà T và ông T thỏa thuận mua bán đất, giao nhận tiền như thế nào, ông N không rõ, không liên quan.

Đại diện Viện Kiểm sát có ý kiến:

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự tại phiên tòa nhận thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc xét xử vắng mặt: Quá trình tham gia tố tụng, bà O, bà X, ông T, ông N, ông C đã trình bày ý kiến về toàn bộ nội dung của vụ án. Các ông bà có tên nêu trên có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định. Căn cứ

vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà O, bà X, ông T. Căn cứ vào khoản 1 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông N, ông C.

[2] Về hình thức của hợp đồng:

Giấy biên nhận tiền đặt cọc được xác lập ngày 29/12/2023 giữa ông L với bà T về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung của hợp đồng:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ông L cho rằng ông và bà T ký Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023 nhằm để ông L mua phần đất có diện tích 205m² (ngang 05m, dài 41m, có 50m² thổ cư), thuộc thửa đất số 3509, tờ bản đồ số 41, tọa lạc tại phường Thới Hòa, thành phố Bến Cát, 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 vào sổ cấp GCN: CS64108 ngày 28/9/2021, đứng tên bà Đào Thị T. Bà T lại cho rằng việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để cản trừ phần diện tích đất nêu trên vào khoản nợ gốc là 400.000.000 đồng và nợ lãi mà bà nợ từ bà O, đồng thời, do sức ép về tinh thần nên bà T đã ký, ghi tên, lăn tay vào hợp đồng đặt cọc. Bà T khai như vậy nhưng không cung cấp giấy tờ thể hiện bà nợ số tiền 400.000.000 đồng từ bà O. Bà T cũng không cung cấp giấy tờ chứng minh khoản nợ 400.000.000 đồng có liên quan đến Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 25/9/2024 ký giữa bà với ông T; không chứng minh được bà O, ông L gây sức ép về tinh thần, buộc bà T ký vào giấy biên nhận tiền đặt cọc. Ông L, ông T, bà O cũng không thừa nhận các tình tiết do bà T khai nêu trên. Do đó, lời khai trên của bà T là không có căn cứ để chấp nhận.

Theo nội dung Giấy xác nhận ngày 29/01/2024 và lời khai người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền là 1.150.000.000 đồng từ ông L vào ngày 29/01/2024. Bà T thừa nhận bà có ký, ghi tên, lăn tay vào giấy xác nhận trên, như vậy, có căn cứ xác định bà T đã nhận số tiền 1.150.000.000 đồng từ ông L.

Ông L và bà T đều thừa nhận tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 3509 đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần C để đảm bảo khoản vay của bà T, Ngân hàng cũng không biết việc giao dịch đặt cọc giữa ông L với bà T. Lời khai này của ông L và bà T phù hợp với nội dung tại Công văn số 4359/CV-BID.24 ngày 30/12/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; các chứng cứ là Hợp đồng cấp tín dụng số BID.CN.4254.280823 ngày 29/8/2023, Hợp đồng tín dụng số BID.CN.1395.211221 ngày 23/12/2021, Hợp đồng thế chấp tài sản số BID.BĐCN.128.211221 ngày 23/12/2021 và Hồ sơ thế chấp thửa đất số 3509 được sao lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát vào ngày 19/11/2024. Tại trang bổ sung phía sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

vào sổ cấp GCN: CS64108 ngày 28/9/2021, đứng tên bà Đào Thị T và Hồ sơ xóa thế chấp được sao lục từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát ngày 19/11/2024 và Công văn số 4359 của Ngân hàng thể hiện thửa đất số 3509 được xóa thế chấp vào ngày 10/9/2024. Như vậy, tại thời điểm đặt cọc thì thửa đất số 3509 đang thế chấp cho Ngân hàng nhưng các bên lại không thông báo việc hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất số 3509 cho Ngân hàng biết là vi phạm theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự. Điều này dẫn đến Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023 vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, nội dung tại mặt sau của Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023 và nội dung Giấy hẹn ngày 15/8/2024 thể hiện bà T hẹn đến ngày 15/8/2024, 20/8/2024, 10/9/2024, bà sẽ trả lại số tiền cọc hoặc tiếp tục thực hiện mua bán một phần diện tích thửa 3509 với ông L. Ông L và bà T đều xác định sau ngày 10/9/2024, bà T không trả số tiền là 1.150.000.000 đồng hoặc tiếp tục thực hiện việc mua bán đất với nhau. Bà T cũng đã bán thửa đất số 3509 cho bà X vào ngày 12/9/2024 và bà X được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Nay, ông L cũng không muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán đất với bà T và yêu cầu bà T trả lại số tiền cọc là 1.150.000.000 đồng, do đó, căn cứ theo Điều 131 Bộ luật Dân sự cần buộc bà T trả lại số tiền cọc là 1.150.000.000 đồng cho ông L.

Theo nội dung Giấy xác nhận ngày 29/01/2024 thể hiện bà T đã nhận đủ số tiền là 1.150.000.000 đồng từ ông L vào ngày 29/01/2024. Bà T không chứng minh được bà đã trả lại số tiền là 1.150.000.000 đồng cho ông L. Việc bà T chiếm giữ số tiền 1.150.000.000 đồng từ ông L là trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông L. Cho nên, ông L yêu cầu bà T trả số tiền lãi tính trên số tiền 1.150.000.000 đồng, dựa theo mức lãi suất là 10%/năm là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, qua các lần thỏa thuận trả lại tiền giữa ông L và bà T thì ngày 10/9/2024 là thời hạn cuối mà ông L đồng ý cho bà T trả lại tiền nhưng đến ngày đó, bà T vẫn không trả tiền. Vì vậy, quyền lợi của ông L bị ảnh hưởng kể từ ngày 10/9/2024 nên tiền lãi được tính kể từ ngày 10/9/2024 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, cụ thể như sau: 06 tháng 07 ngày x 1.150.000.000 đồng x 10%/năm = 59.736.000 đồng. Đối với yêu cầu buộc bà T trả số tiền lãi tính từ ngày 17/5/2024 đến ngày 10/9/2024, tương đương với số tiền lãi là 36.097.222 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lộc.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 229, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 320, 328, 357, 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Tấn L đối với bị đơn bà Đào Thị T về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 29/12/2023 được ký kết giữa ông Ngô Tấn L với bà Đào Thị T là vô hiệu.

- Buộc bà Đào Thị T phải trả lại cho ông Ngô Tấn L số tiền là 1.209.736.000 đồng (một tỷ hai trăm lẻ chín triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng) (trong đó, tiền cọc là 1.150.000.000 đồng và tiền lãi là 59.736.000 đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Ngô Tấn L cho đến khi thi hành án xong, bà Đào Thị T 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.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Tấn L đối với bà Đào Thị T về việc buộc bà T trả số tiền lãi tính từ ngày 17/5/2024 đến ngày 10/9/2024.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Ngô Tấn L phải chịu số tiền là 1.804.861 đồng (một triệu tám trăm lẻ bốn nghìn tám trăm sáu mươi một đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 5.091.667 đồng (năm triệu không trăm chín mươi một nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005601 ngày 17/10/2024 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000015 ngày 13/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Ông L được trả lại số tiền là 3.586.806 đồng (ba triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn tám trăm lẻ sáu đồng).

- Bà Đào Thị T phải chịu số tiền là 48.592.080 đồng (bốn mươi tám triệu năm trăm chín mươi hai nghìn không trăm tám mươi đồng).

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc niêm yết.

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 Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

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

Phạm Ngọc Hoàng An