TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ QUY NHƠN** **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 236/2024/ DS-ST
Ngày: 29-8-2024
V/v: *"Tranh chấp tiền đặt cọc"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Ông Thân Trọng Hiền
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Ngọc Đông;
  Bà Phạm Thị Tú Nga

- Thư ký toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Lệ - CBTA.

- Đại diện VKSND TP Quy Nhơn tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Trang – Kiểm Sát Viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn – tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 19/2024/TLST-DS ngày 18 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp tiền đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 244/2024/QĐXXST-HNGĐ, ngày 23/7/2024 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Võ Ngọc T1 - Sinh năm: 1968
Ñòa chæ: 22 P, TP ., tỉnh Bình Định.
Đại diện theo ủy quyền: Chị Đỗ Thị Cao T2- Sinh năm: 1999
Địa chỉ: Tổ B, KP A, P. N, TP ., tỉnh Bình Định
(Theo giấy ủy quyền ngày 16/5/2024)

**** Bị đơn:*** Bà Nguyễn Lê Thúy U – Sinh năm: 1975
Địa chỉ : 1 V, Tp ., tỉnh Bình Định

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***
- Anh Ngô Văn D, sinh năm 1988
Địa chỉ: Tổ B, khu V, phường Đ, TP ., tỉnh Bình Định.
- Bà Hồ Thị G, sinh năm 1969
Địa chỉ: Tổ C, khu V, phường Đ, TP ., tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, chị Đỗ Thị Cao T2 trình bày*** :
Ông Võ Ngọc T1 và anh Ngô Văn D có mối quan hệ quen biết với nhau, biết ông T1 có nhu cầu cần mua nhà nên anh D giới thiệu ông T1 đến gặp bà Nguyễn Lê Thúy U để xem nhà vì biết bà U có đăng thông tin bán nhà.
Ngày 21/11/2023 ông T1 đến nhà bà U có đưa ông T1 xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BC 271967 do

Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 08/11/2010 cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Thanh T3 và bà Phạm Thị Hồng L, thửa đất số 253, có diện tích: 94,7m² , trong đó có 80,0m² đất ở, 14,7m² đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại: Tổ C, khu V, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Thửa đất này qua nhiều lần thay đổi chủ sử dụng và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Lê Thúy U vào ngày 09/3/2017. Vì tin tưởng là chỗ ông quen biết với ông D nên ông T1 không hỏi gì thêm, không xem hiện trạng nhà đất, không đo đạt lại diện tích đất trước khi đặt cọc.

Sau khi thương lượng, ông T1 và bà U thống nhất giá chuyển nhượng nhà và đất trên là 2.200.000.000đ (hai tỷ, hai trăm triệu đồng), hai bên tiến hành làm hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023, có nội dung: Ông T1 đặt cọc trước cho bà U 200.000.000 đồng, hẹn đến ngày 28/11/2023 ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng(hai tỷ đồng). Khi ông tri đưa cho bà U nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà U đưa lại cho ông T1 10.000.000 đồng lưu chủ, đưa cho anh D 20.000.000 đồng tiền môi giới, còn lại 170.000.000 đồng bà U giữ. Tuy nhiên, sau khi đặt cọc tiền cho bà U, ông T1 đến tự dùng thước đo hiện trạng thực tế nhà và đất trên thì phát hiện, diện tích thực tế nhà và đất trên khoảng 63m², tức là nhỏ hơn khoảng 30m² so với diện tích ghi trong GCN QSDĐ mà bà U cho ông T1 xem, cho nên ông T1 không chấp nhận mua và yêu cầu bà U phải trả lại số tiền cọc 170.000.000đ nhưng bà U không đồng ý, vì cho rằng căn cứ theo hợp đồng đặt cọc, "nếu ông T1 đổi ý không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì phải mất toàn bộ tiền cọc" nên ông T1 đã làm Đơn gửi đến UBND phường Đ giải quyết sự việc. Ngày 14/12/2023 UBND phường tổ chức hòa giải tranh chấp giữa ông T1 và bà U nhưng các bên vẫn không không thương lượng được với nhau. Số tiền môi giới 20.000.000 đồng bà U đưa cho anh D, do việc chuyển nhượng không thực hiện được nên anh D trả lại cho ông T1.

Nay ông T1 yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giải quyết, cụ thể yêu cầu như sau:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 giữa ông T1 và bà Nguyễn Lê Thúy U là vô hiệu vì bà U đã cố ý lừa dối, che giấu nội dung liên quan đến hiện trạng diện tích thực tế so với diện tích được thể hiện trong GCN QSDĐ mà các bên đã thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng.
- Buộc bà Nguyễn Lê Thúy U phải trả lại cho ông T1 170.000.000đ tiền đặt cọc mà bà U đã nhận ; Buộc bà U phải tính lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, tính từ ngày hòa giải không thành tại UBND phường Đ vào 14/12/2023 cho đến khi Tòa giải quyết xong vụ án, theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản khai ngày 22/02/2024 và các lời khai tiếp theo, bị đơn bà Nguyễn Lê Thúy U trình bày:*** Bà U có ngôi nhà toạ lạc tại Tổ C, KV7, phường Đ, TP ., bà

đăng zalo để bán ngôi nhà nói trên, GCN QSD nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BC 271967 do Ủy ban nhân dân T cấp ngày 08/11/2010 cho ông Nguyễn Thanh T3 và bà Phạm Thị Hồng L, thửa đất số 253, có diện tích 94,7m^2 , trong đó có 80m^2 đất ở, 14,7m^2 đất trồng cây lâu năm khác (nhưng thực tế chỉ có nhà không có đất) thửa đất này đã qua nhiều lần thay đổi chủ để sử dụng và chuyển nhượng cho bà U ngày 09/3/2017.

Ngày 21/11/2023, ông Võ Ngọc T1 có liên hệ với bà cho qua xem nhà và xem Giấy chứng nhận, sau khi xem Giấy chứng nhận, hai bên thống nhất giá nhà là 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng) đặt cọc trước 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) vào 21/11/2023, hẹn đến ngày 28/11/2023 hai bên ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ tiền còn lại là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) Hai bên cam kết, bên mua sau khi đặt cọc mà không mua thì mất tiền cọc, bên bán nếu không bán thì bồi thường 2 lần cọc là 400.000.000đ nhưng thực tế khi nhận tiền cọc 200.000.000 đồng, bà đưa cho anh D 30.000.000đ và bớt ông T1 10.000.000đ, còn lại bà giữ 160.000.000đồng. Tuy nhiên đến ngày 28/11/2023 bà và ông T1 đến phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng khi đến phòng công chứng ông T1 không chịu làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng mà bỏ về nhưng không biết lý do gì.

Nay ông T1 khởi kiện cho rằng nhà và đất trên thiếu diện tích khoảng 30m^2 nên không đồng ý mua, yêu cầu bà trả lại tiền cọc và tiền lãi tính từ ngày ngày hoà giải tại phường bà không chấp nhận, vì bà bán nhà là bán theo sổ và diện tích thực tế bao nhiêu bà không biết.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị G trình bày:*** Thửa đất số 253, toạ lạc tại tổ C, KV G, phường Đ, TP . có diện tích 94,7 m^2, đất ở 80 m^2, đất trồng cây hàng năm khác 14,7 m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BC271967, số vào sổ cấp GCN: CH00476 do UBND thành phố Q cấp cho ông Nguyễn Thanh T3, bà Phạm Thị Hồng L mà bà Nguyễn Lê Thúy U và ông Võ Ngọc T1 giao dịch đặt cọc, trước đây là của ông Nguyễn Thanh Y (Cha ông Nguyễn Thanh T3) chủ sở hữu, đến năm 2004 ông Y cắt một phần diện tích 28 m^2 bán cho bà với giá 64.400.000 đồng, có tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp nhà ông K; Nam giáp phần còn lại (nhà bà U hiện nay); B giáp nhà ông Q, hai bên viết giấy bán đất không có công chứng, không làm thủ tục tách thửa, vì lý do không đủ diện tích nên tách thửa không được. Sau khi mua bà xây nhà ở từ năm 2004 đến nay.

Sau khi ông Y chết, năm 2010 ông T3 làm thủ tục chuyển sang tên ông T3 và bà L, phần diện tích đất của bà G vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của ông T3, bà L. Thửa đất này chuyển qua nhiều người (chủ sử dụng), đến năm 2017 chuyển nhượng cho bà U sử dụng đến nay.

Như vậy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất diện tích là 94,7 m^2 trong đó có phần đất của bà G. Ngoài ra bà G không có ý kiến gì khác.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D trình bày:*** Anh Dũng làm nghề môi giới mua bán nhà và đất, quen biết anh T1 qua chuyện làm ăn. Ngày 21/11/2023, anh có giới thiệu cho ông T1 nhà và đất của bà U và gửi sổ đỏ qua Zalo cho ông T1 xem diện tích nhà và đất là 94,7 m^2, trong đó có 80 m^2 đất ở, 14,7m^2 đất trồng cây lâu năm khác. Sau khi xem ông T1 đồng ý mua và gặp chủ là chị U để xem sổ thực tế, trao đổi thống nhất giá cả. Khi đến gặp bà U xem sổ, hai bên thống nhất giá nhà và đất là 2.200.000.000 đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng), đặt cọc trước 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và hẹn khi ra công chứng giao đủ số tiền còn lại . Hai bên tiến hành làm hợp đồng đặt cọc, ông T1 đưa cho bà U 200.000.000 đồng, bà U đưa cho anh là người môi giới 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) và có gửi lại ông T1 10.000.000 đồng lưu chủ, còn lại bà U giữ 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng). Cùng ngày, anh và ông T1 đến tự đo lại nhà và đất trên thì phát hiện bị thiếu khoảng 30m^2 so với sổ, sau đó anh và ông T1 đến gặp bà U yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng bà U không chấp nhận từ đó việc giao dịch nhà đất trên không thực hiện được. Sau đó anh trả lại cho ông T1 20.000.000 đồng mà chị U đã đưa cho anh, bà U cho rằng đã đưa anh 30.000.000 đồng là không đúng sự thật. Nay ông T1 yêu cầu bà U trả lại cho ông T1 170.000.000 đồng anh thống nhất và không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa, kiểm sát viên phát biểu quan điểm về tuân theo pháp luật tố tụng của vụ án:

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thủ tục cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng. Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định BLTTDS.

Về thời hạn chuẩn bị xét: Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS; chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng theo quy định của BLTTDS.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án;

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định; Bị đơn không thực hiện đúng theo quy định của BLTTDS;

Phần nội dung : Căn cứ Điều 126, 131, 280, 357, 468 BLDS, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Ngọc T1.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023 giữa ông Võ Ngọc T1 và bà Nguyễn Lê Thúy U là vô hiệu

- Buộc bà Nguyễn Lê Thúy U phải trả lại cho ông T1 170.000.000đồng ông T1 đã đặt cọc cho bà U.

- Buộc bà U phải có nghĩa vụ tính lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đối với số tiền 170.000.000 đồng theo quy định của pháp luật, tính từ ngày hoà giải tại UBND phường Đ (14/12/2023) đến khi toà xét xử xong vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn chị Nguyễn Lê Thúy U mặc dù được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp tiền đặt cọc; Bị đơn đang cư trú tại: 1 V, Tp ., tỉnh Bình Định nên xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Quy Nhơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự .

[3] Về nội dung tranh chấp:

Ngày 21/11/2023 ông Võ Ngọc T1 có đến gặp bà Nguyễn Lê Thúy U để giao dịch chuyển nhượng nhà và đất của bà U, khi ông T1 đến bà U đưa cho ông T1 xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, toạ lạc tại Tổ C, khu V, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, thửa đất số 253, diện tích 94,7 m^2 , trong đó 80m^2 đất ở, 14,7m đất trồng cây lâu năm khác , thửa đất này qua nhiều lần thay đổi chủ sử dụng và đã được chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Lê Thúy U vào ngày 09/3/2017. Sau khi xem sổ, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng nhà và đất trên 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) và tiến hành ký hợp đồng đặt cọc có nội dung thoả thuận: Giá nhà và đất 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng), ông T1 đặt cọc trước 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), hẹn đến ngày 28/11/2023 ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, giao đủ số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) nhưng sau đó không ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất trên được, vì Ông T1 cho rằng: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền đặt cọc, cùng ngày ông T1 dùng thước tự đo và phát hiện diện tích thực tế nhà và đất trên khoảng 63m^2, tức là nhỏ hơn khoảng 30m^2 so với diện tích ghi trong GCN QSDĐ mà bà U đưa ông T1 xem, cho nên ông T1 không chấp nhận mua và yêu cầu bà U phải trả lại tiền đặt cọc; Bà U thì cho rằng: trước khi đặt cọc bà có đưa giấy chứng nhận cho ông T1 xem, hai bên giao dịch mua bán diện tích theo giấy chứng nhận, ông T1 đồng ý mua và ký hợp đồng đặt cọc, giao nhận tiền cọc, nay ông T1 không đồng ý mua thì phải chịu mất tiền đặt cọc theo nội dung hợp đồng đặt cọc.

HĐXX xét thấy: Căn cứ vào lời khai của của bà Hồ Thị G và Biên bản xác minh tại UBND phường Đ thì nguồn gốc nhà và đất bà U và ông T1 giao dịch đặt cọc có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh Y (cha ruột ông Nguyễn Thanh T3), năm 2004 ông Y bán một phần diện tích khoảng 28m^2 cho bà Hồ Thị G xây dựng nhà ở

như hiện nay nhưng không có làm thủ tục sang tên, phần còn lại ông Y sử dụng. Sau khi ông Y chết, ông Nguyễn Thanh T3 (con ông Y) làm thủ tục sang tên ông Nguyễn Thanh T3 và bà Phạm Thị Hồng L, phần diện tích đất của bà G vẫn còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T3, bà L, sau đó nhà và đất này chuyển nhượng qua nhiều người (chủ sử dụng), đến năm 2017 chuyển nhượng cho bà U. Toà tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạt toàn bộ nhà và đất trên, thể hiện hiện trạng nhà và đất mà bà U nhận cọc chuyển nhượng cho ông T1 chỉ có 65 m^2 , nhà của bà G là 27,9 m^2 . Như vậy có đủ căn cứ để xác định, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, toạ lạc tại Tổ C, khu V, phường Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định, thửa đất số 253 diện tích 94,7 m^2 mà bà U đưa cho ông T1 xem và giao dịch đặt cọc, trong đó có diện tích nhà và đất của bà Hồ Thị G. Bà U là chủ sử dụng nhà và đất này từ năm 2017, bà U thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai thì đương nhiên bà U phải biết rõ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà U đưa cho ông T1 xem có phần điện tích đất của bà G, lẽ ra khi giao dịch đặt cọc bà U phải thông báo việc thiếu đất cho ông T1 biết nhưng bà U không thông báo cho ông T1 biết nên xác định lỗi chính thuộc về bà U, làm cho ông T1 có sự nhầm lẫn, không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch là trái quy định của pháp luật, vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điều 117 BLDS, do đó hợp đồng đặt cọc giữa ông Võ Ngọc T1 và bà Nguyễn Lê Thúy U vô hiệu theo Điều 126 của bộ luật dân sự.

Do giao dịch dân sự vô hiệu, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó ông T1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu bà U trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Đối với số tiền đặt cọc, ông T1 khai: Ông T1 giao cho bà U 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà U đưa lại cho ông T1 10.000.000 đồng lưu chủ, đưa cho anh D 20.000.000 đồng tiền môi giới, còn lại bà U giữ 170.000.000 đồng; Bà U thì cho rằng: Khi bà nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc từ ông T1, bà đưa lại cho ông T1 10.000.000 đồng lưu chủ, đưa cho anh D 30.000.000 đồng, còn lại bà giữ 160.000.000 đồng; Theo lời khai của anh D thì: Khi bà U nhận 200.000.000 đồng tiền cọc từ ông T1, bà U đưa lại cho ông T4 10.000.000 đồng, đưa cho anh 20.000.000 đồng, còn lại bà U giữ 170.000.000 đồng, sau đó việc chuyển nhượng nhà và đất trên không thể thực hiện được anh D trả lại cho ông T1 20.000.000 đồng. Như vậy lời khai của anh D phù hợp với lời khai của ông T1, Ông T1 yêu cầu chị U trả lại 170.000.000 đồng là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính tiền lãi phát sinh từ ngày hòa giải không thành tại UBND phường Đ là ngày 14/12/2023 cho đến khi Tòa giải quyết xong vụ án, theo quy định của pháp luật. Xét thấy: Sau khi biết diện tích đất thực tế có sự chênh lệch (nhỏ hơn) khoảng 30m^2 so với diện tích đất trong giấy chứng nhận là không đúng với thoả thuận tại điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023, nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, lẽ ra bà U phải hoàn trả lại số tiền 170.000.000

đồng đã nhận cọc của ông T1 nhưng bà U không chịu trả mà chiếm giữ số tiền này. Nay ông T1 Yêu cầu bà U phải tính tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 14/12/20223 là ngày hoà giải tại phường Đ cho đến khi toà xét xử xong vụ án là có căn cứ, phù hợp với quy định tại điều 357, 468 của Bộ luật dân sự nên HĐXX chấp nhận.

Số tiền lãi bà U phải trả, tính trên số tiền gốc và được tính toán cụ thể như sau: Từ ngày 14/12/2023 đến ngày 29/8/2024 là 8 tháng 15 ngày x 170.000.000đồng tiền gốc x 10%/năm = 12.041.666 đồng

Như vậy buộc bà U phải có nghĩa vụ trả cho ông T1 tổng cộng là 182.041.666 đồng, trong đó 170.000.000 đồng tiền đặt cọc và 12.041.666 đồng tiền lãi.

Bà U cho rằng việc giao dịch mua bán theo giấy chứng nhận mà bà đưa cho ông T1 xem, đồng ý mua và đã đặt cọc cho bà nhưng không mua thì phải chịu mất tiền cọc và bà khai sau khi nhân tiền cọc bà đưa cho anh D 30.000.000đồng là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

[4] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạt: Bà U phải chịu 7.000.000đồng; Ông T1 đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng và đã chi xong; Bà U phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T1 7.000.000 đồng.

[5] Án phí Dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của ông T1 được chấp nhận, buộc Bà U phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T1 170.000.000 đồng tiền cọc và 12.041.666 đồng tiền lãi cho nên bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 9.102.000đồng theo quy định của pháp luật.

- Ông T1 được Tòa chấp nhận toàn bộ yêu cầu nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Quan điểm của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ, Điều 122, Điều 126, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 của Bộ Luật dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Ngọc T1:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 21/11/2023, giữa ông Võ Ngọc T1 và bà Nguyễn Lê Thúy U, để chuyển nhượng thửa đất số 253, toạ lạc tại tổ C, KV G, phường Đ, TP ., diện tích 94,7 m^2 ,đất ở 80 m^2 ,đất trồng cây hàng năm khác 14,7 m^2 , theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BC271967, số vào sổ cấp GCN: CH00476 do UBND thành phố Q cấp ngày 08/11/2010 là vô hiệu;

1.2. Buộc bà Nguyễn Lê Thúy U phải có nghĩa vụ trả cho ông Võ Ngọc T1 182.041.666 đồng (*Một trăm tám mươi hai triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng),* trong đó 170.000.000 đồng (*Một trăm bay mươi triệu đồng*) tiền đặt cọc và 12.041.666 đồng *(mười hai triệu không trăm bốn mươi mốt nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng)* tiền lãi.

Đối với trường hợp khoản tiền phải thu nộp vào ngân sách Nhà nước mà pháp luật có quy định nghĩa vụ trả lãi; hoặc khoản tiền bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng; thì 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] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí đo đạt: Bà U phải chịu 7.000.000đồng; Ông T1 đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng và đã chi xong; Bà U phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T1 7.000.000 đồng.

[3] Án phí Dân sự sơ thẩm: Bà U phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự có giá ngạch là 9.102.000đồng *(Chín triệu một trăm lẻ hai nghìn đồng);*

Hoàn trả cho ông Võ Ngọc T1 5.000.000đồng *(Năm triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số:0000423, ngày 18/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

[4] Về quyền kháng cáo: Ông Võ Ngọc T1 có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bà Nguyễn Lê Thúy U, bà Hồ Thị G, anh Ngô Văn D vắng mặt tại phiên toà, có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

[5] Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án dân sự, 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:
- VKSND TP. Quy Nhơn;
- TAND tỉnh Bình Định;
- Đương sự.

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

Thân Trọng Hiền