

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
T PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 153/2019/DS-ST
Ngày: 29-11-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và tranh chấp hợp đồng vay tài
sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN T PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Ngọc Hương

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Dũng;
2. Bà Trần Thị Kim Phụng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân T phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 29 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân T phố Thủ Dầu Một xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2019/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1973; hộ khẩu thường trú: khu phố P, phường L, Quận M, T phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Quốc H: Bà Thân Thị Thu P, sinh năm 1996; địa chỉ: đường H, phường P, T phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/12/2018); có mặt.

- Bị đơn: Bà Ngô Thùy T, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố A, phường C, T phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố chợ đường L, phường T, thị xã A, tỉnh Bình Dương; có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố S, phường C, Thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

- Người làm chứng:

1/ Ông Nguyễn Tường T, sinh năm 2000; địa chỉ: khu phố S, phường C, Thành phố T, tỉnh Bình Dương; Có đơn xin vắng mặt

2/ Cháu Nguyễn Hồng A, sinh ngày 23/11/2003; địa chỉ: khu phố S, phường C, Thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của cháu Ánh: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố S, phường C, Thành phố T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Theo đơn khởi kiện ngày 02/01/2019, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 03/04/2017, ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thùy T có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 130.4m² thuộc thửa đất số 2779, tờ bản đồ số N-4, tọa lạc tại phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU981934, sổ vào sổ CH04022 do Ủy ban nhân dân T phố Thủ Dầu Một cấp ngày 11/9/2014 cho bà Huỳnh Thanh Thiên H, cập nhật biến động sang tên bà Ngô Thùy T ngày 27/5/2016.

Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 240.000.000 đồng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông H đã đặt cọc cho bà T số tiền 140.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán hết vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông H đã giao cho bà T số tiền đặt cọc như thỏa thuận.

Ngoài ra cùng ngày đặt cọc ông H còn giao cho bà T số tiền 18.000.000 đồng để chuyển mục đích sử dụng 40 m² lên đất thổ cư.

Ngày 30/4/2017, bà Ngô Thùy T mượn của ông H thêm số tiền 80.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền bà T vay của ông H sẽ được trừ 60.000.000 đồng vào số tiền 100.000.000 đồng ông H còn thiếu.

Ngày 26/5/2017, bà T đưa người đến nhà ông H nói là công chứng viên của Văn phòng công chứng và yêu cầu ông H ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông H

đã ký hợp đồng chuyển nhượng do bà T đưa nhưng sau khi ký hợp đồng xong bà T không giao cho ông H hợp đồng nên không biết có phải hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và có công chứng hay không. Cùng ngày ông H đã giao cho bà T 40.000.000 đồng còn lại.

Hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng và ông H đã giao đủ cho bà T số tiền chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay bà T vẫn không thực hiện thủ tục sang tên cho ông H.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thùy T, yêu cầu bà Ngô Thùy T phải trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền mà ông H đã giao cho bà T là 240.000.000 đồng và yêu cầu bà T phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc là 480.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T phải thanh toán cho ông H là 720.000.000 đồng (bảy trăm hai mươi triệu đồng).

- Tại đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 19/4/2019, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu bà Ngô Thùy T phải trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền mà ông H đã giao cho bà T là 240.000.000 đồng (bao gồm 140.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất) và yêu cầu bà T phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc 140.000.000 là 280.000.000 đồng và trả lại số tiền 18.000.000 đồng ông H giao cho bà T để lên thổ cư. Tổng số tiền bà T phải thanh toán cho ông H là 538.000.000 đồng (năm trăm ba mươi tám triệu đồng).

[2]. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/3/2019, ngày 27/9/2019, ngày 22/11/2019 bị đơn bà Ngô Thùy T trình bày:*

Bà chủ sử dụng thửa đất số 2779, tờ bản đồ N-4, tọa lạc tại phường Tân An, Thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU981934, số vào sổ CH04022 do UBND thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/9/2014 cho bà Huỳnh Thanh Thiên P, đã cập nhật biến động sang tên bà Ngô Thùy T vào ngày 07/5/2016.

Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Thành L (tên gọi khác là Phương), bà T biết ông Nguyễn Quốc H và có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Quốc H với giá 240.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông H đã đặt cọc cho bà T số tiền 140.000.000 đồng. Ngày 26/5/2017, ông H có giao thêm cho bà T 40.000.000 đồng, ngoài ra bà còn nhận của ông H số tiền 18.000.000 đồng để làm thủ tục thổ cư 40 m² cho ông H, như vậy tổng số tiền bà đã nhận của ông H 198.000.000 đồng.

Ngày 30/4/2017, bà có viết giấy vay tiền, ghi bên cho vay là ông Nguyễn Quốc H, bên vay là bà với số tiền 80.000.000 đồng, số tiền trên là bà vay và nhận tiền từ ông Nguyễn Thành L, nên bà còn nợ của ông L, bà không có nợ

của ông H, lý do mà bà có viết giấy nhận mượn tiền ngày 30/4/2017, bên cho vay là ông Nguyễn Quốc H là do bà nhận trả nợ thay cho bà T1, bà T1 có nợ tiền của ông L, nên ông L có giới thiệu cho bà T viết giấy mượn tiền với ông H, nhằm mục đích mượn tiền của ông H để trả tiền cho ông L, bà viết giấy vay tiền trên là theo yêu cầu của ông L, khi vay thì bà T1 có đưa cho ông L 01 cuốn sổ hồng (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tên ông H1, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên ông L đang giữ, bà không biết địa chỉ của bà T1 và ông H1.

Bà với ông H không có thỏa thuận miệng với nhau về việc cân trừ số tiền 60.000.000 đồng trong số tiền vay 80.000.000 đồng vào số tiền chuyển nhượng đất, và bà cũng không đưa cho ông L số tiền 20.000.000 đồng để trả cho H.

Thửa đất trên là đất trống, không có tài sản gì trên đất, phần đất trên do bà quản lý, đây là tài sản chung vợ chồng giữa bà với ông T, khi bà nhận cọc của ông H thì bà không có báo cho ông T biết, tiền đặt cọc thì bà sử dụng, ông T không biết việc này.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc với ông H và đồng ý thanh toán cho ông H số tiền 240.000.000 đồng (trong đó 198.000.000 đồng là tiền đã nhận và một phần là tiền lãi vì bà đã nhận tiền của ông H trong thời gian dài), bà không đồng ý trả số tiền vay 80.000.000 đồng cho ông H.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ông Nguyễn Thành L trình bày: Ông là người môi giới cho bà T chuyển nhượng phần đất của bà T cho ông H với giá chuyển nhượng 240.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên tiến hành đặt cọc, ông H đặt cọc cho bà T 140.000.000 đồng và ông H có đưa cho bà T 18.000.000 đồng để lên thổ cư, còn việc cân trừ số tiền 60.000.000 đồng, trong tổng số tiền 80.000.000 đồng theo giấy mượn tiền ngày 30/4/2017 để khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất cho ông H thì ông trình bày như sau: Ông có biết việc cân trừ này 60.000.000 đồng của tiền mượn của bà T để khấu trừ vào tiền chuyển nhượng đất, bà T có nhờ ông đưa cho ông H 02 lần, mỗi lần 10.000.000 đồng.

Việc bà T có mượn của ông H số tiền 80.000.000 đồng, thì ông trình bày như sau: Bà T1 có mượn tiền của ông và ông có nhận để làm tin 01 giấy CNQSD đất tên ông H1, bà T1 và bà T là bạn bè với nhau. Bà T có nói với ông là đem giấy CNQSD đất tên ông H1 xuống nhà ông H để mượn tiền của ông H, và bà T có mượn của ông H số tiền 80.000.000 đồng, giấy mượn tiền có ghi bên cho vay là ông Nguyễn Quốc H, người mượn tiền là T, ký ghi rõ họ tên, nhưng ông H không có ký tên trong giấy mượn tiền trên, ông là người trực tiếp đưa tiền 80.000.000 đồng cho bà T. Sau khi ông trả cho ông H 02 lần mỗi lần 10.000.000 đồng, thì ông được biết ông H đã trả giấy CNQSD đất của ông H1 cho bà T.

3.2. Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Ngô Thùy T, vợ chồng ông có đăng ký kết hôn tại UBND phường H, thị xã (nay là thành phố) T,

tỉnh Bình Dương vào ngày 21/5/1998. Thửa đất số 2779, tờ bản đồ N-4, diện tích 130,4 m² tọa lạc tại phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương được UBND thành phố T cấp giấy CNQSD đất cấp cho bà Ngô Thùy T vào ngày 27/5/2016, đây là tài sản chung của vợ chồng ông được hình thành trong thời kỳ hôn nhân, ngày 03/4/2017, bà T đã tự ý ký nhận tiền đặt cọc nhận tiền của ông Nguyễn Quốc H khi chưa có sự đồng ý của ông, và tiền nhận đặt cọc của ông H, thì bà T cũng không đưa về cho ông.

3.3. Bà Nguyễn Thị X trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Quốc H, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thùy T thửa đất số 2779, tờ bản đồ N-4, tọa lạc tại phường Tân An, T phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thùy T, yêu cầu bà Ngô Thùy T phải trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền mà ông H đã giao cho bà T là 240.000.000 đồng (bao gồm 140.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất) và yêu cầu bà T phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc 140.000.000 là 280.000.000 đồng và trả lại số tiền 18.000.000 đồng ông H giao cho bà T để lên thổ cư. Tổng số tiền bà T phải thanh toán cho ông H là 538.000.000 đồng.

[4]. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Tường T trình bày: Ông là con của bà Ngô Thùy T và ông Nguyễn Văn T, còn ông Nguyễn Quốc H là ai thì tôi không biết, nguyên đơn có trình bày đã trả 01 giấy chứng nhận QSD đất tên ông H1 cho ông thì ông trình bày như sau: Ông không biết ông H là ai và ông không có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông H1 từ ông H, việc vay mượn tiền của mẹ ông thì ông không biết và không có liên quan gì đến vụ án trên. Ông đề nghị Tòa án không triệu tập tôi nữa vì hiện tại tôi rất bận công việc.

4.5. Cháu Nguyễn Hồng Ánh trình bày: Cháu là con của bà Ngô Thùy T và ông Nguyễn Văn T, còn ông Nguyễn Quốc H là ai thì cháu không biết và cũng không có nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông H1 từ ông H, việc vay mượn tiền của mẹ cháu thì cháu không biết và không có liên quan gì đến vụ án trên và đề nghị Tòa án không triệu tập đến Tòa án.

Tại phiên tòa;

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Thân Thị Thu Phương trình bày: Yêu cầu bà Ngô Thùy T trả lại cho ông H số tiền cọc đã nhận ngày 03/4/2017 là 140.000.000 đồng, 18.000.000 đồng tiền lên thổ cư, ngày 26/5/2017 bà T nhận 40.000.000 đồng, tổng cộng 198.000.000 đồng và tính lãi như sau:

Ngày 03/4/2017, bà T nhận 140.000.000 đồng, 18.000.000 đồng, tổng cộng 158.000.000 đồng, tính lãi kể từ ngày 03/4/2017 đến ngày 13/11/2019: 158.000.000 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng) x 02 năm 07 tháng 10 ngày = 41.095.800 đồng.

Ngày 26/5/2017, bà T nhận 40.000.000 đồng, tính lãi kể từ ngày 26/5/2017 đến ngày 13/11/2019: 40.000.000 đồng x 10%/năm (0,83%/tháng) x 02 năm 05 tháng 17 ngày = 9.796.000 đồng.

Yêu cầu bị đơn thanh toán tổng cộng gốc và lãi đối với hợp đồng đặt cọc: 248.891.000 đồng.

Về số tiền vay: Yêu cầu bà T trả số tiền vay của ông Ngô Quốc H vào ngày 30/4/2017 với số tiền 80.000.000 đồng, và tính lãi đối với khoản vay này: 80.000.000 đồng x 02 năm 06 tháng 13 ngày (đến ngày 13/11/2019) x 10%/năm (0,83%/tháng) = 20.192.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi 100.192.000 đồng. Còn đối với giấy CNQSD đất tên ông H1, thì nguyên đơn đã tới nhà đưa giấy CNQSD đất trên cho con của bà T.

Tại phiên tòa ông Nguyễn Thành L trình bày: Bà T có mượn của ông H số tiền 80.000.000 đồng, giấy mượn tiền có ghi bên cho vay là ông Nguyễn Quốc H, người mượn tiền là bà Ngô Thùy T, ký ghi rõ họ tên, ông là người trực tiếp đưa tiền 80.000.000 đồng cho bà T, số tiền trên là tiền của ông H không phải là tiền của ông. Khi vay tiền bà T có đưa cho ông H 01 giấy CNQSD đất tên ông H1. Sau khi ông H trả cho bà T 02 lần mỗi lần 10.000.000 đồng, thì ông được biết ông H đã trả giấy CNQSD đất của ông H1 cho bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 03/4/2017 giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thùy T; yêu cầu bà Ngô Thùy T trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền cọc đã nhận là 198.000.000 đồng và tiền lãi, và yêu cầu bà T phải thanh toán số tiền đã vay 80.000.000 đồng và tiền lãi nên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và “*tranh chấp hợp đồng vay tài sản*” theo quy định tại Điều 463 Bộ luật dân sự năm 2015.

[1.2]. *Về thẩm quyền*: Do bị đơn bà Ngô Thùy T cư trú tại phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương và đối tượng tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất tọa lạc tại thành phố T, tỉnh Bình Dương nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[1.3]. *Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa*: Tại phiên tòa, bị đơn bà Ngô Thùy T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, người làm chứng vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của những người nêu trên.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thùy T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 130.4m² tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 240.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc với nhau ngày 03/4/2017, đồng thời ông H đã đặt cọc cho bà T tổng số tiền là 198.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã thống nhất về thời gian ký hợp đồng đặt cọc, số tiền cọc đã giao nhận là 198.000.000 đồng nên đây là T1 tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét thấy, quyền sử dụng đất có diện tích là 130,4 m² tại phường Tân An, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất thuộc thửa số thửa đất số 2779, tờ bản đồ số N-4, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU981934, sổ vào sổ CH04022 do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 11/9/2014 cho bà Huỳnh Thanh Thiên H, cập nhật biến động sang tên bà Ngô Thùy T ngày 27/5/2016. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất nêu trên được hình T trong thời kỳ hôn nhân giữa ông T và bà T; cả ông T và bà T đều xác định đây là tài sản chung của vợ chồng và chưa có thỏa thuận nào về việc phân chia tài sản chung. Do đó, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông T và bà T. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì bà T và ông T vẫn đang là vợ chồng, ông T không biết việc bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận tiền cọc; ông T cũng không nhận và cũng không sử dụng số tiền 198.000.000 đồng do ông H giao cho bà T.

Như vậy, việc bà T tự thỏa thuận chuyển nhượng và nhận đặt cọc số tiền 198.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng đất của bà T và ông T nhưng không có ý kiến của ông T là vi phạm Điều 26, Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Điều 295 của Bộ luật Dân sự. Căn cứ vào Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà T lập ngày 03/4/2017 là vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại T1 trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, cần

buộc bà T phải trả cho ông H số tiền đã nhận là 198.000.000 đồng, bị đơn đồng ý thanh toán lại số tiền 240.000.000 đồng, do đó ghi nhận việc bị đơn đồng ý thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu thanh toán số cọc đã nhận 198.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi là không có căn cứ chấp nhận.

Về số tiền vay: Bị đơn trình bày có viết giấy mượn tiền ngày 30/4/2017 số tiền 80.000.000 đồng, bên cho vay là ông Nguyễn Quốc H, nhưng bà vay và nhận tiền của ông Nguyễn Thành L, nên bà còn nợ của ông L, bà không có nợ của ông H, lý do mà bà có viết giấy nhận mượn tiền ngày 30/4/2017, bên cho vay là ông Nguyễn Quốc H là do bà nhận trả nợ thay cho bà T1, bà T1 có nợ tiền của ông L nên ông L có giới thiệu cho bà T viết giấy mượn tiền với ông H, nhằm mục đích mượn tiền của ông H để trả tiền cho ông L, nhưng ông Nguyễn T L trình bày số tiền trên là tiền của ông Nguyễn Quốc H, không phải tiền của ông L. Do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng và tính lãi là có cơ sở để chấp nhận.

Về yêu cầu tính lãi 80.000.000 đồng x 30 tháng 29 ngày (đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 29/11/2019) x 10%/năm (0,83%/tháng) = 20.561.000 đồng. Tổng cộng gốc và lãi 20.561.000 đồng + 80.000.000 đồng = 100.561.000 đồng.

Như vậy: Tổng cộng tiền vay và tiền cọc: 240.000.000 đồng + 100.561.000 đồng = 340.561.000 đồng.

Khi vay tiền bị đơn có đưa cho nguyên đơn 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông H1. Các đương sự đều không biết tên địa chỉ của ông H1, khi có tranh chấp về giấy CNQSD đất trên sẽ được giải quyết bằng 01 vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[3]. Tại tòa, quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân T phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của 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:

[4.1]. Bà T phải chịu 300.000 đồng do Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và số tiền 5.028.000 đồng án phí đối với số tiền vay tài sản

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng các Điều 121, 122, 131, 328 và 357 của Bộ luật Dân sự;
- Áp dụng Điều 26, Khoản 2 Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

- Áp dụng 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.

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H đối với bị đơn bà Ngô Thùy T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc thông qua “Giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/4/2018 giữa ông Nguyễn Quốc H và bà Ngô Thùy T là vô hiệu.

1.2. Buộc bà Ngô Thùy T phải trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền là 240.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H đối với bị đơn bà Ngô Thùy T về việc “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

2.1 Buộc bà Ngô Thùy T phải trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền vay tổng cộng gốc và lãi 100.561.000 đồng (một trăm triệu đồng năm trăm sáu mươi một nghìn đồng), trong đó gốc 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng), lãi 20.561.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm sáu mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Ngô Thùy T phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí đối với số tiền cọc và 5.028.000 đồng án phí đối với số tiền vay tài sản. Tổng cộng 5.328.000 đồng (năm triệu ba trăm hai mươi tám nghìn đồng).

3.2. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Nguyễn Quốc H số tiền 11.900.000 đồng (mười một triệu chín trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0033380 ngày 15/01/2019.

4. 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.

5. Đương sự có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản

án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND T phố Thủ Dầu Một;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Văn Thị Ngọc Hương