TÒA ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ QUẾ VÕ** **TỈNH BẮC NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2024/DS-ST
Ngày: 16/8/2024
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ QUẾ VÕ, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phan Minh Đức

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Chung

Bà Nguyễn Thị Phú

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Nam Khánh – Thư ký TAND thị xã Quế Võ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ tham gia phiên toà: Ông Đoàn Xuân Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Quế Võ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 192/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 69/2024/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1969; Địa chỉ: khu phố Mao Dộc, phường Phượng Mao, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Anh Thân Đức T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố Đức Liễn, phường Hồng Thái, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc Giang. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn X, sinh năm 1984; Địa chỉ: khu phố Liễn Hạ, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1969; Địa chỉ: khu phố Mao Dộc, phường Phượng Mao, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L2: Anh Thân Đức T, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ dân phố Đức Liễn, phường Hồng Thái, thị xã Việt Yên, tỉnh Bắc

Giang. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Anh Thân Đức T đại diện cho ông Lê Văn L1 và bà Nguyễn Thị L2 trình bày:***

Ngày 07/3/2016 ông L1, bà L2 có đặt cọc cho ông Lê Văn X số tiền 100.000.000 đồng để mua lại thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, diện tích 72m2 tại thôn Đỉnh, thị trấn Phố Mới, thị xã Quế Võ. Thửa đất này theo ông X nói là trước đó ông X mua lại của bà Nguyễn Thị Chiền nhưng ông L1, bà L2 không biết đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Ông X chỉ đưa cho ông L1 cầm Biên bản bàn giao đất và Phiếu thu tiền của thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận đến ngày 12/3/2016 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 11/3/2016 ông X nhận tiếp 100.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông L1, tổng cộng là 200.000.000 đồng và hẹn đến ngày 18/3/2016 sẽ đưa bà Chiền đến để làm thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngày 19/3/2016 ông X tiếp tục viết giấy hẹn đến ngày 21/3/2016 sẽ làm thủ tục sang tên thửa đất cho ông L1, nhưng ông X không thực hiện như đã cam kết. Ông L1, bà L2 đã nhiều lần yêu cầu ông X phải trả lại tiền đặt cọc nhưng ông X không trả. Nay ông L1 yêu cầu ông Lê Văn X phải trả lại cho ông L1, bà L2 tổng số tiền đã đặt cọc để mua đất là 200.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc mua đất đề ngày 07/3/2016.

Ông L1 khẳng định việc vợ chồng ông L1 đặt cọc mua đất của ông X là có thật, tất cả các giấy tờ đều do ông X viết. Tuy nhiên, ông L1 không biết bà Nguyễn Thị Chiền là ai và ở đâu, vì ông X chưa bao giờ đưa bà Chiền đến gặp ông L1.

Trong trường hợp Tòa án tuyên Giấy đặt cọc mua đất nêu trên vô hiệu thì ông L1 vẫn yêu cầu ông X phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Ngoài ra, ông L1 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả nào khác của hợp đồng vô hiệu. Đối với Biên bản bàn giao đất và Phiếu thu tiền mà ông X giao cho ông L1 thì đến nay do đã lâu ngày ông L1 không nhớ đã để ở đâu, nên không cung cấp được cho Tòa án.

**** Ông Lê Văn X trình bày:***

Năm 2016 do có nhu cầu vay tiền nên ông X đặt vấn đề vay của ông Lê Văn L1 số tiền 100.000.000 đồng, lãi suất thỏa thuận là 7.000 đồng/ngày/triệu đồng, thời hạn vay là từ ngày 07/3/2016 đến ngày 12/3/2016. Tuy nhiên, ông L1 không làm hợp đồng vay tiền mà yêu cầu ông X viết "Giấy đặt cọc mua đất" với nội dung ông L1 và vợ là Nguyễn Thị L2 đặt cọc tiền để mua của ông X thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, diện tích 72m^2 tại thôn Đỉnh, thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ. Thực tế ông X không biết gì về thửa đất số 251 và không biết bà Nguyễn Thị Chiền là ai, nội dung giấy đặt cọc đều do ông L1 đọc cho ông X

viết. Sau đó, ông L1 chỉ đưa cho ông X 80.000.000 đồng, còn ông L1 giữ lại 20.000.000 đồng là tiền lãi. Đến ngày 11/3/2016 ông X có đến vay thêm của ông L1 50.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn vay đến ngày 18/3/2016, ông X đã viết thêm vào "Giấy đặt cọc mua đất" nêu trên nội dung nhận của ông L1 100.000.000 đồng, vì để sau này nếu người nhà của ông X trả nợ giúp thì ông L1 sẽ đưa lại cho ông X 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế ông L1 chỉ đưa cho ông X 40.000.000 đồng, còn ông L1 giữ lại 10.000.000 đồng là tiền lãi. Tổng cộng 02 lần vay tiền ông X chỉ nhận của ông L1 số tiền là 120.000.000 đồng chứ không phải 200.000.000 đồng. Sau đó ông L1 có gây sức ép yêu cầu ông X phải trả nợ, thì ông X thống nhất với ông L1 sẽ viết "Giấy vay tiền" đề ngày 24/3/2016 với nội dung ông X vay của ông L1 số tiền 300.000.000 đồng, để sau này nếu gia đình ông X trả nợ giúp thì ông L1 sẽ lấy 155.000.000 đồng, còn lại thừa bao nhiêu tiền thì ông L1 sẽ đưa lại cho ông X. Đến ngày 28/3/2016 thì gia đình ông X chỉ thu xếp được 245.000.000 đồng để đưa cho ông L1 và thống nhất là ông X không còn nợ bất cứ khoản tiền nào của ông L1 nữa, ông L1 có viết giấy xác nhận đã nhận số tiền trên. Sau đó, ông L1 đã đưa lại cho ông X 90.000.000 đồng.

Ông X khẳng định giữa ông và vợ chồng ông L1, bà L2 không có việc đặt cọc để chuyển nhượng đất, mà thực tế ông X chỉ vay tiền của ông L1. Nội dung "Giấy đặt cọc mua đất" ngày 07/3/2016 là do ông L1 đọc cho ông X viết, lúc đó do đang cần tiền nên ông X vẫn đồng ý viết theo. Nay ông L1 yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000 đồng thì ông X không đồng ý, vì ông đã trả hết nợ cho ông L1. Ông X đã được Tòa án giải thích về việc giải quyết hậu quả trong trường hợp hợp đồng vô hiệu, trong trường hợp Tòa án tuyên Giấy đặt cọc mua đất nêu trên vô hiệu thì ông X không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả gì của hợp đồng vô hiệu.

**** Anh Thân Đức T trình bày:***

Việc ông L1, bà L2 đặt cọc mua đất của ông X và việc ông L1 cho ông X vay tiền là 02 việc hoàn toàn khác nhau. Đối với số tiền 245.000.000 đồng mà ông L1 nhận của ông X ngày 28/3/2016 là để trả cho khoản vay khác, không phải là trả cho số tiền ông L1, bà L2 đặt cọc. Việc ông X không đưa bà Chiền đến làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng ngày 24/3/2016 ông L1 vẫn cho ông X vay 300.000.000 đồng là do lúc đó ông X hứa sẽ đưa bà Chiền đến để ký hợp đồng chuyển nhượng đất, và trước đó ông L1 cũng đã cho ông X vay tiền nhiều lần, nên ngày 24/3/2016 ông L1 vẫn tiếp tục cho ông X vay tiền.

**** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Quế Võ phát biểu ý kiến:***

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy

đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự đã tuân thủ đúng quyền và nghĩa vụ của mình. Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị HĐXX áp dụng Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 39, 147, 186, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Tuyên bố "Giấy đặt cọc mua đất" đề ngày 07/3/2016 vô hiệu. Ông X phải trả lại cho ông L1, bà L2 số tiền 200.000.000 đồng.

2. Về án phí: Ông X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Lê Văn L1 khởi kiện ông Lê Văn X (Địa chỉ: khu phố Liễn Hạ, phường Đại Xuân, thị xã Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh) yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đặt cọc, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND thị xã Quế Võ.

[2] Ngày 07/3/2016 ông Lê Văn X có viết "Giấy đặt cọc mua đất" với nội dung ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 đặt cọc cho ông X số tiền 100.000.000 đồng để mua thửa đất số 251, tờ bản đồ số 23, diện tích 72m^2 tại thôn Đỉnh, thị trấn Phố Mới, thị xã Quế Võ. Đến ngày 11/3/2016 ông X có viết thêm vào "Giấy đặt cọc mua đất" nội dung nhận tiếp của ông L1 100.000.000 đồng. Theo ông X trình bày thì ông không biết gì về thửa đất số 251 và không biết bà Nguyễn Thị Chiền là ai, giữa ông và ông L1 chỉ có quan hệ vay tiền nhưng khi cho ông X vay tiền thì ông L1 bắt ông X viết giấy đặt cọc mua đất. Còn phía ông L1 cho rằng vợ chồng ông có đặt cọc 200.000.000 đồng để mua lại thửa đất số 251 của ông X. Thửa đất này ông L1 chỉ biết là do ông X mua lại của bà Chiền, nhưng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông L1, bà L2 không biết, ông X chỉ đưa cho ông L1 cầm Biên bản bàn giao đất và Phiếu thu tiền của thửa đất trên, và ông L1 cũng không biết bà Chiền là ai và ở đâu.

Hội đồng xét xử thấy rằng, toàn bộ nội dung trong "Giấy đặt cọc mua đất" ngày 07/3/2016 và "Giấy hẹn ngày ký bán đất ở thổ cư" ngày 19/3/2016 đều do ông X tự viết. Ông X không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh số tiền mà ông L1, bà L2 đặt cọc thực chất là tiền ông X vay của ông L1. Ngoài ra, ông X cũng không chứng minh được mối liên quan giữa "Giấy đặt cọc mua đất" và "Giấy vay tiền" đề ngày 24/3/2016. Tuy nhiên, xét thấy thửa đất số 251 là của bà Nguyễn Thị Chiền, các đương sự đều cho rằng không biết bà Nguyễn Thị

Chiền là ai và ở đâu. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc giữa ông L1, bà L2 với ông X có đối tượng không thể thực hiện được và vi phạm điều cấm của pháp luật, nên thỏa thuận đặt cọc này bị vô hiệu.

[3] Do "Giấy đặt cọc mua đất" ngày 07/3/2016 giữa ông L1, bà L2 với ông X vô hiệu, nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận. Ông X cho rằng chỉ nhận của ông L1 số tiền 120.000.000 đồng, và đã trả xong theo giấy nhận tiền do ông L1 viết ngày 28/3/2016. Tuy nhiên, theo phía nguyên đơn thì số tiền 245.000.000 đồng ông L1 nhận của ông X ngày 28/3/2016 là tiền ông X trả cho khoản vay khác, không phải là trả tiền đặt cọc. Xét thấy như đã phân tích ở trên, ông X không chứng minh được mối liên quan giữa số tiền theo "Giấy đặt cọc mua đất" ngày 07/3/2016 và số tiền theo "Giấy vay tiền" đề ngày 24/3/2016 chỉ là một khoản vay. Ông L1 cũng đã khởi kiện ông X yêu cầu trả khoản nợ theo "Giấy vay tiền" ngày 24/3/2016, và số tiền 245.000.000 đồng mà ông X trả ngày 28/3/2016 đã được đối trừ khi giải quyết vụ án này. Đến nay, ông X cũng không chứng minh được đã trả cho ông L1, bà L2 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu ông X phải trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ được chấp nhận.

Đối với Biên bản bàn giao đất và Phiếu thu tiền mà ông L1 cầm thì đến nay ông L1 không nhớ để ở đâu, nên không cung cấp được cho Tòa án. Cả nguyên đơn và bị đơn đều khẳng định không biết bà Nguyễn Thị Chiền là ai và ở đâu. Ngoài ra, các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả nào khác của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét.

[4] Về án phí: Ông X phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 407, 408 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 35, 39, 147, 186, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Tuyên bố "Giấy đặt cọc mua đất" ngày 07/3/2016 giữa ông Lê Văn L1, bà Nguyễn Thị L2 với ông Lê Văn X vô hiệu.

Ông X phải trả lại cho ông ông L1, bà L2 số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Ông Lê Văn X phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông L1 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0002071 ngày 27/6/2024 của Chi cục THADS thị xã Quế Võ.

Bản án này 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND thị xã Quế Võ;
- Chi cục THADS thị xã Quế Võ;
- Đương sự;
- Lưu hs.

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

Phan Minh Đức