

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: **38/2024/DS-ST**
Ngày 16 - 8 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bò Quốc Khánh;
Ông Đoàn Văn Lược.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 134/2023/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lâm Ngọc H, sinh năm 1993; nơi đăng ký thường trú: Tổ D, Khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.1. *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Huỳnh Trần Ngọc D, sinh năm 2000; nơi đăng ký thường trú: Ấp E, xã Đ, huyện V, tỉnh Hậu Giang; chỗ ở hiện nay: Số 00 Đại lộ B, Khu phố R, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 13/6/2024). Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Hoàng Đại B, sinh năm 1989; nơi đăng ký thường trú: Thôn Đ, xã D, huyện L, tỉnh Quảng Bình.

2.1. *Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1993; nơi đăng ký thường trú: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2023). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (Tên viết tắt Ngân hàng Đ) – Địa chỉ trụ sở chính: Số xx phố H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội

- *Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng Đ* là ông Đặng Công P - Giám đốc Ngân hàng Đ - Chi nhánh H - Vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1994; nơi đăng ký thường trú: Xã D, huyện L, tỉnh Quảng Bình - Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. *Người làm chứng:* Ông Đàm Quang D1, sinh năm 1982; nơi đăng ký thường trú: Ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương - Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2023, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lâm Ngọc H và những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Hoàng Thị Y, Huỳnh Trần Ngọc D trình bày:

Ông Hoàng Đại B là chủ sử dụng diện tích đất 183m², trong đó gồm 150m² đất ở nông thôn và 33m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 389, tờ bản đồ số 49 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 493793, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/5/2018 mang tên ông Nguyễn Văn C, bà Lê Thị Kim N. Ông C, bà N đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông Hoàng Đại B ngày 22/5/2019 và được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất ông Hoàng Đại B tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 493793, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS03121. Ngày 13/6/2019, ông Hoàng Đại B cùng vợ là bà Nguyễn Thị B1 đã ký hợp đồng thế chấp bất động sản số 76/2019/8085776/HĐBĐ tại Văn phòng Công chứng P thế chấp toàn bộ thửa đất số 389, tờ bản đồ 49 diện tích 183m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ vốn vay tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh H (Viết tắt là Ngân hàng Đ - H).

Ngày 16/7/2022, ông Hoàng Đại B đã nhờ ông Đàm Quang D1 làm môi giới để chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 389, tờ bản đồ 49 diện tích 183m² (Ngang 6,74m x dài 27m) tại xã B cho bà Lâm Ngọc H. Giá chuyển nhượng được bà H và ông B thỏa thuận là 270.000.000đ/mét ngang (Theo kết quả trích lục bản vẽ), cùng ngày 16/7/2022, bà H đã đặt cọc cho ông B số tiền 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Ông B cam kết đến ngày 15/8/2022 sẽ hoàn tất thủ tục trích lục bản vẽ và cùng bà H đến cơ quan công

chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức cho bà H để bà H hoàn tất sang tên trước bạ người sử dụng đất, đồng thời bà H sẽ thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng đất còn lại cho ông B ngay sau ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc bà H có xem thực địa khu đất, ông D1 có cho bà H xem bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B nhưng cả ông D1 và ông B không cho bà H biết thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng Đ - H để vay tiền. Đến ngày 15/8/2022, ông B chưa trích lục bản vẽ khu đất, không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng, bà H hỏi thì được ông D1 và ông B cho biết bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 389 tờ bản đồ 49 đang được ông B thế chấp tại Ngân hàng Đ - H vay tiền và chưa được giải chấp. Bà H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất và yêu cầu ông B trả lại tiền cọc 150.000.000đ đã nhận nhưng ông B không đồng ý.

Ngày 04/8/2023, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/7/2022 giữa bà Lâm Ngọc H và ông Hoàng Đại B. Buộc bị đơn Hoàng Đại B có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận 150.000.000đ và tính tiền lãi suất chậm trả đối với số tiền đã nhận theo mức lãi suất 0,83%/tháng từ ngày vi phạm thỏa thuận 16/8/2022 đến thời điểm bà H nộp đơn khởi kiện tại Tòa, dự kiến là 12 tháng với số tiền lãi 14.940.000đ, tổng cộng 164.940.000đ (Một trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng). Ngày 24/11/2023, nguyên đơn Lâm Ngọc H có đơn bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn Hoàng Đại B có nghĩa vụ trả lại tiền cọc đã nhận 150.000.000đ, tiền lãi suất chậm trả đối với số tiền cọc là 14.940.000đ và phải trả thêm một khoản tiền phạt cọc tương đương tiền đặt cọc 150.000.000đ, tổng cộng: 314.940.000đ (Ba trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án của Tòa án và các tài liệu kèm theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Lâm Ngọc H, ngày 09/11/2023, bị đơn ông Hoàng Đại B đã ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh V tham gia tố tụng tại Tòa án. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2023, qua các lần hòa giải, kiểm tra việc giao nộp và công khai tài liệu, chứng cứ và tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Thanh V là người đại diện hợp pháp cho bị đơn thống nhất theo lời khai (trình bày) của phía nguyên đơn về nguồn gốc thửa đất số 389, tờ bản đồ số 49 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, diện tích 183m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hoàng Đại B, ông B đã nhận số tiền cọc 150.000.000đ của bà H ngày 16/7/2022 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà H theo thỏa thuận 270.000.000đ/ mét chiều ngang. Tại thời điểm đặt cọc, bà H biết rõ thửa đất chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng Đ - H để vay tiền (Thẻ

hiện tại trang cuối trên bản photocopy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đàm Quang D1 giao cho bà H xem). Ông B có cam kết ngày 15/8/2022 sẽ hoàn tất bản vẽ trích lục khu đất để cùng bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng nhưng do bà H không giao tiền chuyển nhượng để ông B làm thủ tục trả nợ ngân hàng giải chấp tài sản, nhận lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng Đ - H mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Ngọc H bởi các lý do sau: Ông B vẫn mong muốn tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 389, tờ bản đồ số 49, diện tích 183m² cho bà H, nếu bà H tiếp tục chuyển nhượng, ông B sẽ vay tiền bên ngoài trả nợ ngân hàng, xin giải chấp tài sản để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Nếu bà H không muốn tiếp tục chuyển nhượng đất thì phải bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo nội dung phần “Điều khoản chung” tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 16/7/2022 giữa ông B và bà H. Ông B không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc nói trên nên không chấp nhận trả lại tiền cọc, phạt cọc và lãi suất theo yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Ngọc H.

Tại bản tự khai ngày 28/7/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị B1 đã khai: Bà B1 và ông Hoàng Đại B là vợ chồng nhưng thửa đất số 389, tờ bản đồ số 49, diện tích 183m² tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương là tài sản riêng của ông B trong thời kỳ hôn nhân không phải tài sản chung của vợ chồng. Do đó việc ông B định đoạt thửa đất nói trên cho ai là quyền của ông B không liên quan gì đến bà B1. Sở dĩ, bà B1 cùng ông B ký tên vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng khu đất trên cho Ngân hàng Đ - H để ông B được vay tiền ngân hàng là theo yêu cầu bắt buộc của ngân hàng. Bà B1 xác định việc tranh chấp tiền đặt cọc giữa ông Hoàng Đại B và bà Lâm Ngọc H không liên quan gì đến bà B1 nên bà B1 yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt bà B1.

Tại Văn bản số 1009/BIDV.HNG-QLRR, ngày 17/7/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ - Chi nhánh H trình bày: Khu đất 183m² thuộc thửa 389 tờ bản đồ 49 tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM493793, số vào sổ CS03121, ngày 14/5/2018 được chỉnh lý biến động sang tên chủ sử dụng đất là ông Hoàng Đại B vào ngày 12/6/2019. Ngày 13/6/2019, ông B và vợ là bà Nguyễn Thị B1 đã tự nguyện thế chấp tài sản nói trên cho Ngân hàng Đ chi nhánh H để vay vốn kinh doanh theo Hợp đồng thế chấp số 76/2019/8085776/HĐBĐ, ngày 13/6/2019, hiện chưa được giải chấp tại ngân hàng. Từ ngày 16/7/2022 đến nay ông B chưa thực hiện hoàn tất nghĩa vụ

hoàn trả vốn vay tại ngân hàng nên thửa đất 389, tờ bản đồ số 49, diện tích 183m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương vẫn là tài sản đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của khách hàng Hoàng Đại B tại ngân hàng Đ(chưa giải chấp) và việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 389 nói trên giữa ông B, bà H không thông báo cho Ngân hàng Đ biết.

* Tại phiên tòa sơ thẩm: Phía nguyên đơn bà Lâm Ngọc H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 16/7/2022 giữa bà Lâm Ngọc H và ông Hoàng Đại B. Buộc ông B có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 150.000.000đ, phạt cọc số tiền 150.000.000đ, trả lãi chậm trả đối với số tiền cọc từ ngày 16/8/2022 đến ngày 16/8/2023 (ngày khởi kiện tại Tòa án) là 14.940.000đ, tổng cộng 314.940.000đ (Ba trăm mười bốn triệu chín trăm bốn mươi triệu đồng). Bị đơn Hoàng Đại B không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận, tiền phạt cọc và lãi suất chậm trả.

-Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tại phiên tòa: Quá trình tố tụng từ Thụ lý vụ án đến phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân đã thực hiện đúng quy định pháp luật của những người tiến hành tố tụng, cơ quan tiến hành tố tụng, các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử trong thời hạn chuẩn bị xét xử đúng quy định pháp luật, Viện Kiểm sát không kiến nghị khắc phục gì khác. Đề nghị Tòa án tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Ngọc H, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn Hoàng Đại B: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 giữa bà Lâm Ngọc H và ông Hoàng Đại B vô hiệu toàn bộ, buộc ông Hoàng Đại B có trách nhiệm trả lại cho bà Lâm Ngọc H số tiền cọc đã nhận 150.000.000đ và tiền lãi suất do chậm trả tiền từ ngày 16/8/2022 đến ngày 16/8/2023 là 14.940.000đ, tổng cộng: 164.940.000đ. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Ngọc H về việc yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn Hoàng Đại B số tiền 150.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a, c Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương do đối tượng các bên đang tranh chấp là số tiền đặt cọc 150.000.000đ ngày 16/7/2022, phạt cọc, tiền lãi chậm trả nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất 389, tờ bản đồ số 49, diện tích 183m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan đến vụ án là bà Nguyễn Thị B1 và Ngân hàng Đ - Chi nhánh H vắng mặt nhưng họ đã cung cấp đầy đủ lời khai, tài liệu, chứng cứ có liên quan và yêu cầu cụ thể của mình về vụ án. Người làm chứng Đàm Quang D1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai và cam đoan khai đúng sự thật những tình tiết mà người làm chứng biết được về vụ án. Bà Nguyễn Thị B1, đại diện hợp pháp của Ngân hàng Đ, ông Đàm Quang D1 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt họ, căn cứ khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229 và Điều 241 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung tranh chấp: Bà Lâm Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc giữa bà H và ông Hoàng Đại B ký ngày 16/7/2022 nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 389 tờ bản đồ 49 diện tích 183m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, buộc ông B trả lại tiền cọc, phạt cọc và lãi suất chậm trả từ ngày 16/8/2022 đến 16/8/2023, tổng cộng 314.940.000đ. Xét thấy: Tại thời điểm bà H, ông B thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 183m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương và đặt cọc số tiền 150.000.000đ vào ngày 16/7/2022 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất 389 nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Đ – Chi nhánh H để đảm bảo cho khoản tiền vay của ông Hoàng Đại B tại Ngân hàng Đ theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 76/2019/8085776/HĐBĐ, ký ngày 13/6/2019 tại Văn phòng Công chứng P. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đang thế chấp tại tổ chức tín dụng nhưng không thông báo, không có ý kiến đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp (Ngân hàng Đ) là vi phạm khoản 8 Điều 320 của Bộ luật Dân sự: *“Bên thế chấp tài sản không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp”*. Do đó Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 16/7/2022 giữa bà Lâm Ngọc H và ông Hoàng Đại B nhằm để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 389 tờ bản đồ 23, diện tích 183m tại ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương bị vô hiệu toàn bộ ngay từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấp dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao kết. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường thiệt hại.

[3] Xét về yếu tố lỗi của các bên: Nguyên đơn bà Lâm Ngọc H cho rằng tại thời điểm ngày 16/7/2022, bà H chỉ nhận được thông tin từ người môi giới là ông Đàm Quang D1 về thửa đất dự định chuyển nhượng của ông Hoàng Đại B tại xã B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất có chiều ngang khoảng 6,74 mét, chiều dài khoảng 27 mét nên đã đồng ý nhận chuyển nhượng với số tiền 270.000.000đ/ mét ngang, bà H không biết thửa đất nói trên ông B đang thế chấp tại Ngân hàng Đ. Lời trình bày trên của nguyên đơn là không có

cơ sở, lý do: Trước khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, người nhận chuyển nhượng buộc phải tìm hiểu thông tin về tình trạng pháp lý của thửa đất dự định nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện được phép chuyển nhượng hay không. Khi khởi kiện tại Tòa án, nguyên đơn Lâm Ngọc H đã nộp kèm theo bản pho to copy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 493793 số vào sổ CS03121 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp lại cho ông Hoàng Đại B, trong đó tại trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên (Bút lục 05) đã thể hiện rõ nội dung: “Thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Đ - Chi nhánh H, địa chỉ: số AA đường H, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh”. Đủ cơ sở xác định bà H biết rõ tại thời điểm đặt cọc 16/7/2022, thửa đất chuyển nhượng số 389 tờ bản đồ 23 tại xã B, huyện B là tài sản ông B đã thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng Đ nhưng trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 bà H không yêu cầu ông B cam kết thời hạn thanh toán tiền vay ngân hàng để được giải chấp và hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đối với ông Hoàng Đại B biết rõ thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng thuộc trường hợp không được phép chuyển nhượng theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc cùng bà H và nhận tiền đặt cọc từ bà H là trái pháp luật. Do Hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 giữa bà H, ông B vô hiệu và cả hai bên đều có lỗi 50/50 làm cho hợp đồng vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau. Tuy nhiên, ông Hoàng Đại B đã chiếm giữ số tiền đặt cọc không trả lại cho bà H ngay sau khi biết hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được, do đó cần buộc bị đơn Hoàng Đại B có nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả đối với số tiền cọc đã nhận tính từ ngày nhận tiền 16/7/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 16/8/2024 theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Lâm Ngọc H chỉ yêu cầu bị đơn Hoàng Đại B thanh toán tiền lãi chậm trả mức lãi suất 0,83%/tháng trong 12 tháng từ ngày 16/8/2022 đến ngày 16/8/2023, tổng cộng 14.940.000đ. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và tình tiết có lợi cho bị đơn nên Tòa án ghi nhận sự tự nguyện tính lãi suất chậm trả của nguyên đơn Lâm Ngọc H.

[4] Do hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2022 giữa bà H và ông B vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, do đó bà H yêu cầu ông B phải trả tiền phạt cọc một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc 150.000.000đ là không có căn cứ để Tòa án chấp nhận.

[5] Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng

xét xử nên được chấp nhận. Buộc bị đơn Hoàng Đại B có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Lâm Ngọc H số tiền đặt cọc 150.000.000đ và tiền lãi suất chậm trả tính đến ngày tuyên án sơ thẩm 16/8/2024 là 14.940.000đ, tổng cộng 164.940.000đ (Một trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Lâm Ngọc H phải chịu tiền án phí đối với yêu cầu phạt cọc không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn Hoàng Đại B phải chịu tiền án phí không có giá ngạch đối với số tiền cọc phải hoàn trả và tiền án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ trả lãi chậm trả.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, các điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 117, khoản 8 Điều 320, Điều 328 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ 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;

- 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.

1. Tuyên xử:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 16/7/2022 giữa bà Lâm Ngọc H và ông Hoàng Đại B nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 389 tờ bản đồ 23, diện tích 183m² tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Ngọc H: Buộc ông Hoàng Đại B có trách nhiệm trả lại cho bà Lâm Ngọc H số tiền cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền lãi chậm trả từ ngày 16/7/2022 đến thời điểm xét xử sơ thẩm 16/8/2024 là 14.940.000đ (Mười bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng), tổng cộng: 164.940.000đ (Một trăm sáu mươi bốn triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lâm Ngọc H về việc yêu cầu ông Hoàng Đại B trả tiền phạt cọc 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Kể từ ngày bản án 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lâm Ngọc H phải chịu án phí là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây là 3.750.000đ (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003936 ngày 02/01/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên. Bà Lâm Ngọc H còn phải nộp thêm 3.250.000đ (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ông Hoàng Đại B phải nộp 1.047.000đ (Một triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn đồng).

4. Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại Tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

5. 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, 7a 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 Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thanh

-