

Bản án số: 103/2022/DS-ST  
Ngày 20-9-2022  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Hoa

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Trịnh Văn Lực;
2. Bà Nguyễn Thị Bửu Huệ.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Trung Hiếu, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Văn Luân, Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 225/2022/TLST-DS ngày 27 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2022/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1956; thường trú: Số 113/51, khu phố 4, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 18/101 khu phố 6, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Lê Văn Chuẩn, luật sư Công ty Luật TMHH BDS thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông Lê Thế H, sinh năm 1974; thường trú: Số 3, đường số 5, (C3) khu biệt thự Hoàng Gia, TTHC Dĩ An, khu phố Nhị Đồng 2, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*** Ông Đỗ Văn Mạnh, luật sư Công ty Luật TMHH Thăng Bình thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Tại đơn khởi kiện đề ngày 15 tháng 4 năm 2022, quá Tr tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Tr và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Tháng 01 năm 2010, ông Lê Thế H có nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Tr diện tích đất 2.735m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05239 do UBND huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp, đất tọa lạc ấp Ông Đông, xã Tân Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với giá 1.100.000.000đồng. Do tin tưởng nên ông Tr đã đặt cọc toàn bộ số tiền 1.100.000.000 đồng cho ông H và ông H có ghi giấy tay ghi nhận việc nhận tiền vào ngày 15/4/2011 nhưng sau đó ông H không thực hiện cam kết sẽ chuyển nhượng cho ông Tr mà chuyển nhượng cho người khác.

Ngoài ra vào ngày 03/10/2009, ông H còn nhận của ông Tr số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông Tr 02 lô đất gồm 01 lô ở tại Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương (gần lô đất 2.735m<sup>2</sup>) 01 lô ở gần khu công nghiệp Sóng Thần 3, cũng thuộc Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương. Các lần đặt cọc hai bên đều không lập văn bản cụ thể về việc đặt cọc mà chỉ lập văn bản ghi nhận việc nhận tiền. Từ năm 2009 đến nay ông H vẫn chưa chuyển nhượng cho ông Tr lô đất nào theo như thỏa thuận. Ông Tr cũng đã nhiều lần liên hệ với ông H để yêu cầu trả lại số tiền ông H đã nhận nhưng ông H hứa hẹn, trốn tránh và không thiện chí trả lại tiền cho ông Tr. Vì vậy, ông Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc ông H trả lại tiền cọc cho ông Tr số tiền 1.150.000.000 đ (một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Buộc ông H trả cho ông Tr tiền lãi với lãi suất chậm trả là 10%/năm bắt đầu từ năm 2012 đến nay với số tiền 1.069.040.000 đồng (1.150.000.000đ x 0.83 x 112 tháng).

Tổng cộng số tiền ông H phải trả cho ông Tr là 2.219.040.000đ (Hai tỷ hai trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc đối với văn bản đặt cọc ngày 15/4/2011 và ngày 03/10/2009, lý do yêu cầu hủy là từ đó đến nay ông H vẫn chưa chuyển nhượng cho ông Tr và ông Tr chỉ yêu cầu đòi lại tiền mà ông H đã nhận.

*- Tại biên bản lấy lời khai ngày 13 tháng 7 năm 2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Thế H và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Ông có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Tr có nhu cầu nhận chuyển nhượng nên hai bên có thỏa thuận và lập hợp đồng đặt cọc. Vào ngày 15/4/2011, giữa ông với ông Tr có lập hợp đồng đặt cọc để mua, bán diện tích đất hơn 2.700m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 429, tờ bản đồ số 22, theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số vào sổ H05239 do UBND huyện Tân Uyên (nay là thị xã Tân Uyên) cấp, đất tọa lạc ấp Ông Đông, xã Tân Hiệp, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, ông Tr đặt cọc cho ông H số tiền 35.000.000 đồng. Khoảng 02 tháng sau (ông H không nhớ chính xác ngày tháng) thì hai bên ra ký hợp đồng công chứng nhưng ông Tr không có tiền thanh toán nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng và ngay ngày hôm đó ông thanh toán lại cho ông Tr số tiền đã nhận cọc là 35.000.000 đồng. Việc thanh toán không lập văn bản giao nhận do trước đó ông có vay ông Đào Minh Đa số tiền 114.000.000 đồng, ông đưa 114.000.000 đồng cho ông Tr và nhờ ông Tr trả cho ông Đa nhưng ông Tr lấy làm việc riêng không đưa cho ông Đa, sau đó ông phải bỏ tiền túi ra và trực tiếp trả cho ông Đa số tiền 114.000.000 đồng. Số tiền 35.000.000 đồng đặt cọc của ông Tr ông không đưa cho ông Tr bằng tiền mặt mà cản trừ vào số tiền 114.000.000 đồng đã đưa cho ông Tr trước đó, việc cản trừ cũng không được lập thành văn bản nhưng sau khi cản trừ thì ông Tr gạch số tiền 35.000.000 đồng trên tờ giấy đặt cọc nhằm thể hiện việc ông đã trả lại tiền cọc 35.000.000 đồng.

Ngoài việc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên thì trước đó ông với ông Tr còn thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất nữa, một thửa có diện tích 1.200m<sup>2</sup>, một thửa có diện tích đất hơn 1.000m<sup>2</sup> và một thửa có diện tích hơn 3.000m<sup>2</sup>, 03 thửa đất này nằm kế diện tích đất hơn 2.700m<sup>2</sup>. Thửa đất có diện tích hơn 1.000m<sup>2</sup> ông chuyển nhượng trực tiếp cho ông Tr và ông Tr đứng tên giấy chứng nhận đối với diện tích đất này, sau đó ông Tr phân lô bán cho người khác. Đối với phần diện tích đất 1.200m<sup>2</sup> và diện tích đất hơn 3.000m<sup>2</sup> thì ông trực tiếp phân lô giao cho ông Tr bán để ông Tr kiếm tiền chênh lệch còn thủ tục sang tên cho khách hàng thì ông là người trực tiếp làm, lúc đó ông Tr là người môi giới đất. Ông thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng của ông Tr để chuyển nhượng cho ông Tr 03 thửa đất trên và số tiền này ông đã cản trừ vào số tiền chuyển nhượng khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Tr diện tích đất hơn 1.000m<sup>2</sup>, việc cản trừ cũng không được lập thành văn bản.

Nay ông Tr khởi kiện yêu cầu phải trả lại cho ông Tr số tiền 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi 1.069.040.000 (một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu không trăm bốn mươi) đồng, tổng cộng số tiền là 2.219.040.000đ (hai tỷ hai trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng), ông không đồng ý.

Đối với giao dịch đặt cọc ngày 15/4/2011 và 03/10/2009 người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu đối với hai giao dịch này vì hai giao dịch vi phạm về hình thức của hợp đồng đặt cọc theo Nghị quyết 01 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ngoài ra Hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2009 còn vô hiệu về nội dung do quyền sử dụng đất tại thời điểm đặt cọc không phải của ông H.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2011 và ngày 03/10/2009 giữa ông Tr với ông H và

tuyên buộc ông H trả lại số tiền 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi 1.069.040.000 (một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu không trăm bốn mươi) đồng, tổng cộng số tiền là 2.219.040.000đ (hai tỷ hai trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của bị đơn:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

+ Về hình thức: Theo quy định tại Điều 122, 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị quyết số 01 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao năm 2003 hướng dẫn việc đặt cọc phải được lập thành văn bản nhưng giao dịch đặt cọc giữa ông Tr và ông H chỉ được thỏa thuận bằng lời nói nên vi phạm quy định về hình thức.

+ Về nội dung: Tại thời điểm giao kết đặt cọc 50.000.000 đồng ông Tr biết ông H không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H chỉ là người môi giới nhưng ông Tr vẫn đồng ý đặt cọc nên giao dịch này vô hiệu cả về nội dung.

Ông Tr cho rằng ông H đã nhận số tiền 1.100.000.000 đồng theo biên nhận tiền ghi ngày 15/4/2011, tuy nhiên tại biên nhận này thể hiện ông H chỉ nhận của ông Tr số tiền 35.000.000 đồng, số tiền 1.100.000.000 đồng là tổng số tiền của thửa đất hai bên giao dịch chứ không có dòng chữ nào thể hiện ông H đã nhận của ông Tr số tiền 1.100.000.000 đồng. Nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu trả 1.100.000.000 đồng và số tiền 35.000.000 đồng này cũng đã bị gạch, ông Tr khẳng định ông H là người gạch số tiền này, bản thân ông Tr là người giữ giấy biên nhận bản chính nên việc ông H gạch số tiền thì cũng phải có sự cho phép của ông Tr, nên việc ông H trình bày đã trả số tiền 35.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Đối với số tiền 50.000.000 đồng ông H cũng đã thanh toán cho ông Tr bằng việc cân trừ vào số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hơn 1.000m<sup>2</sup> tại Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương nên không có căn cứ để trả lại cho ông Tr.

Từ các phân tích đã nêu ở trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên giao dịch đặt cọc ngày 03/10/2009 và ngày 15/4/2011 giữa ông H và ông Tr là vô hiệu, đề nghị tuyên hủy 02 giấy nhận tiền ngày 03/10/2009, ngày 15/4/2011 và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung:

Sau khi nghiên các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần thẩm tra công khai tại phiên tòa, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Tr về việc buộc ông Lê Thế H phải trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Đối với yêu cầu buộc ông H trả số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng và trả tiền lãi là 1.069.040.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn ông Lê Thế H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn ông H.

[1.1] Về người tham gia tố tụng: Quá trình tố tụng nguyên đơn yêu cầu đưa ông Nguyễn Văn Lý, sinh năm 1958 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại bản tự khai ngày 11/8/2022 của ông Nguyễn Văn Lý Tòa án xác định ông Nguyễn Văn Lý không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và cũng không phải là người làm chứng trong vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.2] Về phạm vi khởi kiện: Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn không yêu cầu xử lý giao dịch đặt cọc mà chỉ yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy giao dịch đặt cọc và giữ nguyên các yêu cầu khác trong đơn khởi kiện; tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng yêu cầu tuyên vô hiệu đối với giao dịch đặt cọc. Xét, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận và tiền lãi từ giao dịch đặt cọc giữa hai bên, vậy để giải quyết triệt để các vấn đề phát sinh trong vụ án vụ án thì cần phải xem xét tính pháp lý của giao dịch đặt cọc này nên không thuộc trường hợp vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện.

[2] Về nội dung: Quá trình tố tụng nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có tiến hành giao dịch đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.735m<sup>2</sup> với giá 1.100.000.000 và 02 lô đất đều ở Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương. Giao dịch đặt cọc được hai bên thỏa thuận bằng lời nói không lập thành văn bản. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Dân sự.

[3] Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu tòa án tuyên hủy giao dịch đặt cọc ngày 3/10/2009 và ngày 15/4/2011 giữa nguyên đơn với bị đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu tuyên giao dịch đặt cọc ngày 03/10/2009 và 15/4/2011 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu do giao dịch vi phạm Điều 122 và 124 Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét, giao dịch đặt cọc ngày 03/10/2009 và 15/4/2011 đã vi phạm về hình thức theo quy định tại Điều 122, 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Nghị Quyết số 01 ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên vô hiệu ngay từ khi hai bên thực hiện giao dịch. Vì vậy, yêu cầu của luật sư của nguyên đơn là không có căn cứ, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của luật sư của bị đơn. Khi giao dịch đặt cọc vô hiệu thì giấy nhận tiền cọc ngày 3/10/2009 và ngày 15/4/2011 cũng không có hiệu lực kể từ ngày ký do giấy nhận tiền cọc này

là một phần không thể tách rời của giao dịch đặt cọc giữa ông Tr với ông H vì vậy cần tuyên hủy giấy nhận tiền cọc ký ngày 3/10/2009 và ngày 15/4/2011 để đảm bảo quyền lợi cho các bên.

[4] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng và tiền lãi là 1.069.040.000 (một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng. Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả là 2.219.040.000 (hai tỷ hai trăm mười chín triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn khẳng định chỉ nhận số tiền tổng cộng 85.000.000 (tám mươi lăm triệu) đồng cho hai lần đặt cọc và số tiền đó đã được bị đơn trả cho nguyên đơn nhưng do hai bên thực hiện nhiều giao dịch khác và cũng tin tưởng nhau nên không thu hồi hay hủy bỏ giấy nhận cọc, dòng chữ số 35.000.000 đồng trong giấy lập ngày 15/4/2011 là do nguyên đơn gạch để thể hiện bị đơn đã trả tiền cho nguyên đơn.

[5] Xét, tại văn bản (BL số 62) có nội dung ghi “*Tổng số tiền (1.100.000.000)đ anh Tr mua đất. Hôm nay ngày 15-4-2011 tôi Lê Thế H. Có nhận 35.000.000 (ba lăm triệu) đặt cọc tiền đất. 2700m tại Tân Hiệp. Tân Uyên. Bình Dương*” và có chữ ký, ghi tên Lê Thế H (ngoài ra còn có dòng chữ số, chữ viết trong văn bản này, ông Tr xác định không liên quan đến vụ án nên không xem xét). Quá trình tố tụng ông Tr và ông H đều thừa nhận nội dung của văn bản là do ông H viết, ông Tr cho rằng nội dung của văn bản này có hai phần, phần “*Tổng số tiền (1.100.000.000)đ anh Tr mua đất.*” là thể hiện việc ông H đã nhận đủ tiền đặt cọc 1.100.000.000đ, còn phần có nội dung “*Hôm nay ngày 15-4-2011 tôi Lê Thế H. Có nhận 35.000.000 (ba lăm triệu) đặt cọc tiền đất. 2700m tại Tân Hiệp. Tân Uyên. Bình Dương*” là thể hiện cho một giao dịch khác nhưng lời trình bày của ông Tr về số tiền 35.000.000 đồng ông H nhận lại không thống nhất với nội dung được ghi trong văn bản, khi thì ông Tr trình bày đây là số tiền ông H nhận cọc cho một thửa đất khác (BL 82, 83), khi thì ông Tr trình bày đây là số tiền ông H nhận cho “*giao dịch làm đường mua đất chung nhau ở Bọng Dầu chứ không phải tiền đặt cọc mua đất và tôi cũng không biết lập ngày nào*” (BL 83), quá trình tố tụng ông H không thừa nhận đã nhận số tiền 1.100.000.000 đồng mà chỉ nhận số tiền 35.000.000 đồng như nội dung trong giấy ghi. Bản thân ông Tr cũng khẳng định ngoài văn bản lập ngày 15/4/2011 thì không còn giấy tờ, tài liệu nào thể hiện việc giao, nhận số tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng giữa các bên và cũng không có văn bản nào khác thỏa thuận việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 2.735m<sup>2</sup>. Vì vậy, căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là văn bản lập ngày 15/4/2011, lời trình bày của ông Tr trong biên bản đối chất, có cơ sở xác định ngày 15/4/2011 giữa ông Tr và ông H có thực hiện giao dịch đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.735m<sup>2</sup> tại Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương và ông Tr đã đặt cọc cho ông H số tiền 35.000.000 đồng chứ không phải 1.100.000.000 đồng. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông Tr về việc buộc ông H trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc là 1.100.000.000 đồng.

[6] Ông H cho rằng đã trả cho ông Tr số tiền 35.000.000 đồng sau khi ông Tr không đủ tiền để nhận chuyển nhượng bằng cách cầm trả vào số tiền trước đó ông H nhờ ông Tr trả nợ nhưng ông Tr lấy sử dụng vào việc riêng và ông Tr tự tay gạch chữ số 35.000.000 đồng trên giấy lập ngày 15/4/2011, ông Tr không thừa nhận việc này. Tuy nhiên, bản chính giấy đặt cọc lập ngày 15/4/2011, ông Tr là người lưu giữ, trường hợp ông H gạch dòng chữ số 35.000.000 đồng cũng phải được sự cho phép của ông Tr khi ông Tr đã nhận lại tiền từ ông H hoặc nếu ông Tr là người gạch thì cũng là trường hợp ông H đã trả tiền cho ông Tr. Vì vậy, lời trình bày của ông H đã trả số tiền 35.000.000 đồng tiền cọc cho ông Tr là có cơ sở chấp nhận.

[7] Đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo văn bản lập ngày 03/10/2009, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất có giao, nhận số tiền này để thực hiện đặt cọc cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Tân Uyên, Bình Dương nhưng bị đơn xác định đã trả cho nguyên đơn bằng cách cầm trả vào tiền chuyển nhượng thửa đất có diện tích hơn 1.000m<sup>2</sup> cũng tại Tân Hiệp, Tân Uyên, Bình Dương cho nguyên đơn nhưng bị đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc mình đã cầm trả hoặc đã trả lại cọc cho nguyên đơn nên yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[8] Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn: Theo hướng dẫn của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định nếu vi phạm hợp đồng thì bên có lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được phải chịu phạt cọc....”; “...nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”. Trong trường hợp này nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét, đối với yêu cầu tính lãi luật pháp không quy định tính lãi đối với giao dịch đặt cọc nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[9] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và chấp nhận một phần yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc tuyên vô hiệu giao dịch đặt cọc ngày 03/10/2009, ngày 15/4/2011 và tuyên hủy giấy nhận tiền ngày 03/10/2009, ngày 15/4/2011 giữa ông Tr với ông H, ông H không phải trả số tiền cọc 1.100.000.000 đồng và số tiền lãi 1.069.040.000 đồng cho ông Tr.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên chấp nhận

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền nhận cọc 50.000.000 đồng nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng và tiền lãi 1.069.040.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu này.

Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1956 có đơn xin miễn án phí/tạm ứng án phí đề ngày 15/4/2021. Xét, ông Nguyễn Quốc Tr thuộc trường hợp được miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên ông Tr được miễn nộp tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 144, 147, 228, 246, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 122, 124, 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên bố giao dịch đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) ngày 03/10/2009 và ngày 15/4/2011 giữa ông Nguyễn Quốc Tr với ông Lê Thế H là vô hiệu.

2. Tuyên hủy giấy nhận tiền ngày 03/10/2009 và ngày 15/4/2011 do ông Lê Thế H ký nhận.

3. Buộc ông Lê Thế H trả cho ông Nguyễn Quốc Tr số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc Tr về việc buộc bị đơn ông Lê Thế H trả lại số tiền 1.100.000.000 (một tỷ một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền lãi 1.069.040.000 (một tỷ không trăm sáu mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Lê Thế H phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4.2. Ông Nguyễn Quốc Tr được miễn nộp án phí.



Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

***Nơi nhận:***

- Các đương sự ( );
- VKSND thành phố Dĩ An (1);
- CC THADS thành phố Dĩ An (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (2).

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

**Trần Thị Kim Hoa**