

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN SÓC SƠN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: **10** /2022/DS-ST

Ngày: 08/4/2022.

Về việc: *Tranh chấp hợp đồng*

Đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN SÓC SƠN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Hòa

Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Đinh Trọng Phụng**

2. Ông Nguyễn Văn Xuất

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Mai Xiêm - Kiểm sát viên.

Ngày 08/4/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 37/2022/TLST- DS ngày 21/01/2022, về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2022/QĐXX-ST ngày 14/3/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 03/QĐHPT-ST ngày 29/3/2022, giữa các đương sự:

NGUYÊN ĐƠN: Bà Phạm Thị H sinh năm 1987

Hộ khẩu thường trú: Thôn M, M, Sóc Sơn, Hà Nội.

BỊ ĐƠN: Cụ Dương Thị H sinh năm 1947

Hộ khẩu thường trú: Thôn Đ, T, Sóc Sơn, Hà Nội.

NGƯỜI CÓ QUYỀN LỢI NGHĨA VỤ LIÊN QUAN:

1. Bà Hoàng Thị T sinh năm: 1975

Hộ khẩu thường trú: Thôn Đ, T, Sóc Sơn, Hà Nội.

2. Bà Phạm Thị Hải sinh năm: 1984

Hộ khẩu thường trú: Thôn T, B, Đông Anh, Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà H trình bày:**

Ngày 09/11/2021 tôi và cụ H có thỏa thuận về việc cụ H bán lại thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 theo giấy chứng nhận số BĐ 418551 cho tôi. Cụ H có nhận trước của tôi số tiền là 50.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 09/12/2021 thì ra làm giấy tờ công chứng chuyển nhượng. Đến ngày 21/12/2021 tôi yêu cầu cụ H công chứng chuyển nhượng nhưng cụ H không đồng ý, có khát mảy lần nhưng vẫn không thực hiện.

Bà T (là con cụ H) và tôi thỏa thuận giá tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, có cụ Huê ngồi đó chứng kiến. Do chờ rút tiền Ngân hàng lâu, nên tôi bảo cụ vào giường nghỉ. Khi giao tiền thì tôi yêu cầu chủ đất nhận tiền và ký, cụ Huê nói rằng tôi già rồi giao toàn quyền cho bà T quyết. Do cụ đi lại khó khăn nên tôi và bà H cùng dìu cụ từ lúc vào nhà vì cụ đau chân. Tôi giao tiền đặt cọc cho bà T và cụ H có sự chứng kiến của bà H.

Số tiền 50.000.000 đồng tôi chưa được nhận từ gia đình bà T. Việc bà T giao tiền cho bà H như thế nào tôi không biết.

Cụ H có thông báo cho tôi biết vào những ngày sau là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H cho chị D (con gái) mượn vay ngân hàng để làm ăn đã xử lý xong. Nhưng khi đó bà T không đồng ý cho cụ H bán. Cụ H xin tôi vài ngày để thuyết phục chị T.

Bà H đề nghị tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu cụ H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đã nhận cọc.
2. Nếu không chuyển nhượng đất thì cụ H phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng.

*** Bị đơn cụ H có lời khai như sau:**

Về việc đặt cọc ký ngày 09/11/2021 tại Đ, T, Sóc Sơn, Hà Nội giữa tôi và chị H thì tôi đang ngủ trong giường thì chị H gọi tôi ra để ký. Việc giá thành mua bán là do chị T (con gái) đã thỏa thuận với chị H chứ hoàn toàn không có việc chị H thỏa thuận với tôi về việc mua bán, chuyển nhượng đất, tôi không có nguyện vọng chuyển nhượng, mua bán đất. Các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc tôi hoàn toàn không biết.

Đối với số tiền chị H đặt cọc thì việc nhận tiền, đếm tiền là do chị Thủy tự đếm và nhận, tôi không liên quan.

Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là chữ ký của tôi, khi tôi ký không rõ có đủ nét hay không. Chị H đi cùng chị H chứ không phải người làm chứng gì cả. Việc mua bán, đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải ý chí của tôi nên tôi không đồng ý chuyển nhượng cho chị H.

Đối với số tiền đặt cọc của chị H là 50.000.000 đồng thì chị T đã trả lại toàn bộ tiền cho chị H hoặc chị H tôi không nhớ vì lúc đó mọi người đeo khẩu trang.

Nay tôi có nguyện vọng không chuyển nhượng đất cho chị H vì tôi không nhận tiền đặt cọc, chị H mua bán đất nữa tôi cũng không đồng ý.

Do sức khỏe yếu nên tôi không đến tòa án làm việc được nên tôi đề nghị

được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết tại Tòa án.

*** Bà T trình bày:**

Ngày 09/11/2021 tôi đi làm về thì gặp chị H đến mua đất. Tôi nghe búi tai cũng bảo cụ H bán nhưng cụ H không đồng ý bán. Chị H bảo tôi theo trên mạng giá khoảng từng đó tiền là 1.500.000.000 đồng. Chị H đặt cọc đưa tôi 50.000.000 đồng để trong túi bóng, tôi đếm tộp chứ không đếm kỹ và cho lại vào túi. Cụ H đang nằm ngủ trong giường thì chị H, chị H vào diu cụ H ra ký. Cụ H bảo không biết chữ thì các chị bảo ký thế nào cũng được. Việc đặt cọc chuyển nhượng đất với chị H là do tôi chứ mẹ tôi không đồng ý, mẹ tôi ký giấy chứ hoàn toàn không biết gì.

Số tiền 50.000.000 đồng tôi đã trả lại chị H và có rất nhiều người đi đường làm chứng.

Nay chị H khởi kiện đòi số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng đối với cụ H tôi không đồng ý vì đã trả tiền cọc cho chị H cùng đi mua bán với chị H còn phạt cọc thì tôi không đồng ý.

Việc tôi trả tiền đặt cọc cho chị H cụ thể có anh Nguyễn Minh H, sinh năm: 2002, Hộ khẩu thường trú: Thôn Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội và anh Trịnh Văn D, sinh năm: 1981, Hộ khẩu thường trú: Thôn Đồng Lạc, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội chứng kiến.

*** Bà H trình bày:**

Việc đặt cọc chuyển nhượng đất là việc của chị H với cụ H. Sau khi các bên thỏa thuận thì tôi ra rút tiền cho chị H để đặt cọc với cụ Huê vì không chuyển khoản cho cụ H được. Tôi rút tiền cho chị H và về bàn giao cho chị H để chị H đặt cọc trực tiếp với cụ H. Tôi chứng kiến chị T đếm tiền và chị T cùng cụ H thống nhất hợp đồng chuyển nhượng.

Việc chị T nói là chị T bàn giao lại cho tôi 50.000.000 đồng là không đúng.

* Anh Nguyễn Minh H; sinh năm: 2002; Hộ khẩu thường trú: Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội là người làm chứng trình bày:

Khoảng giữa tháng 11/2021, ngày cụ thể tôi không nhớ, lúc buổi trưa thì tôi thấy có việc âm ỉ bên nhà cụ H, sinh năm 1947, tại thôn Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội. Nhà tôi cách nhà cụ H khoảng 4, 5 nhà (khoảng 100m). Lúc đó tôi đi xe máy để đón bạn đi làm. thì tôi gặp trước cửa nhà cụ Huê có 01 ô tô màu đen dạng sedan, BKS tôi không nhớ và 01 xe máy tôi cũng không nhớ BKS để cạnh ô tô. Về người thì có 02 đàn ông và 01 phụ nữ đang đứng trước nhà cụ H. Tôi đứng ở ngõ chờ bạn cách khoảng 50m thì thấy trong nhà cụ H có cãi vã, 02 anh đàn ông đứng cổng còn chị phụ nữ mặc áo phao màu sữa, đeo khẩu trang, cao khoảng 165cm, mặc quần gì tôi không nhớ, bà T (con cụ H) cầm túi trong đó có tiền, thả xuống đất trước cửa nhà cụ Huê, chị phụ nữ mặc áo phao màu sữa cúi xuống nhặt, chị phụ nữ mặc áo phao màu sữa mở túi đếm tiền, cụ thể tiền nong bao nhiêu thì tôi không biết, loại tiền như thế nào tôi không biết. Nếu gặp lại chị phụ nữ mặc áo phao màu sữa tôi cũng không thể nhớ vì đeo khẩu trang. Sau đó, có 01 anh đàn ông ra hỏi tôi : Có phải nhà bà H lừa đảo không ? Tôi trả lời là tôi không biết. Sau đó bạn tôi tên là T ra, và chúng tôi đi

làm. T hoàn toàn không chứng kiến và không biết việc của nhà cụ H. Ngoài ra còn có 01 chị phụ nữ đi ngang qua, người trong làng, nhưng tôi không biết có thể chứng kiến sự việc trên.

Tôi xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và xét xử. Nếu có điều kiện tôi sẽ tham gia phiên tòa. Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

* Anh Trịnh Văn D; sinh năm: 1981; Hộ khẩu thường trú: Đồng Lạc, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội là người làm chứng trình bày:

Khoảng giữa tháng 11/2021, ngày cụ thể tôi không nhớ, lúc buổi trưa thì tôi thấy có việc âm ỉ tại nhà cụ Dương Thị H, sinh năm 1947, tại thôn Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội. Tôi ở thôn trên, đi ngang qua nhà cụ Huê thấy có 01 ô tô màu đen dạng sedan, BKS tôi không nhớ. Về người thì có 02 đàn ông và 01 phụ nữ đang đứng trước nhà cụ H. Tôi thấy chị T (con cụ H) cầm túi trong đó có tiền, thả xuống đất trước cửa nhà cụ Huê, chị phụ nữ mặc áo khoác, tóc vàng cúi xuống nhặt, chị phụ nữ mở túi đếm tiền, cụ thể tiền nong bao nhiêu thì tôi không biết, loại tiền như thế nào tôi không biết. Nếu gặp lại chị phụ nữ tôi cũng không thể nhớ vì đeo khẩu trang. Ngoài ra có ai biết không tôi cũng không nhớ.

Tôi xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án và xét xử. Nếu có điều kiện tôi sẽ tham gia phiên tòa. Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

* Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1981, trú tại: Đồng Lạc, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội trình bày:

Tôi là con đẻ cụ H. Năm 2019 cụ H cho tôi mượn giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H để vay tiền ngân hàng để làm ăn hiện tôi còn nợ 90.000.000 đồng.

Theo tôi thì cụ H đang cho tôi mượn giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất trên để vay tiền Ngân hàng thì không đủ điều kiện chuyển nhượng với chị H. Mà thực chất cụ H không muốn bán đất, việc bán đất này là do chị T. Tôi đề nghị tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện. Tôi xin cam đoan lời khai của tôi là đúng và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

- Ngày 10/3/2022 Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn đã làm việc với Ngân hàng AGRIBANK – chi nhánh Sóc Sơn (gọi tắt là Ngân hàng), nội dung cụ thể như sau:

Ngày 03/4/2019 Ngân hàng và bà Hoàng Thị D, sinh năm 1981, trú tại: Đồng Lạc, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội đã ký hợp đồng tín dụng và vay số tiền 100.000.000 đồng. Số tiền này bà D đã tất toán vào ngày 30/9/2020.

Ngày 30/9/2020 Ngân hàng tiếp tục giải ngân cho bà D 90.000.000 đồng. Bà D đã trả 30.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng.

Ngày 24/12/2021 bà D vay thêm số tiền 30.000.000 đồng. Đến nay bà D còn nợ Ngân hàng là 90.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho bà D vay tiền, bà H đồng ý bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BD 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H cho Ngân hàng như một biện pháp bảo đảm tiền vay. Hiện tại Giấy chứng

nhận trên đang lưu giữ tại kho của Ngân hàng.

Tại phiên tòa:

- Bà H trình bày: Tôi vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, việc thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc với chị T là do cụ H ủy quyền. Không có việc ép cụ H ký hợp đồng đặt cọc. Giấy chứng nhận cụ H giao bản phô tô chứ không có bản chính vì tôi tin tưởng cụ H. Theo quy định pháp luật thì ký hợp đồng chuyển nhượng phải có Giấy chứng nhận bản chính, tôi biết việc Giấy chứng nhận cụ H đã cho con gái mượn để vay tiền Ngân hàng, còn Ngân hàng nào thì tôi không biết. Tôi biết tài sản theo Giấy chứng nhận là tài sản riêng của cụ H. Đề nghị trả lại cọc và phạt cọc cụ H là 300.000.000 đồng. Nếu không thì cụ H phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì đã nhận cọc.

Bà Th trình bày: Tôi thỏa thuận giá cả chuyển nhượng với chị H với số tiền là 1.500.000.000 đồng. Chị H đặt cọc đưa tôi 50.000.000 đồng. Cụ H bị bảo ký chứ không đồng ý chuyển nhượng đất cho chị H. Việc đặt cọc chuyển nhượng đất với chị H là do tôi chứ mẹ tôi không đồng ý. Số tiền 50.000.000 đồng tôi đã trả lại chị H và có rất nhiều người đi đường làm chứng.

Bà H trình bày: Việc chị T nói là chị T bàn giao lại cho tôi 50.000.000 đồng là không đúng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng quy định của pháp luật; Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét xử vắng mặt bị đơn vì có đơn xin vắng mặt.

Về nội dung: Cụ H cũng có lỗi một phần trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc là đã bà D (con gái) mượn Giấy chứng nhận bản chính gửi giữ tại Ngân hàng như một biện pháp đảm bảo tiền vay nên chưa đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Bà H cũng biết Giấy chứng nhận cụ H đã cho con gái mượn để vay vốn Ngân hàng, bà H chưa tiền hiểu rõ thông tin, yêu cầu bên nhận cọc cung cấp các giấy tờ gốc nên bà H cũng có lỗi một phần. Đề nghị:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/12/2021 giữa bà H và cụ H để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H vô hiệu.

2. Bà T phải trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà H.

3. Bác yêu cầu của bà H về việc trả số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng.

4. Cụ H không phải chịu án phí vì là người cao tuổi. Bà H phải chịu án phí do vượt quá yêu cầu khởi kiện theo giá ngạch. Bà T phải chịu án phí theo giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Ngày 09/11/2021 bà H và cụ H có giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội. Do cụ H không thực hiện hợp đồng đặt cọc, ngày 21/12/2021 bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có địa chỉ tại thôn Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội nên Tòa án nhân dân huyện Sóc Sơn thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3]. Bị đơn đã được tổng đạt đầy đủ, đúng quy định các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Ngày 28/3/2003 cụ H và cụ Hoàng Văn T ly hôn. Ngày 20/5/2011 UBND huyện Sóc Sơn cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ Dương Thị H. Cho nên, Quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của cụ H.

[2.2]. Ngày 09/11/2021, tại Đồng Châm, bà Hưng và cụ H ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội. Tuy nhiên, qua các lời khai của đương sự và sự trình bày tại phiên tòa thì việc ký Hợp đồng đặt cọc này không cho thấy hoàn toàn tự nguyện của cụ H thể hiện như sau:

- Theo lời khai của bà H, bà T, bà H, cụ H thì bà H và bà T thỏa thuận giá tiền chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là 1.500.000.000 đồng chứ không có ý kiến gì của cụ H và bà H thỏa thuận giá chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất này. Việc bà H cho rằng cụ H ủy quyền cho chị T quyết định toàn bộ việc đặt cọc là không có cơ sở. Việc bà H và bà T thỏa thuận về toàn bộ các nội dung và điều khoản cho hợp đồng đặt cọc là không được chấp nhận.

- Cũng theo lời khai trên và video quay lại ngày 04/12/2021 về việc các bên thương lượng giải quyết hợp đồng đặt cọc, cùng với bản ghi âm các cuộc điện thoại giữa bà H với cụ H thì có cơ sở thấy rằng, cụ H không hoàn toàn tự nguyện tham gia giao dịch hợp đồng đặt cọc.

- Qua việc xác minh tại Ngân hàng thì năm 2019, cụ H cho bà D mượn Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H để vay tiền Ngân hàng hiện còn nợ là 90.000.000 đồng. Để đảm bảo cho bà D vay tiền, cụ H đồng ý bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H cho chị D để gửi giữ tại Ngân hàng như một biện pháp đảm bảo tiền vay. Hiện tại Giấy

chứng nhận trên đang lưu giữ tại kho của Ngân hàng. Mặc dù Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 mang tên cụ H chưa thực hiện các biện pháp bảo đảm như thế chấp, bảo lãnh đối với Ngân hàng và đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai địa phương nhưng việc gửi giữ Giấy chứng nhận tại Ngân hàng như một biện pháp đảm bảo tiền vay cũng đã làm bên nhận đặt cọc không cung cấp được bản chính Giấy chứng nhận cho bên đặt cọc xem xét khi thực hiện việc đặt cọc. Và nếu không có bản chính Giấy chứng nhận thì các Văn phòng công chứng cũng không làm các thủ tục chuyển nhượng công chứng được.

- Bà Hưng cũng biết Giấy chứng nhận cụ H đã cho con gái mượn để vay vốn Ngân hàng, bà H chưa tìm hiểu rõ thông tin, yêu cầu bên nhận cọc cung cấp các giấy tờ gốc để xem xét khi thực hiện hợp đồng đặt cọc.

- Cụ H đã bà D (con gái) mượn Giấy chứng nhận bản chính gửi giữ tại Ngân hàng như một biện pháp đảm bảo tiền vay nên chưa đủ điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Từ các căn cứ nêu trên, hợp đồng đặt cọc ngày 09/11/2021 giữa bà H và cụ H để đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội là vô hiệu theo quy định tại Điều 123 bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, lỗi dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu do cả hai bên gây ra. Khi xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì các thỏa thuận khác trong Hợp đồng đặt cọc cũng bị xác định là vô hiệu.

[2.3]. Về việc nhận tiền đặt cọc và trả tiền đặt cọc:

Bà H giao tiền đặt cọc cho bà T với số tiền là 50.000.000 đồng. Bà T đã nhận số tiền này và đã trả bà H tại trước cổng nhà bà T tại Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội, lúc đó có rất nhiều người đi đường làm chứng. Tòa án đã ghi ý kiến các người làm chứng thì không làm rõ được việc trả số tiền 50.000.000 đồng của bà T cho ai, số tiền giao nhận cụ thể bao nhiêu. Các người làm chứng chỉ quan sát sự việc từ xa không nhìn được rõ người nhận tiền và số tiền giao nhận nên không có cơ sở việc bà T đã trả tiền. Do vậy, bà T phải trả số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà H chứ không phải cụ H.

[2.4]. Về giải quyết hậu quả khi xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu: Khi xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì bà T phải trả lại số tiền bà H số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc.

Thời điểm các bên thực hiện giao dịch đặt cọc là năm 2021, căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định mức lãi suất cơ bản là 9,0%/năm. Như vậy, tính từ thời điểm bà T nhận 50.000.000 đồng tiền đặt cọc ngày 09/11/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 08/4/2022, tổng cộng là 05 tháng. Số tiền lãi được tính như sau: $50.000.000 \text{ đồng} \times 9\% / \text{năm} : 12 \text{ tháng} \times 5 \text{ tháng} = 1.875.000 \text{ đồng}$.

[2.5]. Việc bà H khởi kiện đề nghị trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng

là có sơ sở. Không chấp nhận việc bà Hưng khởi kiện số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng nên bà H phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Các trình bày khác của các đương sự không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.6]. Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Sóc Sơn tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật và kết quả nghị án của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3]. Án phí: Cụ H không phải chịu án phí vì là người cao tuổi. Bà H phải chịu án phí do vượt quá yêu cầu khởi kiện theo giá ngạch. Bà T phải chịu án phí theo giá ngạch.

Bởi các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Các Điều 116, 117, 123, 131, 328, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 09/11/2021 giữa bà Phạm Thị H và cụ Dương Thị H để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BĐ 418551 thửa đất số 45a, tờ bản đồ số 22 tại Đồng Châm, Tiên Dược, Sóc Sơn, Hà Nội do UBND huyện Sóc Sơn cấp ngày 20/5/2011 mang tên cụ Dương Thị H là vô hiệu.

2. Bà Hoàng Thị T phải cho bà Phạm Thị H số tiền đã nhận cọc là 50.000.000 đồng và số tiền lãi của số tiền đã nhận cọc là 1.875.000 đồng. Tổng cộng là 51.875.000 đồng.

3. Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H về việc trả số tiền phạt cọc là 250.000.000 đồng.

4. Án phí: Cụ Dương Thị H không phải chịu án phí vì là người cao tuổi. Bà Phạm Thị H phải chịu án phí là 12.500.000 đồng, được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Phạm Thị Hưng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sóc Sơn, thành phố Hà Nội theo biên lai số 0004696 ngày 20/01/2022. Bà Phạm Thị H phải nộp tiếp số tiền 5.000.000 đồng. Bà Hoàng Thị T phải chịu án phí là 2.590.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 Điều 6, Điều 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.

5. Về quyền kháng cáo: Bà H, bà H, bà T có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Cụ H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày giao nhận bản án hoặc trong hạn 15 ngày kể từ ngày niêm yết bản án./.

Nơi nhận:

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Sóc Sơn;
- TAND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Sóc Sơn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

TRẦN NGỌC HÒA