

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 31/2020/DS-ST

Ngày: 29/9/2020

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ A - TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Trung Toàn

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Xuân Thành

2. Ông Phan Đình Nguyên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Dung, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Tiến Hùng, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Gia Lai, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2019/TLST-DS ngày 31/12/2019 *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 32/2020/QĐXXST-DS ngày 16/9/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975; Địa chỉ: 354 Q, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt

Bị đơn: Ông Phan Vĩnh B, sinh năm 1957, bà Trần Thị Đ, sinh năm 1960; Địa chỉ cùng cư trú Số nhà 05A đường A, Tổ M, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: Phan Vĩnh P, sinh năm 1990; Phan Thị Tuyết H1, sinh năm 1988; Phan Vĩnh H2, sinh năm 1985 (là các con của ông B, bà Đ); Địa chỉ cùng cư trú Số nhà 05A đường A, Tổ M, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai; chị H1, anh P có mặt; anh H2 vắng mặt.

Người làm chứng: Bà Phan Thị T, Địa chỉ: Tổ N phường AT, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Lương Văn B1; Địa chỉ: 272 H, phường AT, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H trình bày: Vào ngày 21/12/2018 bà Trần Thị Đ và ông Phan Vĩnh B đồng ý chuyển nhượng cho bà H 01 thửa đất nông nghiệp trồng lúa, thửa số 06 thuộc tờ bản đồ số 21, diện tích 500 m², địa chỉ thửa đất tại đường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai với

giá tiền là 370.000.000đ. Bà H có đặt cọc cho ông B, bà Đ số tiền 70.000.000đ và ông B bà Đ có ký vào giấy xác nhận nhận tiền cọc mà bà H đã nộp cho Tòa án. Số tiền còn lại bà H hẹn sau khi công chứng hợp đồng xong sẽ giao đủ. Nhưng sau đó ông B bà Đ không chịu làm thủ tục sang nhượng đất như đã thỏa thuận. Bà H yêu cầu ông B bà Đ trả lại số tiền nhận cọc 70.000.000đ và tiền phạt cọc là 70.000.000đ, tổng cộng là 140.000.000đ. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

* Bị đơn ông Phan Vĩnh B trình, bà Trần Thị Đ có cùng lời bày, nội dung như sau: Ông B, bà Đ thừa nhận vào ngày 21/12/2018 vợ chồng ông B có đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 01 thửa đất ruộng lúa đang canh tác thửa số 06 tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại đường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá tiền là 370.000.000đ và có nhận cọc 70.000.000đ như bà H trình bày. Chứng cứ bà H nộp tại Tòa án phần ghi “*Nếu bên bán không đồng ý bán đất tờ bản đồ số 21, thửa 6, thì phải bồi thường cho bên mua, gấp 9 lần (chín lần) bên mua đã cọc*” phần này do bà H tự ghi thêm vào chứ lúc hai bên lập “Giấy sang nhượng đất canh tác” không có thỏa thuận này. Sau đó khoảng 01 tuần thì vợ chồng ông B bà Đ có điện thoại các con về đề làm thủ tục công chứng hợp đồng sang nhượng thửa đất đó cho bà H nhưng các con không đồng ý. Thửa đất nói trên được UBND huyện A (Nay là thị xã A) cấp vào ngày 29/10/2001 cho hộ gia đình, ông Phan Vĩnh B đứng tên chủ hộ. Vì các con của ông bà là Phan Vĩnh P, Phan Thị Tuyết H1, Phan Vĩnh H2 là thành viên trong hộ gia đình không đồng ý nên không thực hiện chuyển nhượng được. Lúc này, ông B mang số tiền 70.000.000đ đến trả cho bà H nhưng bà H không nhận mà yêu cầu phải trả 140.000.000đ nên ông B không đồng ý đem số tiền đó gửi vào ngân hàng chờ khi nào bà H yêu cầu sẽ trả lại cho bà H. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải lỗi do vợ chồng ông mà có cả bà H. Hơn nữa, sau đó khoảng 07 ngày ông B đã đem tiền xuống trả nhưng bà H không nhận chứ không phải ông chiếm giữ số tiền đó của bà H nên ông B bà Đ chỉ đồng ý trả cho bà H 70.000.000đ tiền đã nhận và tiền lãi suất không kỳ hạn mà ông bà đã gửi vào ngân hàng. Ông B bà Đ không đồng ý trả 70.000.000đ tiền phạt cọc như bà H yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án cùng có lời trình bày như sau: Anh H2, anh P và chị H1 là con đẻ của ông Phan Vĩnh B, bà Trần Thị Đ. Thửa đất số 06 tờ bản đồ số 21, diện tích 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 632793 được UBND thị xã A cấp ngày 29/10/2001, địa chỉ thửa đất tại đường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai là đất trồng lúa cấp chung cho các thành viên trong hộ gia đình để sản xuất từ trước cho đến nay. Sau đó lần lượt các anh chị em trong gia đình đi làm xa nhà nên không biết cha, mẹ có thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất nói trên. Vào khoảng tháng 12/2018 (không nhớ ngày chính xác) mẹ là bà Trần Thị Đ có gọi các con về thông báo sự việc như trên nhưng sau đó tất cả các anh em đều phản đối không đồng ý chuyển nhượng mà để canh tác. Việc cha, mẹ có giao dịch với bà H và nhận tiền bao nhiêu thì Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết chứ anh

H2, anh P và chị H1 không có nhận tiền cũng như không đồng ý chuyển nhượng thửa đất đó cho bà H.

Người làm chứng bà Phan Thị T trình bày: Trước đây bà T có đi làm cò đất cho bà H. Ngày 21/12/2018 bà T có đi cùng bà H đến để mua thửa đất số 06 tờ bản đồ số 21, diện tích 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 632793 được UBND thị xã A cấp ngày 29/10/2001, địa chỉ thửa đất tại đường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai của hộ gia đình ông Phan Vĩnh B bà Trần Thị Đ. Việc thỏa thuận mua bán như thế nào giữa bà H ông B bà Đ chứ bà T không biết. Sau khi thỏa thuận xong bà H nhờ bà T viết “Giấy sang nhượng đất canh tác”, bà H đã giao cho ông B bà Đ số tiền 70.000.000đ và bà H giữ giấy đó. Sau đó các con của ông B bà Đ không đồng ý đến Phòng Công chứng để ký nên không thể làm hợp đồng chuyển nhượng được. Lúc này bà H đã yêu cầu bà T viết thêm nội dung “*Nếu bên bán không đồng ý bán đất tờ bản đồ số 21, thửa 6, thì phải bồi thường cho bên mua, gấp 9 lần (chín lần) bên mua đã cọc*”. Việc giao dịch nói trên bà T chỉ đi cùng bà H và viết giấy tờ khi bà H yêu cầu chứ không có hưởng lợi gì. Ngoài ra bà T không trình bày gì thêm.

Người làm chứng ông Lương Văn B1 trình bày: Ông B1 ở cùng nhà với bà H, việc giao dịch mua bán đất với ai do bà H chứ ông không biết. Còn chữ ký người làm chứng Lương Văn B1 trong “Giấy sang nhượng đất canh tác” ngày 21/12/2018 giữa bà H ông B bà Đ là chữ ký của ông. Ngoài ra ông B không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: Về thủ tục tố tụng Tòa án nhân dân thị xã A đã thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã A phát biểu như sau: Trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa thể hiện việc ông B, bà Đ và bà H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 06 tờ bản đồ số 21, diện tích 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 632793 được UBND thị xã A cấp ngày 29/10/2001, địa chỉ thửa đất tại đường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Thửa đất này đất nông nghiệp trồng lúa thuộc sở hữu chung gồm 05 thành viên nhưng chỉ có 02 thành viên giao dịch nên bị vô hiệu. Vì vậy, việc đặt cọc giữa ông B, bà Đ và bà H ngày 21/12/2018 cũng bị vô hiệu. Vì giao dịch vô hiệu nên phải trả lại những gì đã nhận đề nghị buộc ông B, bà Đ phải trả cho bà H số tiền 70.000.000đ đã nhận. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu về phạt cọc số tiền 70.000.000đ của nguyên đơn đối với bị đơn. Về án phí do bà H yêu cầu phạt cọc số tiền 70.000.000đ nhưng không được chấp nhận nên đề nghị buộc nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí mỗi bên phải chịu 3.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; xem xét ý kiến trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, người làm chứng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn cư trú tại phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai để tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân thị xã A thụ lý giải quyết án dân sự nói trên là đúng thẩm quyền.

[2]. Về số tiền đã nhận: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôn nay ông Phan Vĩnh B, bà Trần Thị Đ đều khai có nhận của bà Nguyễn Thị H số tiền 70.000.000đ và có ký vào giấy “Giấy sang nhượng đất canh tác” ngày 21/12/2018 mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa án. Như vậy, ông Phan Vĩnh B, bà Trần Thị Đ có nhận số 70.000.000đ của bà Nguyễn Thị H vào ngày 21/12/2018 để đảm bảo cho việc thực ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là sự thật.

[3]. Xét về hiệu lực của hợp đồng: Ông Phan Vĩnh B, bà Trần Thị Đ xác lập giao dịch dân sự với bà Nguyễn Thị H về hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số thửa đất số 06 tờ bản đồ số 21, diện tích 500m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 632793 được UBND thị xã A cấp ngày 29/10/2001, địa chỉ thửa đất tại đường H, thị xã A, tỉnh Gia Lai nhưng thửa đất đó là nông nghiệp trồng lúa thuộc sở hữu chung của hộ gia đình bao gồm ông Phan Vĩnh B, bà Trần Thị Đ và các con là Phan Vĩnh P, Phan Thị Tuyết H1, Phan Vĩnh H2. Theo quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự thì tài sản trên thuộc quyền sở hữu chung của các thành viên gia đình. Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung đó phải thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về một số điều của Luật Đất đai, cụ thể: “Hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của nhóm người sử dụng đất, nhóm chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải được tất cả các thành viên trong nhóm ký tên hoặc có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự”... Như vậy, khi ông B bà Đ xác lập giao dịch dân sự không có sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình, cho đến nay anh P, chị H1, anh H2 vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trồng lúa đó cho bà H mà để gia đình canh tác. Mặt khác, khi bà H thực hiện giao dịch đặt cọc để đảm bảo điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà H vẫn biết diện tích đất nói trên là đất nông nghiệp trồng lúa và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Phan Vĩnh B đứng tên chủ hộ nhưng bà Nguyễn Thị H vẫn giao dịch và đặt cọc số tiền 70.000.000đ cho ông Phan Vĩnh B bà Trần Thị Đ, không có sự đồng ý của anh Phan Vĩnh P, chị Phan Thị Tuyết H1 và anh Phan Vĩnh H2. Vì vậy, giao dịch dân sự đó bị vô hiệu dẫn đến giao dịch về đặt cọc giữa bà H, ông B, bà Đ cũng vô hiệu được quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[4]. Xét về việc lỗi dẫn đến giao dịch dân sự bị vô hiệu: Khi ông B bà Đ nhận tiền đặt cọc của bà H nhằm mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng thửa đất định chuyển nhượng là đất nông nghiệp trồng lúa được cấp cho hộ gia đình là tài sản chung của tất cả các thành viên trong hộ gia đình nhưng khi chưa được sự đồng ý của các thành viên còn lại nhưng ông B bà Đ đã nhận tiền cọc. Còn đối với bà H khi xác lập giao dịch dân sự về chuyển nhượng đối với tài sản chung của hộ gia đình của ông B gồm 05 thành viên nhưng bà H chỉ xác lập với 02 thành viên 03 thành viên còn lại không đồng ý xác lập giao dịch. Từ những lỗi đã phân tích ở trên của các bên thì thấy bà H, ông B bà Đ đều có lỗi để dẫn đến giao dịch bị vô hiệu. Theo quy định tại khoản 1, 2, 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bà Đ, ông B phải hoàn trả lại bà H số tiền 70.000.000đ đã nhận chứ không phải phạt cọc như nguyên đơn khởi kiện. Tuy nhiên, về số tiền 70.000.000đ ông B, bà Đ đã nhận của bà H từ ngày 21/12/2018, sau đó đã trả cho bà H nhưng vì các bên không thỏa thuận được về số tiền phạt cọc nên bà H không nhận thì ông B, bà Đ đã gửi vào ngân hàng để chờ ngày trả cho bà H, từ đó đến nay đã 21 tháng. Căn cứ vào lãi suất chậm thanh toán quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ tương ứng là 10%/năm. Đối với số tiền 70.000.000đ x 10% x 21 tháng thì số tiền lãi tương ứng là 12.250.000đ. Vì vậy, ông Phan Vĩnh B bà Trần Thị Đ phải trả số tiền 70.000.000đ đã nhận và bồi thường số tiền lãi phát sinh là 12.250.000đ, tổng cộng 82.250.000đ cho bà Nguyễn Thị H, là có căn cứ.

[5]. Về án phí: Mức án phí có giá ngạch trong vụ án là 5% của giá trị tranh chấp. Theo quy định tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu số tiền 140.000.000đ nhưng Tòa án chỉ chấp nhận số tiền 82.250.000đ và không nhận số tiền 57.750.000đ đối với bị đơn nên nguyên đơn phải chịu 2.887.500đ án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu 4.112.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 39, Điều 147, và khoản 1 Điều 235 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, Điều 122, Điều 212, khoản 1, 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai và khoản 2, Điều 64 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết về một số điều của Luật Đất đai.

Căn cứ khoản 4 Điều 26 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.

Tuyên xử: Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 giữa bà Trần Thị Đ, ông Phan Vĩnh B và Nguyễn Thị H, vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Đ, ông Phan Vĩnh B phải trả số tiền 70.000.000đ đã nhận và bồi thường số tiền 12.250.000đ, tổng cộng **82.250.000đ** (Tám mươi hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán với mức lãi suất theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 nếu các bên không thỏa thuận thì mức lãi suất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn tương ứng số tiền 57.750.000đ.

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 2.887.500đ (Hai triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.500.000đ theo biên lai số 0004226 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A. Trả lại bà H số tiền 612.500đ (Sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) còn thừa.

Buộc bị đơn ông Phan Vĩnh B, bà Trần Thị Đ phải nộp số tiền là 4.112.500đ (Bốn triệu một trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai
- VKSND thị xã A;
- Chi cục THADS TX A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Mai Trung Toàn