

Bản án số: 25/2020/DS-ST

Ngày: 21/8/2020

“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 Văn Thám

2. Bà Trần Thị Kia

- *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 21 tháng 8 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: 93/2019/TLST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2019 *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2020/QĐXXST-DS ngày 22/7/2020 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: Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1972 và anh Lê Đình H1, sinh năm 1970; Địa chỉ cùng cư trú Số nhà 379 HH, phường AT, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Anh H1 ủy quyền chị N tham gia tố tụng. Chị N có mặt.

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị D, Địa chỉ: Tổ M phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Lê Văn P; Địa chỉ: Tổ M, phường AT, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

Ông Lương Văn B; Địa chỉ: 272 HH, 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: Ngày 29/9/2018 bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận và đồng ý chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H, thửa đất số 232, tờ bản đồ số 08 địa chỉ thửa đất tại khu vực Sân bay cũ của thị xã A, tỉnh Gia Lai, với giá tiền hai bên thỏa thuận 275.000.000đ. Thửa đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn P mà bà N đang làm

thủ tục sang tên và chuyển mục đích sang đất ở. Sau khi thỏa thuận bà H có đặt cọc 20.000.000đ bà N nhận tiền và viết giấy xác nhận. Vào ngày 01/10/2018 bà H lên Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã A xác nhận thì biết đất này nằm trong quy hoạch, không chuyển mục đích sang đất ở và không chuyển nhượng được nên bà H yêu cầu bà N trả tiền cọc nhưng bà N không trả. Sau đó bà N có trả nhưng bà H không nhận. Bà H yêu cầu bà N trả số tiền cọc 20.000.000đ và phạt cọc 20.000.000đ nữa, tổng cộng là 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng). Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Trước đây bà N có thỏa thuận với ông Lê Văn P là người quen trong xóm địa chỉ Tổ M, phường AT, thị xã A. Bà N sẽ đứng ra nộp tiền làm thủ tục chuyển mục đích sang đất ở cho ông P tại thửa đất số 232, tờ bản đồ số 08 địa chỉ thửa đất tại khu vực Sân bay cũ của thị xã A, tỉnh Gia Lai. Sau khi làm xong thủ tục chuyển sang đất ở thì ông P sẽ chuyển nhượng cho bà N $\frac{1}{2}$ thửa đất nói trên. Trong thời gian bà N đang làm hồ sơ giúp ông P chuyển thửa đất nói trên sang đất ở thì ngày 25/9/2018 bà N đã nhận được thông báo nộp thuế để chuyển mục đích đất của ông Lê Văn P sang đất ở. Vào ngày 29/9/2018 bà N thỏa thuận sẽ chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ thửa đất mà ông P hứa sẽ chuyển nhượng cho bà N cho bà H. Mặc dù bà H biết thửa đất nói trên của ông Lê Văn P chưa sang tên cho bà N nhưng bà H vẫn đồng ý mua với giá tiền là 275.000.000đ và có đặt cọc 20.000.000đ bà N có viết giấy xác nhận đưa cho bà H để làm tin. Sau khi nhận giấy xác nhận từ bà N thì bà H chỉ giao cho bà N 16.000.000đ chứ không phải 20.000.000đ như trong giấy. Vì là chị em ruột với nhau nên bà N không ý kiến gì vẫn nhận số tiền 16.000.000đ tiền cọc. Đến ngày 02/10/2018 bà H đến nhà bà N đòi tiền cọc và không nói lý do, bà N nghĩ bà H không đồng mua thì mất tiền cọc chứ không trả. Đến ngày 15/10/2018 bà N mới biết được UBND thị xã A đã thu hồi Quyết định về việc cho chuyển sang đất ở đối với diện tích đất của ông Lê Văn P với lý do đất nằm trong quy hoạch nên không được chuyển mục đích cũng như chuyển nhượng. Lúc này, bà N đến nhà bà H trả tiền cọc nhưng bà H không nhận mà yêu cầu trả gấp đôi nên bà N chưa trả. Bà N khai việc giao dịch mua bán diện tích đất nói trên giữa bà N với bà H chứ ông Lê Đình H1 không biết và không liên quan gì đến giao dịch thỏa thuận nói trên. Bà N cho rằng thời điểm ngày 02/10/2018 bà H đòi tiền cọc thì bà N không vi phạm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người làm chứng ông Lê Văn P trình bày: Ông có thửa đất nông nghiệp số thửa 232, tờ bản đồ số 08, ở khu vực Sân bay cũ, đường HH, thị xã A. Vào khoảng giữa năm 2018 ông có thỏa thuận miệng với bà Nguyễn Thị N để bà N đứng ra liên hệ với cơ quan Nhà nước chuyển mục đích thửa đất trên sang đất ở và bà N tự nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Sau khi bà N chuyển mục đích đất ở xong thì ông sẽ trả công cho bà N một lô đất diện tích 360m² (12mx30m). Sau đó, bà N đã làm thủ tục được UBND thị xã A cho chuyển mục đích 480m² và Chi cục thuế thị xã A đã có thông báo nộp thuế. Nhưng sau đó UBND thị xã A đã thu hồi quyết định cho chuyển mục đích sang đất ở nói trên với lý do đất nằm trong quy hoạch. Vì vậy, thỏa thuận giữa ông và bà N không thành, thửa đất nói trên ông Phúc là người đang sở hữu, sử dụng. Việc giữa bà N và bà H có thỏa thuận mua bán gì với nhau hay đặt cọc bao nhiêu tiền ông P không biết nên không ý kiến gì.

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà D không nhớ chính xác ngày tháng nhưng vào khoảng giữa năm 2018 bà D có đến nhà bà Nguyễn Thị H chơi thì thấy bà N ở đó. Lúc đó tình cờ bà D thấy bà H đưa tiền cho bà N và nghe bà nói là 16.000.000đ tiền cọc mua đất chứ thật sự bà D không biết chính xác là bao nhiêu và tiền đó là tiền cọc hay tiền gì, vì bà N và bà H là chị em ruột với nhau nên bà D cũng không để ý đến.

Ông Lương Văn B trình bày: Ông không chứng kiến việc bà H giao tiền cho bà N và cũng không biết giao dịch mua bán gì với nhau nhưng ông ở cùng nhà với bà H. Khi bà H và bà N đặt cọc với nhau thì bà N có đưa cho bà H bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lê Văn P nên ông B có lên Phòng Tài nguyên Môi trường thị xã A xác minh thông tin thửa đất nói trên thì được biết diện tích đất của ông P nằm trong quy hoạch không thể chuyển mục đích sang đất ở hoặc chuyển nhượng được nên về nói cho bà H. Ngoài ra ông Bình không biết 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 bà N và bà H thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất thửa 232, tờ bản đồ số 08, ở khu vực Sân bay cũ, đường HH, thị xã A nhưng diện tích đất này thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn P nên bị vô hiệu. Vì vậy, việc đặt cọc giữa bà N và bà H ngày 29/9/2018 cũng bị vô hiệu theo. Bà N đã nhận số tiền 20.000.000đ đặt cọc từ bà H, ông Lê Đình H1 không biết, không có xác nhận nên ông H1 không có trách nhiệm trong giao dịch này. Vì giao dịch vô hiệu nên phải trả lại những gì đã nhận đề nghị buộc bà N phải trả cho bà H số tiền 20.000.000đ đã nhận. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu về phạt cọc số tiền 20.000.000đ của nguyên đơn đối với bị đơn. Về án phí do bà H yêu cầu phạt cọc số tiền 20.000.000đ nhưng không được chấp nhận nên đề nghị buộc bà N, bà H đều phải chịu án phí mỗi người phải chịu 1.000.000đ 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 AT, 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 đặt cọc: Trong bản khai ngày 08/10/2019 bà N thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc của bà H là 20.000.000đ và đồng ý trả lại số tiền đó cho nguyên đơn. Sau đó, bà N cho rằng mặc dù thỏa thuận số tiền cọc là 20.000.000đ và đã viết giấy xác nhận nhưng lúc đó bà H không đủ tiền nên chỉ giao 16.000.000đ có bà Nguyễn Thị D chứng kiến. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà N không có chứng cứ gì khác để bảo vệ lời khai của

mình. Chứng cứ là “Giấy bán đất” được viết ngày 29/9/2018 có nội dung thể hiện bà N nhận tiền cọc của bà H là 20.000.000đ, bà N thừa nhận đã viết và không ý kiến gì. Người làm chứng bà D khai chỉ tình cờ nghe nói bà H giao cho bà N 16.000.000đ chứ không biết rõ việc giữa bà H và bà N thỏa thuận gì với nhau và bà H có giao tiếp số tiền còn lại cho bà N hay không bà D cũng không biết được. Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xác định ngày 29/9/2018 bà Nguyễn Thị N có nhận số tiền cọc 20.000.000đ của bà Nguyễn Thị H là có cơ sở.

[3]. Xét về hiệu lực của hợp đồng thì thấy tại thời điểm các bên xác lập giao dịch dân sự ngày 29/9/2018 bị đơn bà Nguyễn Thị N chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của thửa đất giao dịch chuyển nhượng. Thửa đất đó ông Lê Văn P vẫn còn là người sở hữu sử dụng hợp pháp nên bà N không có quyền chuyển nhượng thửa đất đó theo quy định tại các Điều 167, Điều 188 Luật đất đai. Xét thấy, khi bà N và 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 thửa đất sẽ giao dịch chuyển nhượng của ông Lê Văn P nhưng bà H vẫn giao dịch và đặt cọc số tiền 20.000.000đ cho bà N. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà H đối với thửa đất ông Lê Văn P đã bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật Dân sự nên hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà H ngày 29/9/2018 cũng bị vô hiệu.

[4]. Xét về việc lỗi dẫn đến giao dịch dân sự bị vô hiệu thì bà H và bà N có lỗi bằng nhau. 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 N phải hoàn trả lại bà H số tiền 20.000.000đ đã nhận chứ không phải phạt cọc như nguyên đơn khởi kiện.

[5]. Xét về nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận. Bà H khởi kiện và yêu cầu ông Hùng bà N cùng có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc cho bà H nhưng quá trình giải quyết cũng như các chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ không có chứng cứ nào thể hiện ông Hùng có giao dịch hoặc có nhận tiền đặt cọc của bà H. Trong quá trình giải quyết bà N cho rằng việc giao dịch đặt cọc nhận tiền giữa bà N với bà H ông H1 hoàn toàn không biết và không liên quan. Số tiền nhận của bà H, bà N tiêu xài cá nhân không dùng vào mục đích nhu cầu thiết yếu cho gia đình. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu cả ông Lê Đình H1 cùng có nghĩa vụ trả số tiền cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[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 không được Tòa án chấp nhận số tiền 20.000.000đ đối với bị

đơn nên bà H phải chịu 1.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bà N phải chịu 1.000.000đ 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, khoản 1, 2, 4 Điều 131 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai và 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 29/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị H, vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả số tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) đã nhận, 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 của nguyên đơn về khoản tiền 20.000.000 đồng phạt cọc và yêu cầu ông Lê Đình H1 có nghĩa vụ phải trả tiền cho nguyên đơn.

- **Về án phí:** Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000đ theo biên lai số 0007450 ngày 05/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã A. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Nguyễn Thị N phải chịu số tiền là 1.000.000đ (Một triệu 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