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: 14/2021/DS-ST
Ngày: 31/5/2021
"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 Trịnh Duy Phước

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 Lê Minh Ngọc, Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2021, 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: 139/2019/TLST-DS ngày 31/12/2019 *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXXST-DS ngày 13/5/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H**;** địa chỉ: 354 Q, Tổ M, phường AP, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt tại phiên tòa (Đến phần tranh luận, nêu ý kiến không tranh luận, tự ý bỏ về, không có lý do).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Xuân T; địa chỉ: Tổ H, phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan;

Huỳnh Thị Kim L; địa chỉ: Tổ H, phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

Huỳnh Thị Kim Ng; địa chỉ: Đội M, thôn L, xã AN, H, tỉnh Bình Định; Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Huỳnh Thị Kim H2; địa chỉ: Số nhà 04 HB, thị xã A, tỉnh Gia Lai; Có mặt.

Huỳnh Xuân H1; địa chỉ: Tổ M, phường IK, T phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

- Người làm chứng: Bà Phan Thị T1, Địa chỉ: Tổ MM phường AT, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa bà H trình bày có nội dung thể hiện: Vào ngày 30/6/2019 ông Huỳnh Xuân T, có đồng ý chuyển nhượng cho bà H 01 thửa đất đường tỉnh lộ 669 có vị trị phía Tây giáp đất Phan Minh S, phía Đông giáp đường bê tông, phía Nam giáp nhà ông Lương Văn TP, phía Bắc giáp đất bà Trần Thị Ch; địa chỉ thửa đất thuộc Tổ H, phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá tiền là 1.650.000.000đ. Khi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì biết thửa đất mang tên mẹ của ông T là bà Nguyễn Thị Đ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T và hai chị gái của ông T là bà Huỳnh Thị Kim Ng và Huỳnh Thị Kim L nói các anh chị em trong nhà đã đồng ý bán thửa đất đó và có trách nhiệm thông báo cho những người còn lại để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà H có đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho ông T, bà Ng, bà L và ký giấy xác nhận. Sau khi ký giấy nhận tiền cọc xong bà H có đưa riêng cho ông T 10.000.000đ nữa, tổng cộng 110.000.000đ. Vì thửa đất đó của mẹ ông T nhưng bà đã chết, các anh chị em của ông T không đồng ý bán nên không thể làm thủ chuyển nhượng sang tên được. Ông T, bà Nga, bà Liên đề nghị chờ chia tài sản chung xong sẽ chuyển nhượng phần của họ nhưng bà H không đồng ý mà yêu cầu chuyển nhượng toàn bộ thửa đất. Tại phiên tòa bà H yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 220.000.000đ. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

* Bị đơn ông Huỳnh Xuân T có lời trình bày, nội dung như sau: Ngày 30/6/2019 ông T cùng hai chị gái là bà Ng, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H 01 miếng đất thuộc Tổ H, phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai với giá 1.650.000.000đ. Thửa đất này của mẹ ông T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H vẫn đề nghị đặt cọc số tiền 100.000.000đ. Vì không hiểu biết nên ông T, bà Nga, bà Liên có nhận số tiền trên. Sau khi ký nhận số tiền 100.000.000đ xong bà H có cho riêng ông T 10.000.000đ (tiền hoa hồng) để chi cho người giới thiệu thửa đất đó. Khoảng 1 tuần sau anh Huỳnh Xuân H1, chị Huỳnh Thị Kim H2 nghe nhận tiền cọc để bán thửa đất của mẹ để lại nên không đồng ý và yêu cầu trả tiền cọc lại cho bà H. Ông T cùng chị Huỳnh Thị Kim H2 đến trả nhưng bà H không nhận mà yêu cầu trả gấp đôi nên chị Hoa cất giữ cho đến nay. Nếu bà H đồng ý mua đất thì chờ chia tài sản chung xong, phần của ông T, bà Ng, bà L sẽ chuyển nhượng cho bà H theo thỏa thuận nhưng bà H không đồng ý mà cứ đòi trả tiền cọc gấp đôi. Việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên không phải do lỗi ông T mà bà H vẫn biết đất đó là tài sản của mẹ ông T nhưng vẫn đặt cọc. Ông T đồng ý cùng bà L, bà Ng trả số tiền đã nhận và trả khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng cho vay từ khi nhận tiền cho đến nay chứ không đồng ý phạt cọc 110.000.000đ như bà H yêu cầu.

* Tại phiên tòa bà Huỳnh Thị Kim L trình bày: Mẹ tôi là Nguyễn Thị Đ chết có để lại một thửa đất có diện tích 3.560 m^2 tại Tổ H, phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Gia đình tôi có 5 anh chị em là Huỳnh Thị Kim Ng, Huỳnh Thị Kim L, Huỳnh Thị Kim H2, Huỳnh Xuân H1 và Huỳnh Xuân T. Khi bà Nguyễn

Thị H thỏa thuận mua mảnh đất đó và đề nghị đặt cọc, vì không biết đó là tài sản chung của các anh chị em nên tôi, T và chị Ng có nhận số tiền 100.000.000đ và cùng ký xác nhận vào "Giấy sang nhượng đất canh tác" ngày 30/6/2019 mà bà H đã nộp cho Tòa án. Khoảng 01 tuần thì 02 em tôi là H1 và H2 không đồng ý, vì đất của mẹ tôi để lại là tài sản chung của 05 anh chị em tôi chưa chia nên không thể làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau đó, T và H2 có trả tiền lại cho bà H nhưng bà H không nhận mà đòi gấp đôi nên số tiền đó H2 giữ hộ chứ tôi không biết. Khi mua mảnh đất nói trên bà H có xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết đất của mẹ tôi nhưng bà H đề nghị đưa tiền cọc. Nếu bà H tiếp tục mua đất thì chờ chúng tôi chia đất ra, phần của 03 chúng tôi là T, L, Ng sẽ chuyển cho bà H. Bà L đồng ý cùng với anh T và chị Ng trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 100.000,000đ tiền đặt cọc và 10.000.000đ tiền hoa hồng và khoản lãi suất theo Ngân hàng cho vay, chứ không đồng ý phạt cọc số tiền 110.000.000đ như yêu cầu khởi kiện của bà H.

* Bà Huỳnh Thị Kim Ng trình bày trong hồ sơ: Trước đây tôi cũng đồng ý và ký tên vào "Giấy sang nhượng đất canh tác" ngày 30/6/2019 mà bà H đã nộp cho Tòa án nhưng tôi không nhận tiền mà do T và L nhận. Vì đất đó là tài sản của mẹ tôi để lại, H1 và H2 không đồng ý bán không thể làm thủ tục sang tên cho bà H được. Bà H tiếp tục mua đất đó thì chờ anh em chúng tôi chia đất ra, phần của 03 chúng tôi là T, L, Ng sẽ chuyển cho bà H nhưng bà H không chịu mà cứ đòi phạt cọc. Tôi cũng đồng ý cùng các em tôi là T và L có trách nhiệm trả lại cho bà H tổng cộng 110.000.000đ tiền đã đã nhận đồng thời trả khoản tiền lãi theo lãi suất ngân hàng cho vay chứ không đồng ý phạt cọc 110.000.000đ như khởi kiện của bà H.

* Bà Huỳnh Thị Kim H2: Mẹ tôi là Nguyễn Thị Đ chết có để lại một thửa đất có diện tích 3.560 m^2 tại Tổ H, phường NM, thị xã A, tỉnh Gia Lai. Gia đình tôi có 5 anh chị em là Huỳnh Thị Kim Ng, Huỳnh Thị Kim L, Huỳnh Thị Kim H2, Huỳnh Xuân H1 và Huỳnh Xuân T. Việc bà H thỏa thuận mua mảnh đất đó tôi hoàn toàn không biết. Tôi không nhận tiền cọc hoặc ký bất cứ giấy tờ gì cả. Tôi không đồng ý chuyển diện tích đất đó cho bà H, vì đó là tài sản chung của tất cả các anh chị em chúng tôi. Sau khi em T, chị Ng và chị L nhận 100.000.000đ của bà H thì tôi và H1 không đồng ý nên T cùng tôi đến trả lại nhưng bà H không nhận nên tôi giữ hộ, tôi sẽ đưa cho T để trả lại cho bà H.

* Ông Huỳnh Xuân H1 trình bày: Tôi cũng thống nhất như lời trình bày của chị H2. Việc mua bán đất tôi cũng không biết và tôi cũng không đồng ý bán thửa đất đó. Tôi không nhận tiền cọc của bà H nên không ý kiến gì.

* Người làm chứng bà Phan Thị T1 trình bày trong hồ sơ nội dung như sau: Trước đây bà Tuyết có đi làm cò đất cho bà H. Ngày 30/6/2019 bà T1 có đi cùng bà H đến nhà ông Huỳnh Xuân T để hỏi mua thửa đất của Ông T với giá 1.650.000.000đ. Ông T đưa sổ đỏ cho bà H xem thì bà H biết được thửa đất đó mang tên mẹ ông T là bà Nguyễn Thị Đ nhưng đã chết. Lúc này có hai chị gái của ông T là bà Liên và bà Ng nói để bàn bạc với các anh chị em trong nhà nếu đồng ý sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H nói cứ nhận tiền cọc cho chắc,

sau này chị em về tính sau. Lúc này bà H yêu cầu bà T1 viết "Giấy sang nhượng đất canh tác" vào ngày 30/6/2019 và bà H có đưa cho ông T bà Ng và bà L số tiền 100.00.000đ. Ngoài ra bà T1 cho 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. Tuy nhiên, nguyên đơn không chấp hành theo quy định. Khi đến phần tranh luận tại phiên tòa, nguyên đơn đưa ra ý kiến không tranh luận gì rồi tự ý bỏ về, không nêu lý do. 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 Nguyễn Thị H đã biết được thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của các anh chị em ông T gồm 05 thành viên nhưng chỉ có 03 thành viên giao dịch với bà H nên bị vô hiệu. Vì vô hiệu nên phải trả lại những gì đã nhận, đề nghị buộc ông T, bà L, bà Ng có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền 100.000.000đ đã nhận. Ngoài ra riêng ông T phải trả cho bà H số tiền 10.000.000đ đã nhận riêng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của bà H về phạt cọc số tiền 110.000.000đ. Về án phí các đương sự phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn cư trú tại phường Ngô Mây, 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: Bà H khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 110.000.000đ. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông T, bà L, bà Ng đều khai có nhận của bà H số tiền 100.000.000đ, số tiền 10.000.000đ còn lại là bà H đưa cho ông T để trả tiền hoa hồng cho người giới thiệu bà H mua thửa đất đó chứ không phải tiền cọc. Qua xem xét chứng cứ là "Giấy sang nhượng đất canh tác" ngày 30/6/2019 có trong hồ sơ, chỉ thể hiện ông T bà Ng, bà L có nhận số tiền đặt cọc 100.000.000đ. Như vậy, xác định ông T bà Ng, bà L có nhận số 100.000.000đ đặt cọc của bà H vào ngày 30/6/2019 là có cơ sở.

[3]. Về xác định lỗi, dẫn đến không thực hiện được giao dịch dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà Ng, bà L vẫn đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất của họ nhưng chờ chia tài sản chung xong sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Đối với phần tài sản của ông H1, bà H2 không có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H thì trừ số tiền ra tương đương với diện tích đất đó ra số tiền còn lại bà H thanh toán cho ông T bà Ng bà L nhưng bà H không đồng ý mà yêu cầu trả tiền cọc, phạt cọc. Thửa đất đưa ra giao dịch là tài sản chung của 5 thành viên nhưng bà H chỉ giao dịch với 3 thành viên, 2 thành viên

còn lại không đồng ý. Vì vậy giao dịch giữa một bên là bà H với một bên là ông T, bà Ng, bà L không thể thực hiện được đều có phần lỗi của các bên chứ giao dịch đặt cọc đó không bị vô hiệu như đề nghị của kiểm sát viên. Xét về mực độ lỗi làm cho giao dịch dân sự không thể thực hiện được toàn bộ như đã phân tích ở trên thì tương đương nhau. Vì thế, Hội đồng xét xử xét thấy không thể chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H mà chỉ chấp nhận một phần yêu cầu về phạt cọc tương đương với phần lỗi các bên gây ra mỗi bên là 50% tương ứng với số tiền là 50.000.000đ là phù hợp.

[4]. Trách nhiệm liên đới trả số tiền: Mặc dù bà H khởi kiện yêu cầu một mình ông T có trách nhiệm trả cho bà H. Qua lời khai của các đương sự và các chứng cứ đã thể hiện trong hồ sơ thì cần buộc ông T bà Ng, bà L cùng có trách nhiệm liên đới trả cho bà H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và 50.000.000đ tiền phạt cọc tương đương với phần lỗi gây ra. Tổng cộng 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) là có căn cứ theo quy định tại Điều 288 của Bộ luật Dân sự;

[5]. Đối với số tiền 10.000.000đ bà H đưa cho ông T chi hoa hồng cho người giới thiệu thửa đất nhưng giao dịch đó không thực hiện được. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiện tòa ông T đồng ý trả lại cho bà H. Vì thế, buộc ông T phải trả số tiền 10.000.000đ cho bà H là phù hợp.

[6]. 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, 6 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 bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu số tiền 220.000.000đ nhưng Tòa án chỉ chấp nhận số tiền 160.000.000đ, không nhận số tiền 60.000.000đ nên nguyên đơn Nguyễn Thị H phải chịu 3.00.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Huỳnh Xuân T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim Ng, bà Huỳnh Thị Kim L phải chịu số tiền 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, riêng ông Huỳnh Xuân T phải chịu thêm số tiền 500.000đ 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 288, Điều 328, Điều 351 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 4, khoản 6 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.

1. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Huỳnh Xuân T, bà Huỳnh Thị Kim L, bà Huỳnh Thị Kim Ng, phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền đặt cọc 100.000.000đ và 50.000.000đ tiền phạt tương đương với lỗi gây ra, tổng cộng 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng)* cho bà Nguyễn Thị H.

- Buộc ông Huỳnh Xuân T, phải trả lại số tiền hoa hồng 10.000.000đ (*Mười triệu đồng)* cho bà Nguyễn Thị H.

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn tương ứng số tiền 60.000.000đ (*Sáu mươi triệu đồng*).

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.

2. Về án phí:

- Buộc ông Huỳnh Xuân T, bà Huỳnh Thị Kim L, bà Huỳnh Thị Kim Ng, phải cùng chịu số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bị đơn ông Huỳnh Xuân T, phải chịu số tiền 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.500.000đ theo biên lai số 0004225 ngày 31/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A. Trả lại bà Nguyễn Thị H số tiền 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) còn thừa.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án ngày 31/5/2021. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa và bà H không có mặt khi tuyên án không có lý do, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống 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 7a, 7b 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