

Bản án số: 19/2020/DSST

Ngày 28/10/2020

*“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng đặt cọc và phạt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ - TỈNH GIA LAI**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Ngọc Bình.

Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Đông Phong.

2. Bà Trần Thị Bích vân.

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Ngọc Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Hồng Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2020/TLST-DS ngày 08/6/2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc và phạt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2020/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2020/QĐST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Phạm Đình H, sinh năm: 1969 và chị Nguyễn Thị Q, sinh năm: 1974; Địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có mặt tại phiên tòa.

2. *Bị đơn:* Anh Lê Hồng M, sinh năm: 1970 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm: 1972; Địa chỉ: thôn T, xã Tân An, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21/4/2020 và bản tự khai ngày 08/6/2020, anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q trình bày: Vào ngày 30/01/2019 vợ chồng anh H và chị Q cùng với vợ chồng anh Lê Hồng M và chị Nguyễn Thị T thỏa thuận mua bán 400m² đất, là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 12, được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01576 cho hộ ông Lê Hồng M, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng.

Sau khi viết giấy chuyển nhượng đất, anh H và chị Q đặt cọc cho anh M và chị T 100.000.000đồng và thỏa thuận khi nào lập và ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong sẽ giao số tiền còn lại là 100.000.000đồng. Nếu sau 30 ngày bên bán không chuyển quyền sử dụng đất và tài sản cho bên mua thì phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và bồi thường tiền cọc là 500.000.000đồng. Đến nay anh M và chị T chưa thực hiện việc

chuyển nhượng đất cho anh H và chị Q. Nay anh H và chị Q yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán đất giữa hai bên, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc anh M và chị T phải trả lại 100.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc 500.000.000đồng.

Tại phiên tòa anh H và chị Q rút một phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000đồng

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã triệu tập anh M và chị T tham gia tố tụng nhiều lần, nhưng anh M và chị T không đến Tòa án tham gia tố tụng nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án và Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp gồm: 02 giấy chứng minh nhân dân của anh H và chị Q; 01 sổ hộ khẩu; 01 giấy bán đất; 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 01 hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019; 01 bản tự khai của anh H và chị Q ngày 08/6/2020.

Các tài liệu, chứng cứ do bị đơn cung cấp: Không có.

Các tài liệu, chứng cứ do Tòa án tiến hành thu thập, xác minh: 01 biên bản xác minh ngày 10/6/2020.

Tại phiên tòa ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về điều luật áp dụng: Căn cứ khoản 3, khoản 14 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 218; Điều 219; Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 328; Điều 407; Điều 409; Điều 418; Điều 423; Điều 424; Điều 427 và khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q.

Tuyên bố giấy bán đất ngày 30/01/2019 giữa anh Phạm Đình H, chị Nguyễn Thị Q và anh Lê Hồng M, chị Nguyễn Thị T và hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 giữa anh Phạm Đình H và anh Lê Hồng M vô hiệu.

Buộc anh Lê Hồng M và chị Nguyễn Thị T phải liên đới trả cho anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q toàn bộ số tiền cọc là 100.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000đồng. Tổng cộng 200.000.000đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc của anh H và chị Q. Đình chỉ phần yêu cầu tiền phạt cọc là 400.000.000đồng.

Về án phí: Giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai giải quyết hủy hợp đồng mua bán đất, hủy hợp đồng đặt cọc, buộc anh M và chị T phải trả lại 100.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc 500.000.000đồng. Theo quy định tại khoản 3, khoản 14 Điều 26; khoản 1

Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án đã triệu tập anh M và chị T tham gia tố tụng nhiều lần, nhưng anh M và chị T không đến Tòa án để tham gia tố tụng. Do đó Tòa án tiến hành theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[2] Xét về nội dung vụ án: Qua lời khai của nguyên đơn tại phiên tòa và các chứng cứ do các đương sự cung cấp đã có đủ cơ sở để Hội đồng xét xử kết luận: Vào ngày 30/01/2019 vợ chồng anh H và chị Q cùng với vợ chồng anh M và chị T thỏa thuận mua bán 400m² đất là một phần của thửa đất số 105, tờ bản đồ số 12, được Ủy ban nhân dân huyện A (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01576 cho hộ ông Lê Hồng M, địa chỉ thửa đất tại thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng. Sau khi viết giấy chuyển nhượng đất anh H và chị Q đặt cọc cho anh M và chị T 100.000.000đồng và thỏa thuận khi nào lập và ký hợp đồng chuyển nhượng đất xong sẽ giao số tiền còn lại là 100.000.000đồng. Cùng ngày 30/01/2019 giữa anh H và anh M có lập hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận 30 ngày sau bên bán không chuyển quyền sử dụng đất và tài sản cho bên mua thì phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và bồi thường tiền cọc là 500.000.000đồng.

Xét về hình thức giấy bán đất ngày 30/01/2019 giữa các bên là hợp đồng bằng văn bản, về mặt hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc phải công chứng, chứng thực nhưng việc xác lập hợp đồng giữa các bên không được công chứng, chứng thực là vi phạm khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai và Điều 129 của Bộ luật dân sự.

Xét về nội dung giữa các bên có thỏa thuận diện tích đất mua bán là 400m², số tiền mua bán đất là 200.000.000đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng và trách nhiệm làm giấy tờ chuyển nhượng đất thuộc về anh M và chị T. Ngày 14/9/2019 anh M có viết ghi chú ở phần sau của giấy bán đất ngày 30/01/2019 là sau 15 ngày sẽ có sổ, nếu không có sổ sẽ chịu trách nhiệm. Nhưng sau khi nhận tiền cọc anh M và chị T không làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất cho anh H và chị Q là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Xét về hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 giữa các bên là hợp đồng bằng văn bản, thể hiện việc anh M và chị T có nhận 100.000.000đồng tiền cọc của anh H và chị Q. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện thời gian thực hiện hợp đồng hạn cuối cùng là ngày 30/02/2019 nhưng sau khi nhận tiền đặt cọc anh M và chị T không thực hiện theo những điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên vi phạm về hình thức của hợp đồng và các bên không thực hiện về nội dung của hợp đồng như đã thỏa thuận. Đối với hợp đồng đặt cọc sau khi nhận tiền bị đơn không thực hiện hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nên việc anh H và chị Q có đơn yêu cầu Tòa án hủy giấy bán đất và hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 409, Điều 423, Điều 424 và Điều 427 của Bộ luật dân sự. Do đó, giấy bán đất ngày 30/01/2019 và hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 giữa các bên là hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 407 của Bộ luật dân sự.

Xét về hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi phải có trách nhiệm bồi thường theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Xét về giấy bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019, giữa các bên có thỏa thuận anh M và chị T có nhận 100.000.000đồng tiền cọc của anh H và chị Q, nhưng không thực hiện hợp đồng dẫn đến hợp đồng vô hiệu, nên cần phải buộc anh M và chị T phải liên đới trả lại cho anh H và chị Q số tiền là 100.000.000đồng tiền cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự.

[3] Tại phiên tòa anh H và chị Q rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000đồng là hoàn toàn tự nguyện, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh H và chị Q theo quy định tại Điều 217; Điều 218 và Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử buộc anh M và chị T phải liên đới trả cho anh H và chị Q 100.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường 100.000.000đồng. Tổng cộng 200.000.000đồng.

[4] Về án phí: Anh H và chị Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Anh M và chị T phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 14 Điều 26; khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 217; Điều 218 Điều 219; Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 328; Điều 407; Điều 409; Điều 418; Điều 423; Điều 424; Điều 427 và khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 của 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.

Xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q.

Tuyên bố giấy bán đất ngày 30/01/2019 giữa anh Phạm Đình H, chị Nguyễn Thị Q và anh Lê Hồng M, chị Nguyễn Thị T và hợp đồng đặt cọc ngày 30/01/2019 giữa anh Phạm Đình H và anh Lê Hồng M vô hiệu.

Buộc anh Lê Hồng M và chị Nguyễn Thị T phải liên đới trả cho anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q toàn bộ số tiền đặt cọc là 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng). Tổng cộng 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả cho người được thi hành án tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, mức lãi suất được xác định theo sự thỏa thuận giữa các bên nhưng không được vượt quá lãi suất

giới hạn theo khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Nếu không có sự thỏa thuận thì mức lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tại thời điểm thanh toán.

Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q, đối với yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Hồng M và chị Nguyễn Thị T phải liên đới phạt cọc là 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng)

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phạm Đình H và chị Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho anh H và chị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000đồng (mười bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng phí, lệ phí Tòa án số 0006882 ngày 08/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Buộc anh Lê Hồng M và chị Nguyễn Thị T phải liên đới phải nộp 10.000.000đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Trường hợp bản án này 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

[4] Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án là ngày 28/10/2020. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Ngọc Bình