

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN  
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số: 65/2024/DS-ST

Ngày 16-7-2024

"V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và  
Hợp đồng vay tài sản"

**NHÂN DANH**

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

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN - TỈNH THÁI NGUYÊN**

**Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Bích Hiền

Các hội thẩm nhân dân: ông Hạng Minh Thu-ông Trương Bế Thiệu

**Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Ngọc Minh, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên.

**Đại diện VKSND thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên:** Bà Đinh Thị Hương Lý – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 166/2023/DS-TLST ngày 02 tháng 11 năm 2023 và Thụ lý yêu cầu độc lập số 04/TB-TLYCĐT ngày 07/12/2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2024/QĐXX-DS ngày 11/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tô Phương Đ, sinh năm 1965, nơi thường trú: Xóm Đ Chè, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1963, nơi thường trú: Xóm Đ, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập: Bà Đỗ Thị Đ1, sinh năm 1944, địa chỉ: tổ I, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

4.1) Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965, địa chỉ: Xóm Đ chè, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên; nơi ở: Xóm Đ, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

4.2) Anh Trần Văn C, sinh năm 1995, địa chỉ: Xóm Đ, xã N, huyện P, tỉnh Thái Nguyên

( có mặt ông Đ, ông B, bà Đ1, vắng mặt bà X, anh C)

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*\*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:*

Giữa ông và ông Trần Văn B có mối quan hệ hàng xóm, năm 2018 ông B muốn vay tiền đi làm ăn ở nước ngoài nên ông nhất trí cho vay, đến ngày

17/12/2018 ông Tô Phương Đ đã cho ông Trần Văn B vay số tiền 88.000.000 đồng, ông B ký nhận giấy vay tiền, thời hạn đến ngày 17/02/2019 có nghĩa vụ trả số tiền trên, theo thỏa thuận ông B phải trả lãi là 2%/tháng. Sau khi vay tiền, ông B đi nước ngoài làm ăn, đến hạn ông B gọi điện xin khất nợ hạn một năm sau trả, sau đó do không trả được tiền nên ông B thống nhất bán cho nguyên đơn 180m<sup>2</sup> đất chiều rộng 6m, chiều dài 30m có 70m<sup>2</sup> đất thổ cư tại mặt đường B Hồ N và đồng thời có nhờ chị Hoàng Thị Thanh H viết hộ Giấy biên nhận tiền đặt cọc bán đất ngày 09/4/2021 hạn thời gian chuyển nhượng chậm nhất vào ngày 03/5/2021, được ông Trần Văn B nhất trí và ký nhận. Sau khi ký kết Giấy biên nhận đặt cọc, ông Tô Phương Đ hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới biết bà Đỗ Thị Đ1 đang cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSD đất) của gia đình ông B do bị đơn đưa GCNQSD đất trên để vay tiền của bà Đ1 dẫn đến hai bên xảy ra tranh chấp, mặc dù bị đơn vẫn hứa bán đất cho ông để trừ nợ nhưng thủ tục đã lâu không thực hiện được nên ông khởi kiện buộc bị đơn phải trả số tiền gốc và tiền phạt cọc theo giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/4/2021 với tổng số tiền 188.000.000đồng trong đó có 88.000.000 tiền gốc và 100.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

***Tại bản tự khai và quá trình giải quyết người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:***

Do ông B nhận thầu công trình gàn nhà bà, nên có gửi vật liệu ở gia đình bà và vợ ông B (bà X) cùng đi chợ với bà nên quen biết, đến năm 2009 ông B nói cần tiền đi xuất khẩu lao động tại L nên hỏi vay tiền bà nhất trí cho vay cụ thể: tháng 8/2009 bà cho ông B vay số tiền 20,000,000 đồng và đến tháng 9/2009 cho ông B vay 10,000,000 đồng, sau khi nhận tiền ông B ký vào sổ của bà, thỏa thuận trả lãi 3%/ tháng, thời hạn vay là 04 năm kể từ ngày vay, ông B đưa bản gốc GCNQSD đất số N 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị X cho bà giữ để làm tin khi nào ông B có tiền trả thì lấy lại. Sau đó, bà yêu cầu ông B phải có xác nhận của chính quyền địa phương nên ông B đã viết Giấy ủy quyền vay tiền mặt nội dung vay tiền và gửi GCNQSD đất cho bà Đ1, được chính quyền địa phương xác nhận ngày 07/10/2009. Đến thời hạn trả nợ, bà liên hệ nhiều lần nhưng ông B luôn khất nợ, sau đó nói không trả nên bà làm đơn đề nghị Tòa án buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho bà tổng số tiền 184,800,000 đồng (trong đó có nợ gốc 30,000,000 đồng, tiền lãi tính từ tháng 8 năm 2009 đến thời điểm khởi kiện là 154,800,000 đồng); trong trường hợp không trả được bằng tiền thì yêu cầu trả cho bằng đất (cụ thể là 100m<sup>2</sup> đất trong đó có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư có chiều rộng tám mét đường là 5m và chiều sâu là 20m) theo GCNQSD đất số N684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 cho hộ bà Nguyễn Thị X. Quá trình giải quyết vụ án bà Đ1 thay đổi yêu cầu khởi kiện đề nghị ông B có trách nhiệm trả tiền gốc và thay đổi yêu cầu về phần tính lãi trên số nợ gốc.

***\*Tại bản tự khai và quá trình giải quyết ông Trần Văn B xác định:***

*Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ:* bị đơn xác định ngày 17/12/2018 có vay của ông Tô Phương Đ với số tiền 88.000.000 đồng, hạn ngày 17/02/2019 có nghĩa vụ trả cho ông Đ, có viết giấy vay. Đến hạn trả nợ ông không trả được nên hai bên nhất trí viết Giấy đặt cọc bán đất theo đó ông thống nhất bán tài sản là thửa đất có hình thể 6x30 (gồm 70m<sup>2</sup> đất thổ cư) mặt đường 267 Hồ Nam = 180m<sup>2</sup> giá bán theo thỏa thuận, ông Đ đặt cọc theo thỏa thuận và có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận cho ông Đ, thời hạn chậm nhất ngày 03/5/2021, thời gian có thể thay đổi theo thủ tục hành chính của các cơ quan, ban ngành có liên quan. Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng ông có nhờ cán bộ địa chính xã là cô Phạm Thị Thanh N làm thủ tục nhưng sau đó không làm được mà ông không biết lý do gì. Đối với khởi kiện của ông Tô Phương Đ, ông đề nghị nguyên đơn xem xét cho ông trả bằng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận tại Giấy đặt cọc tiền, vẫn nhất trí trả đất với diện tích là 180m<sup>2</sup> đất tại xóm Đ Chè theo GCNQSD đất bà Đ1 đang giữ tuy nhiên giá thửa đất phải theo thỏa thuận với mức 10,000,000 đồng/m<sup>2</sup> đất vườn tạp và giá đất thổ cư là 15,000,000 đồng/m<sup>2</sup> trừ số tiền 88,000,000 đồng đặt cọc thì ông Đ tiếp tục trả cho ông số tiền còn thiếu, ông không nhất trí khởi kiện về việc trả tiền cọc và phạt cọc.

*Đối với yêu cầu của bà Đ1:* ông xác định có vay tiền như bà Đ1 trình bày, số tiền vay là 30,000,000 đồng, được nhận làm 02 lần, một lần là 10,000,000 đồng và một lần là 20,000,000 đồng, sau mỗi lần vay đều do bà Đ1 viết và ông ký tên, ông có cầm cố GCNQSD đất cho bà Đ1 để làm tin. Sau đó bà Đ1 đòi tiền, ông và con trai cũng đã thỏa thuận trả cho bà Đ1 100,000,000 đồng cả gốc và lãi nhưng bà Đ1 không nhất trí, đến nay ông xác định có nghĩa vụ trả số tiền nợ gốc là 30,000,000 đồng (Ba mươi triệu đồng) không nhất trí trả lãi. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 cho bà hộ ông (bà) Nguyễn Thị X hiện nay bà Đ1 đang giữ khi nào trả tiền xong cho bà Đ1 thì ông sẽ lấy GCNQSD đất về, ông không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến GCQNSD đất mà bà Đ1 đang giữ.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh C trình bày:*** Bô anh (Trần Văn B) và mẹ anh (Nguyễn Thị X) được Tòa án giải quyết ly hôn từ năm 2013, nhưng hiện nay vẫn ở với nhau. Năm 2021, bà Đ1 có xuống nhà anh ở xã N, huyện P để đòi ông B số tiền 180.000.000 đồng, anh nhất trí trả số tiền 100.000.000 đồng nhưng bà Đ1 không đồng ý và làm đơn gửi công an xã P. Quá trình làm việc tại công an xã P anh cũng trình bày nội dung như trên, đến nay anh nhất trí quan điểm của ông B về việc trả cho bà Đ1 số tiền 30,000,000 đồng, đề nghị Tòa án xem xét buộc bà Đ1 trả lại GCNQSD đất cho gia đình.

Đối với ông Tô Phương Đ, quá trình làm việc tại Công an xã P anh không rõ số tiền yêu cầu và nội dung của ông Đ, khi về anh có hỏi chuyện thì được ông B cho biết có mượn tiền và viết giấy đặt cọc về đất nhưng cụ thể như thế nào thì anh không rõ.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X: Anh C xác định bà X bị điếc từ năm 2013 do việc nổ mìn đồng thời anh C trình bày quan điểm liên quan đến nội dung vụ việc, sau khi anh C trình bày quan điểm, bà X đọc và xác định nhất trí trình bày của anh C.*

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên quan điểm khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và phạt cọc; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên quan điểm yêu cầu ông Trần Văn B trả số tiền nợ gốc 30,000,000 đồng và số tiền nợ lãi từ ngày cho vay đến ngày 30/12/2016 là 10%/năm và lãi suất từ ngày 01/01/2017 đến nay với mức 20%/năm. Bị đơn giữ nguyên quan điểm không nhất trí với yêu cầu của nguyên đơn về trả tiền đặt cọc và phạt cọc, nhất trí trả bằng đất theo như thỏa thuận tại Giấy biên nhận đặt cọc vì theo thỏa thuận thì thời gian thực hiện chuyển nhượng cho đến khi nào hoàn tất thủ tục hành chính về cấp GCNQSD đất. Đối với yêu cầu của bà Đ1 ông giữ nguyên quan điểm về trả tiền gốc, vì không có tiền không nhất trí trả lãi.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc thụ lý, giải quyết vụ án cũng như chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị xét xử. Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm.

Về nội dung: Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 92, 147 và Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 101, 117, 127, 194, 195, 212, 328, 357, 463, 465, 466, 468, 470 Bộ luật dân sự 2015; Điều 471, 474, 476, 478 Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Phương Đ: Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho ông Tô Phương Đ 188.000.000 đồng (trong đó có 88.000.000 đồng tiền gốc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Đ1: Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Đ1 số tiền gốc 30.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật

Ông Trần Văn B được miễn án phí dân sự theo quy định; các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của ông Tô Phương Đ tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Đỗ Thị Đ1 có yêu cầu độc lập buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả số tiền đã vay, do đó xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng vay tài sản” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại xóm Đ, xã P, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên theo điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X và anh Trần Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà X, anh C.

[1.3] Về pháp luật áp dụng: Theo giấy vay tiền ngày 19/8/2009 và ngày 18/9/2009 xác định ông Trần Văn B vay tiền của bà Đỗ Thị Đ1 trước Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực pháp luật (ngày 01/01/2017) do đó áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

[2]. Về nội dung khởi kiện: Ngày 17/12/2018 ông Tô Phương Đ cho ông Trần Văn B vay số tiền 88.000.000 đồng, thời hạn vay 17/02/2019, thỏa thuận lãi suất 2%/tháng. Do không có tiền trả nợ, ngày 09/4/2021 giữa ông Trần Văn B và ông Tô Phương Đ viết “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” theo đó ông B thỏa thuận tài sản bán cho ông Đ là thửa đất 6x30 (gồm 70m<sup>2</sup> đất thổ cư) mặt đường B Hồ N = 180m<sup>2</sup>, giá bán theo thỏa thuận, ông B có trách nhiệm hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ số tài sản trên chậm nhất vào ngày 03/5/2021. Ông Đ xác định sau khi ký kết thỏa thuận đặt cọc phát hiện ông Trần Văn B đã thế chấp GCNQSD đất đã thỏa thuận chuyển nhượng với ông cho bà Đỗ Thị Đ1 từ năm 2009 dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng. Ông Tô Phương Đ khởi kiện buộc ông Trần Văn B trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc. Bà Đỗ Thị Đ1 yêu cầu ông Trần Văn B trả số tiền nợ gốc 30,000,000 đồng vay từ năm 2009 và số tiền nợ lãi theo quy định pháp luật.

[3] Xem xét nội dung các đương sự cùng thống nhất xác định:

[3.1] Giữa nguyên đơn ông Tô Phương Đ và bị đơn ông Trần Văn B đều thống nhất ngày 17/12/2018 ông B có vay của ông Đ số tiền 88,000,000 đồng, thỏa thuận lãi 2%/tháng, thời hạn trả ngày 17/02/2019. Do không có tiền trả nợ nên ngày 09/4/2021 giữa ông Tô Phương Đ và ông Trần Văn B có viết “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” chuyển nhượng đất 6x30 (gồm 70m<sup>2</sup> thổ cư) mặt đường B Hồ N = 180m<sup>2</sup>, giá bán theo thỏa thuận, thống nhất với số tiền đặt cọc là 88,000,000 đồng.

[3.2] Giữa bà Đỗ Thị Đ1 và ông Trần Văn B đều xác nhận năm 2009 bà Đ1 cho ông B vay 02 lần tiền (ngày 19/8/2009 và ngày 18/9/2009) với tổng số tiền 30,000,000 đồng, thỏa thuận lãi suất 3%/tháng, thời hạn vay 04 năm kể từ ngày

vay. ông B đã giao GCNQSD đất số 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị X để làm tin, khi nào ông B trả tiền thì lấy GCNQSD đất về.

Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, việc vay mượn tiền diễn ra trên thực tế, hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc, tại thời điểm thực hiện ký giấy vay mượn tiền và Giấy biên nhận tiền đặt cọc ông Trần Văn B có đầy đủ năng lực dân sự; các giao dịch trên còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 157, 429 Bộ luật Dân sự, nên ông Trần Văn B phải chịu trách nhiệm và nghĩa vụ đối với các giao kết với ông Tô Phương Đ và bà Đỗ Thị Đ1.

*Xét yêu cầu khởi kiện của ông Tô Phương Đ đối với ông Trần Văn B, Hội đồng xét xử thấy:*

[4] Xem xét thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy:

[4.1] Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/4/2021 thể hiện: tài sản bán là thửa đất 6x30 (gồm 70m<sup>2</sup> đất thổ cư) mặt đường 267 Hồ Nam = 180m<sup>2</sup> tuy nhiên không ghi vị trí thửa đất, ông Đ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục cho ông B chậm nhất vào ngày 03/5/2021, thời gian có thể thay đổi theo thủ tục hành chính của các cơ quan ban ngành có liên quan. Bên bán đảm bảo số tài sản trên là hợp pháp, không có tranh chấp, mọi quyền lợi và nghĩa vụ phát sinh từ việc mua bán lô đất thuộc về bên mua.

[4.2] Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn B thừa nhận diện tích đất theo thỏa thuận “thửa đất 6x30 (gồm 70m<sup>2</sup> đất thổ cư) mặt đường 267 Hồ Nam = 180m<sup>2</sup>” nằm trong diện tích đất gia đình ông được quản lý sử dụng theo GCNQSD đất đã cầm cố để vay tiền bà Đ1 năm 2009 để xuất khẩu lao động, do đó Hội đồng xét xử xem xét các điều kiện để giao dịch dân sự có hiệu lực:

[4.2.1] Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất, ngày 26/11/1998 hộ bà Nguyễn Thị X được UBND thành phố T cấp GCNQSD đất số N 684148 đối với diện tích 6888,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 217, 220, 244a, 244b, 250, 252, 259, 260, TBĐ số 10 và thửa 777, TBĐ số 11, địa chỉ thửa đất thuộc xã P, thành phố T. Theo đơn trình báo của bà Nguyễn Thị X ngày 09/8/2018 gửi Công an xã P xác định GCNQSD đất số N684148 được UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 mang tên bà Nguyễn Thị X bị mất nhiều năm. Ngày 06/12/2018 bà X có đơn xin xác nhận cấp lại GCNQSD đất. Ngày 07/4/2021 UBND xã P ban hành Thông báo số 08/TB-UBND công khai về việc mất GCNQSD đất và công khai hồ sơ đề nghị cấp lại GCNQSD đất cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị X sử dụng đất tại xóm Đ, xã P, thành phố T. Kết thúc thời gian công khai, ngày 08/5/2021 UBND xã P lập Biên bản v/v kết thúc công khai hồ sơ mất GCNQSD đất cho hộ ông (bà) Nguyễn Thị X và đề nghị Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh T cấp lại GCNQSD đất cho gia đình theo quy định pháp luật.

[4.2.2] Tại Công văn số 242/UBND ngày 12/6/2024 UBND xã P, thành phố T cung cấp: Năm 2021, UBND xã P có tiếp nhận và giải quyết thủ tục đề

ngiht công khai mất GCNQSD đất theo đề nghị của bà Nguyễn Thị X. UBND xã đã giải quyết và trả hồ sơ cho công dân theo quy định. Từ thời điểm trả hồ sơ cho bà Nguyễn Thị X đến nay, UBND xã P chưa nhận được văn bản nào liên quan đến việc cấp lại GCNQSD đất tại các thửa đất trên của cơ quan chức năng có thẩm quyền. UBND xã P không tiếp nhận hồ sơ liên quan đến việc cấp GCNQSD đất trên cơ sở chuyển nhượng giữa ông Đ và ông B tại các thửa đất đã cấp cho hộ bà X, có tiếp nhận đơn của bà Đ1 với ông B.

[4.2.3] Ngày 24/7/2012 giữa ông Trần Văn B và bà Nguyễn Thị X ly hôn theo Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 236/2012/QĐST-HNGĐ của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên; về phân tài sản chung và các khoản vay chung tự thỏa thuận.

[4.2.4] Quá trình giải quyết ông Trần Văn B xác định không biết việc bà X làm thủ tục trình báo bị mất GCNQSD đất và có đơn đề nghị cấp lại GCNQSD đất. Tuy nhiên, theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn ngày 19/5/2021 được chứng thực tại UBND xã P số 92, quyền số 01/2021-SCT/HĐ,GD thể hiện: *giữa ông Trần Văn B, bà Nguyễn Thị X, anh Trần Văn C cùng tự nguyện thỏa thuận phân chia tài sản chung ... theo GCNQSD đất số N 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998, mang tên hộ ông (bà) Nguyễn Thị X... -Đơn trình báo ngày 09/8/2018 của bà Nguyễn Thị X GCNQSD đất số 684148..bị thất lạc có xác nhận của Công an xã P ngày 09/8/2018; Đơn xin xác nhận cấp lại GCNQSD đất ngày 06/12/2018..Phiếu thông tin quảng cáo...ngày 18/02/2020... Chúng tôi xác định khối tài sản chung này có một phần của bà Nguyễn Thị X1, một phần của ông Trần Văn B và một phần của con để là Trần Văn C. Bằng văn bản này bà Nguyễn Thị X, ông Trần Văn C nhất trí tặng cho quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung nói trên cho ông Trần Văn B sử dụng.*

Như vậy, tại thời điểm ngày 09/4/2021 (ngày ký kết Giấy biên nhận đặt cọc) giữa ông Trần Văn B và Tô Phương Đ thì quyền sử dụng đất theo GCNQSD đất số N 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 là sở hữu chung của hộ gia đình bà Nguyễn Thị X. Việc ông Trần Văn B tự mình định đoạt đối với tài sản chung mà không được sự ủy quyền và không dựa trên cơ sở thỏa thuận giữa các thành viên gia đình là vi phạm Điều 101, 194, 195, 212 Bộ luật Dân sự 2015, khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai 2014.

[4.2.5] Quá trình giải quyết vụ án ông Trần Văn B xác định do chưa được cấp lại GCNQSD đất nên chưa hoàn thiện được thủ tục chuyển nhượng, thực tế GCNQSD đất số N 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 đến thời điểm xét xử bà Đỗ Thị Đ1 đang giữ từ năm 2009 do ông B chưa trả tiền cho bà Đ1, do đó có căn cứ xác định việc ký kết giấy biên nhận tiền đặt cọc trên cơ sở bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự.

Từ những nhận định trên xác định việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Tô Phương Đ và ông Trần Văn B không đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực của

giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật Dân sự và trên cơ sở bị lừa dối, vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Dân sự xác định ông Trần Văn B có lỗi dẫn đến việc thực hiện chuyển nhượng không thực hiện được, do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc trả lại số tiền đặt cọc 88,000,000 đồng

[5] Xem xét yêu cầu phạt cọc của ông Tô Phương Đ thấy: Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc thỏa thuận *“Trong trường hợp ông B không làm thủ tục chuyển nhượng tài sản như đã thỏa thuận sẽ phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc trên và chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Đ số tiền tương đương với số tiền đặt cọc và chịu phạt số tiền là 100.000.000 đồng”*, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông B vẫn tiếp tục đề nghị thực hiện HĐCNQSD đất và đề nghị việc chuyển nhượng theo giá thực tế. Tuy nhiên, ông Đ không nhất trí với đề nghị của bị đơn, do bị đơn đã lừa dối nguyên đơn trong việc lập biên nhận tiền đặt cọc, như vậy, xác định việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phân tích tại mục [4] là hoàn toàn do lỗi của ông B, căn cứ quy định khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự *“2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”* do đó ông Trần Văn B chưa trả số tiền 88,000,000 đồng do đó yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc với số tiền 100.000.000 đồng theo thỏa thuận tại Giấy biên nhận tiền cọc ngày 09/4/2021 là có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Đỗ Thị Đ1, thấy:

[6.1] Đối với khoản nợ gốc: giữa ông B và bà Đ1 đều xác nhận tổng số nợ 30,000,000 đồng, ông B được nhận 02 lần vào ngày 19/8/2009 và ngày 18/9/2009 sau khi nhận ông B ký xác nhận vào sổ theo dõi giao tiền mặt của bà Đ1, ông B thừa nhận đến ngày xét xử chưa trả cho bà Đ1 và xác định có trách nhiệm trả số tiền gốc trên. Xét thấy khi tham gia giao dịch các bên đều có năng lực hành vi dân sự; mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; hình thức giao dịch được lập thành văn bản, người vay và người cho vay xác nhận đã giao nhận đủ số tiền vay, vì vậy giao dịch này đã phát sinh hiệu lực nên có căn cứ xem xét. Ông B đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận trả nợ (04 năm từ ngày vay), do đó yêu cầu độc lập của bà Đ1 đối với ông B có cơ sở chấp nhận, cần buộc ông B phải thực hiện nghĩa vụ trả bà Điều khoản tiền gốc nói trên.

[6.2] Đối với yêu cầu trả lãi thấy:



[6.2.1] Tại sổ theo dõi giao tiền mặt tại nhà của bà Đỗ Thị Đ1 giao nộp thể hiện ngày 19/8/2009 bà Đ1 giao cho ông B số tiền 20,000,000 đồng; ngày 18/9/2009 bà Đ1 giao 10,000,000 đồng cùng thống nhất lãi suất 3%/ tháng; quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bà Đ1 xác định ông B chưa trả gốc và lãi tính từ thời điểm vay tiền, bị đơn đã nhận tiền của bà Đ1 nhưng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận khi đến hạn nên việc bà Đ1 yêu cầu tính lãi là có căn cứ chấp nhận theo khoản 5 Điều 474 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[6.2.2] Theo thỏa thuận lãi suất tại Giấy nhận tiền với mức lãi 3%/tháng tương ứng 36%/năm là không phù hợp với quy định Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa bà Đỗ Thị Đ1 yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Trần Văn B phải chịu lãi suất đối với số tiền chưa trả với 02 mức lãi suất như sau: áp dụng mức lãi suất 10%/năm tính từ thời điểm vay đến thời điểm hết hiệu lực của Bộ luật dân sự năm 2005 và mức lãi suất 20%/năm từ Bộ luật Dân sự 2015 có hiệu lực. Theo quy định tại Điểm c khoản 1 Điều 2 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm: “...*Hợp đồng đang được thực hiện mà lãi, lãi suất không phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005, Nghị quyết số 45/2005/QH11 ngày 14-6-2005 của Quốc hội về việc thi hành Bộ luật Dân sự và văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết*”. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 4, khoản 2 Điều 5 khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 quy định về xác định lãi, lãi suất, xem xét yêu cầu tính lãi của Đỗ Thị Đ1 là phù hợp với quy định tại Điều 305, Điều 476 Bộ luật Dân sự 2005 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 do đó có căn cứ chấp nhận yêu cầu tính lãi suất của bà Đỗ Thị Đ1.

[6.2.3] Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả số tiền lãi trên số tiền vay không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như sau:

\*Đối với mức lãi suất 10%/năm:

-Đối với khoản vay 20,000,000 đồng ngày 19/8/2009 tính đến ngày 18/9/2009 là 30 ngày (01 tháng) x 10% = 166,666.67 đồng.

-Đối với khoản vay 10,000,000 đồng vay ngày 18/9/2009 và số tiền 20,000,000 đồng ngày 19/8/2009 tổng là 30,000,000 đồng, tính lãi suất từ 18/9/2009 đến ngày 30/12/2016 là: 07 năm 03 tháng 12 ngày x 30,000,000 đồng x 10%/năm = 21,848,630 đồng.

\*Đối với lãi suất 20%/năm: Từ ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 16/7/2024 là 07 năm 07 tháng 15 ngày x 30,000,000 đồng x 20%/năm = 45,746,575 đồng.

Do đó, tổng số tiền lãi ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Đ1 trên số tiền vay đến thời điểm xét xử (16/7/2024) là 67,761,872.15 đồng (làm tròn là 67,762,000 đồng, sáu mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn đồng)

[6.3] Từ phân tích [6.1], [6.2] tổng số tiền ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Đ1 tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 30,000,000 đồng ( tiền gốc) + 67,762,000 đồng (tiền lãi) = 97,762,000 đồng (Chín mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

[7] Đối với GCNQSD đất bà Đ giữ của ông B: Tại biên bản lấy lời khai anh C, bà X đề nghị bà Đ1 trả GCNQSD đất cho gia đình tuy nhiên không có đơn yêu cầu độc lập về việc trả lại GCNQSD đất, do đó HĐXX ghi nhận đây là ý kiến của anh C và bà X. Đồng thời, ông Trần Văn B xác định đến khi nào có tiền trả cho bà Đ1 sẽ lấy GCNQSD về và không yêu cầu Tòa án giải quyết liên quan đến GCNQSD đất này...căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó*” nên HĐXX không xem xét giải quyết, khi có yêu cầu liên quan đến yêu cầu đòi lại GCNQSD đất số N 684148 do UBND thành phố T cấp ngày 26/11/1998 cho hộ gia đình ông (bà) Nguyễn Thị X các đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ kiện dân sự khác.

[6] Về án phí:

[6.1]Yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn đã nộp

[6.2] Bị đơn ông Trần Văn B, sinh năm 1963 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, tuy nhiên tại thời điểm giải quyết ông B là người cao tuổi (trên 60 tuổi), do đó Hội đồng xét xử xem xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

[7] Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thái Nguyên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên.*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 3 Điều 203, khoản 2 Điều 227, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 471, Điều 474, Điều 476, Điều 478 Bộ luật dân sự 2005; Điều 101, Điều 117, Điều 127, Điều 194, Điều 195, Điều 212, Điều 328, Điều 357, Điều 463, Điều 465, Điều 466, Điều 468 , Điều 470, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 29 Điều 3 Luật Đại 2014

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH 13 ngày 25/11/2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Phương Đ và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Đ1:

1. Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho ông Tô Phương Đ số tiền 188,000,000 đồng (Một trăm tám mươi tám triệu đồng) trong đó có 88,000,000 đồng tiền gốc và 100,000,000 đồng tiền phạt cọc.

2. Buộc ông Trần Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị Đ1 số tiền 97,762,000 đồng (Chín mươi bảy triệu bảy trăm sáu mươi hai nghìn nghìn đồng), trong đó có tiền gốc 30,000,000 đồng và tiền lãi 67,762,000 đồng.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.*

#### 4. Về án phí:

4.1 ông Tô Phương Đ và bà Đỗ Thị Đ1 không phải chịu án phí dân sự, hoàn trả ông Đ số tiền 4,700,000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số 0002186 ngày 02/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

4.2 Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn B theo quy định pháp luật.

5. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*Trường hợp 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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 Thái Nguyên;
- VKSND TP. Thái Nguyên
- Chi cục THADS thành phố Thái Nguyên;
- Đương sự;
- Lưu.

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

**Chu Thị Bích Hiền**