TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
Độc lập - Tự do - Hạnh P

Bản án số: 28/2018/DS-ST
Ngày: 22-5-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Tấn Tâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;

2. Ông Đào Văn Nô.

- ***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa***: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 22 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/2017/TLST-DS ngày 21/11/2017 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2018/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 15, ấp Đ, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương,

Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979, địa chỉ: Tổ 2, Khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương là đại diện ủy quyền của nguyên đơn theo giấy ủy quyền ngày 27/3/2017 (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1937 và ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1969; cùng địa chỉ: Tổ 16, ấp Đ, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông C có đơn xin vắng mặt, ông N vắng mặt không có lý do.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phạm Minh P, sinh năm 1972, địa chỉ: cùng địa chỉ nguyên đơn. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Ngô Thị B1, sinh năm 1941, địa chỉ: Tổ 5, ấp Đ, xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim B có đơn khởi kiện cho rằng ngày 29/4/2016, bà B và ông C, ông N có ký hợp đồng đặt cọc nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 trong đó có 100m^2 đất ở là một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06592/QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn C, giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng. Để bảo đảm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà B tiến hành đặt cọc cho ông C, ông N số tiền 200.000.000 đồng, ông N và ông C có biên bản nhận tiền. Theo hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận chậm nhất đến ngày 30/5/2016 thì cả hai bên phải có nghĩa vụ có mặt tại Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký tại phòng công chứng, có biên nhận nhận hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thì bên nhận chuyển nhượng thanh toán số tiền còn lại. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận bên nào vi phạm hợp đồng sẽ bồi thường gấp hai lần số tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận mà ông C, ông N không thực hiện, không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B đã nhiều lần đến nhà ông C, ông N yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng ông N, ông C không đồng ý và cố tình né tránh. Như vậy, ông C, ông N đã vi phạm hợp đồng, trực tiếp xâm phạm đến quyền và lợi ích của nguyên đơn cho nên bà B có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2016;

2. Buộc ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thành N phải liên đới hoàn trả lại cho bà B số tiền 200.000.000 đồng;

3. Buộc ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thành N phải liên đới bồi thường cho bà B số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nêu trên và trình bày bổ sung như sau: Việc nguyên đơn thỏa thuận đặt cọc với bị đơn là hoàn toàn đúng pháp luật vì đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc hộ ông Nguyễn Văn C gồm có ông Nguyễn Văn C và con ông C là ông Nguyễn Thành N. Hộ gia đình ở đây là những người cùng sống chung trong gia đình, cùng làm việc chứ không phải là hộ khẩu gia đình, bà B1 mặc dù có nhân khẩu trong sổ hộ khẩu ông C nhưng bà B1 không có chung sống với ông C cho nên ông C, ông N có đủ quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông C, ông N đã tự nguyện ký thỏa thuận nhưng không thực hiện đúng cam kết nên phải chịu phạt cọc theo qui định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T, bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông C không nhớ rõ thời gian nhưng ông xác định có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà B diện tích đất 300 m^2 thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương mà hộ ông Nguyễn Văn C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi ký đặt cọc xong rồi thì bà B không giao tiền cho ông C, ông N mà cầm tờ biên nhận nhận tiền đi luôn và bà B còn nói là cấn trừ nợ ông N vay của bà B. Trước yêu cầu của nguyên đơn ông C không đồng ý vì thực tế ông C, ông N không nhận số tiền đặt cọc của bà B.

Ông C có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Bị đơn ông Nguyễn Thành N đã được Tòa án nhân dân thị xã T triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận và công khai chứng cứ và tham gia phiên hòa giải nhưng ông N không đến. Tòa án đã triệu tập ông N tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng ông N vẫn vắng mặt không có lý do chính đáng và cũng không có văn bản trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Minh P thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Ngô Thị B1 (vợ ông Nguyễn Văn C) trình bày: Bà B1 và ông C là vợ chồng nhưng không còn chung sống với nhau từ năm 1968, phần đất ông C đang sử dụng là tài sản riêng của ông C, bà B1 không có liên quan gì. Việc ông C, ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B thì bà B1 không biết. Hiện tại, do tình trạng sức khỏe già yếu không tiện đi lại, bà B1 có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên toà sơ thẩm như sau:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên toà, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng và giao kết hợp đồng đặt cọc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn C cho nên đây là tài sản chung của hộ gia đình. Theo xác minh thì hộ của ông Nguyễn Văn C gồm ông Nguyễn Văn C, bà Ngô Thị B1 cho nên ông C, ông N định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có ý kiến của bà B1 là vi phạm điều cấm của pháp luật cho nên hợp đồng bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông C và ông N phải trả lại cho bà B số tiền 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn C có đơn xin giải quyết vắng mặt. Ông Nguyễn Thành N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ 2 nhưng vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Minh P, bà Ngô Thị B1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[1] Xét thấy, nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2016 thể hiện bà B và ông C, ông N có ký hợp đồng đặt cọc nội dung thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 trong đó có 100m^2 đất ở là một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06592/QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn C, giá chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, bà B đặt cọc cho ông C, ông N số tiền 200.000.000 đồng và lập biên nhận giao tiền, ông N, ông C có ký tên và lăn

tay vào biên nhận nhận tiền. Bị đơn ông C thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng với bà B và có ký tên lăn tay vào biên nhận nhận tiền nhưng cho rằng sau khi ký biên nhận thì bà B không giao tiền vì cho rằng ông N còn nợ tiền bà B. Bị đơn ông Nguyễn Thành N đã được Tòa án nhân dân thị xã T triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa và cũng không có văn bản trình bày ý kiến phản bác. Do vậy, chứng cứ nguyên đơn xuất trình là "Hợp đồng đặt cọc" ngày 24/9/2016 đủ cơ sở chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập một giao dịch dân sự về hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng là 300m^2 trong đó có 100m^2 đất ở là một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Hình thức hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên, phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005. Bị đơn ông Nguyễn Văn C cho rằng ông và ông N không có nhận số tiền 200.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi đó ông đã thừa nhận ông có ký tên và lăn tay vào biên nhận nhận tiền. Như vậy, cơ sở khẳng định hợp đồng đặt cọc nêu trên được lập dựa trên ý chí tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng, bên chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thành N đã nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[2] Về nội dung hợp đồng: Theo biên bản xác minh ngày 16/3/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ khẩu ông Nguyễn Văn C gồm chủ hộ bà Ngô Thị B1, thành viên hộ ông Nguyễn Văn C cho nên có cơ sở xác định quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn C chứ không phải cá nhân ông Nguyễn Văn C, diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là tài sản chung của hộ gia đình. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc, hộ ông Nguyễn Văn C gồm có hai thành viên là ông Nguyễn Văn C và bà Ngô Thị B1 nhưng ông C tự định đoạt chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có ý kiến của bà B1, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị B1, ông Nguyễn Thành N không phải thành viên của hộ gia đình, cũng không phải là người chủ sử dụng đất nhưng vẫn ký nhận tiền đặt cọc. Do vậy, giao dịch dân sự về đặt cọc giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Mặt khác, theo nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì hộ ông Nguyễn Văn C được cấp 02 thửa đất là thửa 614, tờ bản đồ số 01 và thửa 98, tờ bản đồ số 02. Quá trình giải quyết vụ án, xác định được vào năm 2012, xảy ra tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn H (con ông C) và ông Nguyễn Văn C đối với thửa đất số 614 và Bản án phúc thẩm số 113/2013/DS-PT ngày 27/5/2013 của TAND tỉnh Bình Dương đã kiến nghị UBND huyện T (nay là thị xã T) thu hồi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C. Tại biên bản xác minh ngày 16/3/2018, đại diện Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 06592/QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 28/01/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn C đã bị thu hồi theo Quyết định số 3089/QĐ-UBND ngày 15/11/2017 của UBND thị xã T và hiện tại thửa đất số 98, tờ bản đồ 02 đã thay đổi thành thửa đất số 130, tờ bản đồ số 09 theo bản đồ chính quy năm 2005 và chưa cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn C. Như vậy, tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn C đã bị kiến nghị thu hồi nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo qui định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Ý kiến của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa cho rằng tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì hộ ông Nguyễn Văn C chỉ có hai thành viên là ông C, ông N là không có cơ sở, bởi lẽ: Lời trình bày của bà B cho rằng không còn sống chung với ông C nhưng tại

thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông C, bà B1 vẫn còn là vợ chồng và chưa phân chia tài sản, bà B1 vẫn là thành viên hộ gia đình.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2016 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo qui định tại Điều 128 Bộ luật dân sự 2005, hợp đồng vô hiệu không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia kể từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông C, ông N đã nhận của nguyên đơn số tiền 200.000.000 đồng thì có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim B yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp hai lần số tiền nhận cọc, tổng cộng là 600.000.000 đồng nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh lỗi của nguyên đơn nên là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên toà đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, đúng pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp theo quy định của pháp luật.

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 92, Điều 147, Điểm c Khoản 1 Điều 217, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 128, 137 và Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai 2013;

Áp dụng Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim B về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Thành N như sau:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2016 giữa bà Nguyễn Thị Kim B với ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Thành N về việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 300m^2 trong đó có 100m^2 đất ở thuộc một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã B, thị xã T, tỉnh Bình Dương là vô hiệu.

- Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thành N có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim B số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà nước Việt N công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Thành N liên đới nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Kim B phải nộp 20.000.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013314 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị

xã T, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị Kim B còn phải nộp số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng).

Nguyên đơn có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án 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 các Điều 6,7 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự ;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THA dân sự thị xã T;
- Lưu: VT, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Tấn Tâm