TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN LONG THÀNHĐộc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH ĐỒNG NAI

Bản án số: 24/2023/DS-ST.
Ngày: 12-6-2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Ánh Sáng.

2. Bà Lý Thị Bạch Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thùy Linh là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử công khai vụ án thụ lý số 11/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bá N, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986. Địa chỉ: A tổ A, K, phường A, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Diệu H, sinh năm 1967

2. Bà Nguyễn Thị Diệu H1, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: A L, phường C, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1960

Địa chỉ: 1 T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Hoàng Thị Bích V, sinh năm 1963. Địa chỉ: I Â, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Tổ A, ấp Đ, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Bà Trần Thị L, sinh năm 1986

Địa chỉ: A tổ A, K, phường A, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023.

2. Ông Nguyễn Ngươn B, sinh năm 1961.

3. Bà Võ Thị L1, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã L, huyện L, Đồng Nai.

(Bà Trần Thị L, bà H, bà H1, bà P, ông B, bà Võ Thị L1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2023, tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có chị Trần Thị L trình bày:

Giữa ông N,bà H, bà H1, bà P, ông B là anh chị em ruột, ngày 08/11/2022, anh chị em trong gia đình thống nhất bán lô đất thửa số 54, tờ bản đố số 38, diện tích 524 m^2 tại xã L cho ông Nguyễn Bá N với giá 1.000.000.000 đồng nhưng giấy tờ ghi là 2.500.000.000 đồng. Thực chất anh em trong gia đình thỏa thuận giá chuyển nhượng chỉ 01 tỷ đồng nhưng vì ông Nguyễn Ngươn B phải có trách nhiệm giao cho Nguyễn Thị Diệu H 1.500.000.000 đồng khi bán thửa đất 120, tờ bản đồ số 38 xã L nên anh chị em trong gia đình viết giấy tay thể hiện số tiền 01 tỷ đồng ông N có trách nhiệm giao còn 1.500.000.000 đồng trách nhiệm của ông B.

Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện bên A (Nguyễn Bá N) đồng ý đặt cọc cho bên B (Nguyễn Thị Diệu H, Nguyễn Thị Diệu H1 và Nguyễn Thị Kim P) số tiền 1000.000.000 đồng, ông N đã giao đủ số tiền 01 tỷ đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng là ông Nguyễn Ngươn B phải có trách nhiệm thanh toán. Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng là của cha mẹ là bà Khâu Thị É và ông Nguyễn Văn X nhưng ông X đã chết năm 2017. Khi thỏa thuận đặt cọc thì phần đất này chưa được cấp giấy, do anh chị em trong gia đình muốn bán thửa đất này để lấy tiền cho bà Khâu Thị É dưỡng già nên ông N đồng ý giao tiền và đã hoàn thành trách nhiệm của mình giao đủ số tiền của mình cho phía bà H, bà H1 và bà P nhưng do ông Nguyễn Ngươn B không giao số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng nên không thực hiện theo được thỏa thuận.

Nay ông Nguyễn Bá N yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/11/2022 là vô hiệu và yêu cầu bà Nguyễn Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Diệu H1 và bà Nguyễn Thị P trả lại số tiền đã nhận là 01 tỷ đồng.

Nguyên đơn ông N không yêu cầu tính lãi vì do lỗi của cả hai làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H trình bày: Ngày 08/11/2022 anh chị em của bà thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022, thể hiện anh chị em trong gia đình bán lô đất thửa đất số 54, tờ bản đố số 38, diện tích 524 m^2 tại xã L với giá 2.500.000.000 đồng, nguồm gốc thửa đất này của cha mẹ bà, cha bà đã chết còn lại mẹ bà Khâu Thị É nhưng do mẹ bà già nên chị em bà đứng ra bán để lấy tiền cho mẹ dưỡng già, theo thỏa thuận ông N phải thanh toán 01 tỷ đồng còn 1.500.000.000 đồng là ông Nguyễn Ngươn B phải có trách nhiệm thanh toán .

Ông N đã giao cho 3 chị bà số tiền 1000.000.000 đồng còn 1.500.000.000, ông B không giao cho chị em bà vì ông B không bán được đất nên không có tiền giao theo thỏa thuận trong gia đình. Việc ông B không có tiền giao là do ông N đứng tên đồng sở hữu thửa đất 120, tờ bản đồ số 38 tại xã L nhưng ông N không chịu ký giấy tờ để sang tên cho người mua nên ông B không có tiền để giao cho chị em bà. Theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc thể hiện ngày 20/11/2022, ông B phải giao số tiền còn lại 1.500.000.000 đồng nhưng vì ông N không ký giấy tờ để cho ông B bán đất nên việc này là do lỗi của ông N nên bà không đồng ý trả lại số tiền đã nhận của ông N, mặt khác sau khi nhận tiền chị em bà đã đưa lại cho mẹ bà để dưỡng già nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Diệu H1 trình bày:

Bà thừa nhận ông N đã giao cho 3 chị em bà H, H1, P số tiền 01 tỷ đồng, bà đã ký tất cả các giấy tờ cho ông N, ông B theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022.

Tất cả chị em bà đều thống nhất số tiền chuyển nhượng đất cho ông N, ông B sẽ đưa lại cho mẹ là bà Khâu Thị É để dưỡng già chứ chị em bà không nhận nên khi nhận tiền xong đã giao cho bà É mẹ bà.

Nguồm gốc đất là của cha mẹ bà, cha bà đã chết còn lại mẹ bà nhưng do mẹ bà đã già nên chị em bà đứng ra bán để lấy tiền cho mẹ dưỡng già, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng

Do nguyên đơn ông N vi phạm thỏa thuận đã ký kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022, ông N không chịu ký các giấy tờ để cho ông B chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 38 cho người khác vì thửa đất này ông N, ông B và bà đứng tên đồng sở hữu nên ông B không bán được đất thì không có tiền giao cho chị em bà. Vì vậy, theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, lỗi do hoàn toàn của ông N. Nay ông N yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu chị em bà trả lại tiền cọc, bà không đồng ý.

Tại bản tự khai, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: Bà xác định ông N đã giao cho 3 chị em bà H, H1, P số tiền 01 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 38 xã L, sau

khi nhận tiền tất cả chị em tôi đều thống nhất sẽ giao cho mẹ là bà Khâu Thị É để dưỡng già chứ chị em bà không nhận. Do nguyên đơn ông N vi phạm thỏa thuận đã ký kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022, ông N không chịu ký các giấy tờ để cho ông B chuyển nhượng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 38 cho người khác vì thửa đất này ông N, ông B và bà H1 đứng tên nên ông B không bán được đất thì không có tiền giao cho chị em bà.

Nguồn gốc thửa đất là của ông Nguyễn Văn X và bà Khâu Thị É, bà với anh chị em ông N, ông B, bà H, bà H1 là cùng cha khác mẹ, bà ký để thuận tiện cho ông N, ông B làm giấy tờ vì khi ký hợp đồng đặt cọc số tiền 01 tỷ đồng ông N giao, chị em bà đã giao lại cho bà É để dưỡng già nên nay ông N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà H, bà H1 và bà trả lại số tiền đặt cọc đã nhận, bà K đồng ý vì bà không dùng số tiền này.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngươn B trình bày: Do ông và ông N thỏa thuận mua chung thửa đất 54, tờ bản đồ số 38 xã L để kiếm lời nhưng ông N lại có ý đồ muốn đứng tên một mình nên ông không đồng ý mua chung nữa, mặt khác ông N không ký giấy tờ đối với thửa 120, tờ bản đồ số 38 xã L để sang tên cho người khác thì ông cũng không có tiền để giao 1tỷ 500 triệu đồng cho bà H, bà H1 và bà P. Việc này do lỗi của ông N nên ông N phải mất tiền đặt cọc.

-Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị L1 trình bày: Giữa ông N và ông B chồng bà có thỏa thuận mua đất chung để kiếm lời, đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 38 xã L , giá chuyển nhượng 2.500.000.000 đồng, ông N có trách nhiệm trả 01 tỷ đồng còn vợ chồng bà có trách nhiệm trả 1.500.000.000 đồng nhưng ông N đòi đứng tên một mình, bà cũng đồng ý nhưng ông N yêu cầu bà ký hợp đồng tặng cho luôn vợ chồng ông N, bà và ông B cũng đồng ý ký . Sau đó ông N không ký giấy tờ thửa 120, tờ bản đồ số 38 nên vợ chồng tôi không chuyển nhượng được cho người khác nên không có tiền để trả cho 3 chị H, H1, P.

Vì vậy, vợ chồng bà không đồng ý chuyển nhượng chung với ông N nữa.

**** Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:***

Thẩm phán thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, việc thu thập chứng cứ thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử đảm bảo đúng trình tự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo qui định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án*:* Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 là vô hiệu, bà H, bà H1 và bà P phải có trách nhiệm trả cho ông N số tiền đặt cọc đã nhận là 1000.000.000

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 và căn cứ vào kết quả trông tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp xác định vụ việc trên là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Nguyên đơn ông Nguyễn Bá N yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 vô hiệu và yêu cầu bị đơn bà H, bà H1, bà P phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 1000.000.000 đồng. Bà H, bà H1 và bà P không đồng ý.

Xét thấy, Nguyên đơn ông N, bị đơn bà H, bà H1, bà P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bà L1 đều thừa nhận ngày 08/11/2022, ông N giao số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng cho bà H, bà H1, bà P. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3] Đối với việc xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022.

Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của cha mẹ là bà Khâu Thị É và ông Nguyễn Văn X, ông X đã chết năm 2017, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chị em đều thống nhất để ông N, ông B nhận chuyển nhượng thửa đất số 54, tờ bản đồ 38 xã L của cha mẹ để lấy tiền cho bà Khâu Thị É dưỡng già vì anh chị em ai cũng được cha mẹ chia cho đất trước đó. Ông N đã giao số tiền 01 tỷ đồng cho bà H, bà H1 và bà P phần còn lại số tiền 1.500.000.000 đồng, trách nhiệm của ông B phải trả nhưng ông B không thực hiện.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022, giữa ông Nguyễn Ngươn B, bà Nguyễn Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Diệu H1 và bà Nguyễn Thị Kim P, phần đất các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, bà H1 và bà P, việc các bên giao nhận tiền đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định của pháp luật nên hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, ông Nguyễn Bá N yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/11/2022 vô hiệu và yêu cầu bà H, bà H1, bà P trả lại tiền cọc đã nhận, không yêu cầu tính lãi suất là có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N được chấp nhận nên các bị đơn bà H, bà H1, bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Kim P hiện nay đã trên 60 tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 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, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà P.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 116, Điều 117; Điều 122, Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 468; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bá N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/11/2022 giữa bên mua là ông Nguyễn Bà N1 và bên bán gồm các bà Nguyễn Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Diệu H1 và bà Nguyễn Thị Kim P đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 38 tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Diệu H1 và bà Nguyễn Thị Kim P phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Bá N số tiền đặt cọc đã nhận là 1000.000.000 đồng (một tỷ đồng). (Bà H, bà H1, bà P mỗi người phải có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Bá N số tiền 333.333.333 đồng).

2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Diệu H, bà Nguyễn Thị Diệu H1 mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 13.000.000 đồng.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBNTVQH14 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, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Kim P.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chưa thi hành án. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 T. Đồng Nai.
- VKSND H. Long Thành.
- THA H. Long Thành.
- Các đương sự.
- Lưu.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán –Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Liên