

Bản án số: 223/2017/DSST
Ngày: 19/9/2017
V/v Tranh chấp về thực hiện
nghĩa vụ dân sự.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 11 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Quỳnh Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Phượng.
2. Ông Nguyễn Thanh Bình.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Việt Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2017, tại Trụ sở của Tòa án nhân dân Quận 11 Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai Vụ án thụ lý số: 218/2016/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2016 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 173/2017/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2017/QĐST-DS ngày 29/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lạc Huệ C, sinh năm 1962; địa chỉ: đường Q, Phường D, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bị đơn:

a) Bà Hà Uyên N, sinh năm 1951; địa chỉ: đường B, Phường O, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: đường L, Phường A, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh;

b) Ông Lư N1, sinh năm 1975; địa chỉ: đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh;

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 18/11/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lạc Huệ C trình bày:

Nguyên căn nhà đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do bà Lư Chí H chết để lại. Do gần nhà nên bà C muốn mua căn nhà trên từ những người thừa kế của bà H.

Ngày 27/02/2015, bà có ký kết “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” để mua căn nhà đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh với em chồng của bà H là bà Lư T (do con trai của bà T là ông Lư N1 làm đại diện) và cháu gọi bà H bằng dì là bà Hà Uyển N. Hai bên thỏa thuận bà C giao trước tiền cọc là 150.000.000 đồng, ông N1 và bà N là người trực tiếp nhận tiền. Sau đó giữa các đồng thừa kế phát sinh tranh chấp về việc phân chia tài sản nên các con của bà T không đồng ý bán nhà cho bà C nữa nhưng cũng không trả lại số tiền cọc đã nhận.

Đến tháng 12/2015, bà đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân Quận 11 để yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Tại Tòa án, các bên có lập “Giấy cam kết” ngày 17/02/2016 với nội dung là hủy hợp đồng mua bán nhà trên, ông N1 và bà N đồng ý trả lại cho bà C số tiền 150.000.000 đồng và đền bù 50.000.000 đồng trong thời gian 06 tháng để ông N1 làm xong giấy tờ nhà và bán nhà; đồng thời bà C rút đơn khởi kiện và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Quá thời hạn trả tiền nhưng ông N1 và bà N vẫn không thực hiện cam kết trên nên bà C tiếp tục khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” là vô hiệu và buộc ông N1 và bà N có nghĩa vụ trả cho bà số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền 150.000.000 đồng tính từ ngày 17/8/2016 cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất là 8%/năm.

Trong quá trình giải quyết, bà C rút yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thỏa thuận hứa bán nhà” là vô hiệu.

2. Tại bản tự khai ngày 22/3/2017 và các biên bản hòa giải bị đơn là ông Lư N1 trình bày:

Ông là cháu gọi bà Lư Chí H là thím. Nguyên căn nhà đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản do mẹ của ông là bà Lư T mua trước năm 1975 và cho bà H ở nhờ nhưng bà H không muốn trả nhà lại nên hai bên xảy ra mâu thuẫn. Sau khi bà H chết, gia đình ông nghĩ là không tìm được giấy tờ nhà nên đồng ý thỏa thuận với cháu của bà H là bà Hà Uyển N bán căn nhà trên cho bà C. Nay gia đình ông đã tìm được giấy tờ chứng minh nguồn gốc nhà và đã đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Năm 2015, bà C có khởi kiện tại Tòa án yêu cầu giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà”, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án.

Ông xác nhận có ký “Giấy cam kết” ngày 17/02/2016 với nội dung cam kết trả lại cho bà C số tiền 150.000.000 đồng và đền bù 50.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng trong thời hạn 06 tháng để gia đình ông làm xong giấy tờ nhà và bán nhà để trả tiền. Tuy nhiên đến nay gia đình ông vẫn chưa được cấp giấy chủ quyền nên chưa bán nhà để trả tiền cho bà C. Nay, ông vẫn giữ ý kiến đồng ý trả cho bà C số tiền 200.000.000 đồng và không yêu cầu bà N cùng có nghĩa vụ nhưng không đồng ý trả tiền lãi vì ông đã đền bù số tiền 50.000.000 đồng. Về thời gian trả tiền, ông đề nghị bà C cho thêm thời gian cho đến khi gia đình ông được cấp giấy chủ quyền và bán được nhà thì ông sẽ trả tiền.

3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2017 và các biên bản hòa giải bị đơn là bà Hà Uyên N trình bày:

Bà xác nhận có ký “Giấy cam kết” ngày 17/02/2015 với nội dung đúng như bà C và ông N1 trình bày.

Nay bà C yêu cầu bà và ông N1 trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi đối với số tiền 150.000.000 đồng. Ông N1 tự nguyện đồng ý trả 200.000.000 đồng nhưng không đồng ý trả tiền lãi. Bà đồng ý với ý kiến của ông N1, riêng khoản tiền lãi thì bà đồng ý trả cho bà C và không yêu cầu ông N1 cùng có nghĩa vụ.

4. Tại bản tự khai ngày 22/3/2017 và các biên bản hòa giải bà Lư T do bà Lư Bội P làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T là em chồng của bà Lư Chí H

Nguyên căn nhà đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh của gia đình bà Lư T là chủ sở hữu, hiện chưa được cấp chủ quyền. Trong thời gian chờ cấp giấy tờ nhà, ông N1 và bà N có nhận cọc của bà C số tiền 150.000.000 đồng, sau đó tiếp tục ký cam kết trả lại số tiền 150.000.000 đồng và đền bù 50.000.000 đồng.

Bà T xác định bà không liên quan đến cam kết giữa các bên nên không có nghĩa vụ gì đối với yêu cầu của bà C.

5. Tại bản tự khai ngày 26/7/2017 và các biên bản hòa giải bà Lư Bội P trình bày:

Bà khẳng định bà không liên quan đến cam kết giữa bà C, ông N1 và bà N nên không có nghĩa vụ gì đối với yêu cầu của bà C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 11 phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án nhân dân Quận 11, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về tố tụng. Việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các đương sự đều đã được thực hiện đúng quy định nên việc xét xử vắng mặt các đương sự vừa nêu là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên Quyết định đưa vụ án ra xét xử chưa đảm bảo thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả số tiền 200.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lãi cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

Phiên tòa xét xử vụ án được mở vào lúc 08 giờ 00 ngày 29/8/2017, đã được tổng đạt hợp lệ cho các đương sự nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên Tòa án hoãn phiên tòa. Phiên tòa lần hai được mở vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 19/9/2017, các đương sự có mặt đầy đủ. Do đó, HĐXX quyết định tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 (BLTTDS).

Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết:

Bà Lạc Huệ C khởi kiện ông Lư N1 và bà Hà Uyên N tranh chấp về “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” ký kết ngày 27/02/2015 và “Giấy cam kết” ký kết ngày 17/02/2016.

Do các bên đã thống nhất chấm dứt việc mua bán nhà theo “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” ký kết ngày 27/02/2015 và không tranh chấp gì về hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, chỉ tranh chấp về việc thực hiện “Giấy cam kết” ký kết ngày 17/02/2016 nên cần phải xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ dân sự” theo quy định tại Điều 280 của Bộ luật Dân sự 2005 (BLDS).

Căn cứ theo quy định tại khoản 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS), thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 11 Thành phố Hồ Chí Minh.

Về xác định tư cách tố tụng của đương sự:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân Quận 11 có triệu tập bà Lư T và các con gồm Lư Bội P, Lư Ngọc T1 và Lư Đái H tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do những người này là chủ sở hữu thực tế đối với căn nhà và đất tại địa chỉ đường H, Phường I, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, bà C và ông N1, bà N xác định các bên đã thống nhất chấm dứt “Hợp đồng mua bán nhà”, như vậy bà T và các con không liên quan đến “Tranh chấp về thực hiện nghĩa vụ dân sự” giữa bà C và ông N1, bà N nữa. Do vậy, bà T, bà P, bà T1 và bà H không được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Về yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 17/02/2016, giữa bà Lạc Huệ C với ông Lư N1, bà Hà Uyên N lập “Giấy cam kết” với nội dung ông Lư N1 và bà Hà Uyên N có nghĩa vụ trả lại cho bà C 150.000.000 tiền nhận cọc mua bán nhà và 50.000.000 đồng tiền bồi thường, tổng cộng là 200.000.000 đồng, trả trong thời hạn 06 tháng. Giấy cam

kết này được lập trên cơ sở tự nguyện giữa hai bên. Sự thỏa thuận này xuất phát từ quan hệ đặt cọc mua bán nhà và sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật nên nó là căn cứ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự theo quy định tại Điều 281 của BLDS.

Các bên không tranh chấp gì về “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” và không yêu cầu giải quyết bất cứ vấn đề gì của “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà”, nên Hội đồng xét xử không xét đến tính hợp pháp, cũng như quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà nói trên. Hội đồng xét xử chỉ xem xét tính hợp pháp của nghĩa vụ dân sự theo sự thỏa thuận giữa các bên.

Điều 280 BLDS quy định về nghĩa vụ dân sự như sau:

“Nghĩa vụ dân sự là việc mà theo đó, một hoặc nhiều chủ thể (sau đây gọi chung là bên có nghĩa vụ) phải chuyển giao vật, chuyển giao quyền, trả tiền hoặc giấy tờ có giá, thực hiện công việc khác hoặc không được thực hiện công việc nhất định vì lợi ích của một hoặc nhiều chủ thể khác (sau đây gọi chung là bên có quyền)”.

Hai bên cam kết trả tiền theo thỏa thuận, nhưng không thực hiện. Sự cam kết này là tự nguyện, không trái pháp luật, nên bên có nghĩa vụ phải thực hiện đúng theo sự thỏa thuận trả tiền.

Theo quy định của pháp luật thì ông N1 và bà N có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông N1 có ý kiến đồng ý tự mình trả cho bà C số tiền 200.000.000 đồng, không yêu cầu bà N cùng có nghĩa vụ liên đới. Sự tự nguyện này được người có quyền là bà C đồng ý, nên ghi nhận.

Về yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn:

Khoản 2 Điều 305 quy định về nghĩa vụ chậm trả như sau: *“Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*.

Do bên có nghĩa vụ là ông Lư N1, bà Hà Uyển N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên ông ông Lư N1, bà Hà Uyển N còn phải trả tiền lãi chậm trả cho bà C theo quy định tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005. Tiền lãi chậm trả được tính trên tổng số tiền thỏa thuận là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà C chỉ yêu cầu ông Lư N1 và bà Hà Uyển N trả tiền lãi tính trên số tiền 150.000.000 đồng với mức lãi suất 8%/năm.

Theo nội dung cam kết giữa các bên thì ông N1 và bà C có nghĩa vụ trả tiền trong thời hạn 06 tháng, ngày ký cam kết là ngày 17/02/2016, như vậy hạn cuối là ngày 17/8/2016, tính đến ngày xét xử là 13 tháng.

Số tiền lãi cụ thể như sau:

$150.000.000 \text{ đồng} \times 8\%/\text{năm} \times 13 \text{ tháng} = 13.000.000 \text{ đồng}.$

Bà N đồng ý tự nguyện trả tiền lãi 11.000.000 đồng, không yêu cầu ông N1 cùng có nghĩa vụ trả và được bà C đồng ý. Sự thỏa thuận này là tự nguyện, phù hợp với pháp luật về lãi suất và là có lợi cho người có nghĩa vụ, nên chấp nhận.

Tại phiên tòa các bên thống nhất về số tiền ông N1 phải trả cho bà C là 200.000.000 đồng, tiền lãi bà N phải trả cho bà C là 11.000.000 đồng nhưng không thống nhất được thời gian trả tiền. Xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N1 và bà N trả ngay số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi tính trên nghĩa vụ chậm trả 11.000.000 đồng là có cơ sở. Do đó cần buộc ông N1 có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền 200.000.000 đồng và bà N có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền lãi tính đến ngày xét xử là 11.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông N1 phải trả cho bà C số tiền là 200.000.000 đồng, buộc bà N phải trả cho bà C số tiền 11.000.000 đồng.

Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên tòa hôm nay về nội dung là có cơ sở pháp luật, nên chấp nhận.

Về án phí:

Ông N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải trả là 550.000 đồng.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 280, 281, 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Pháp lệnh về án phí lệ phí.

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Lạc Huệ C.

2. Buộc ông Lư N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lạc Huệ C số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Buộc bà Hà Uyển N có nghĩa vụ trả cho bà Lạc Huệ C số tiền 11.000.000 đồng (mười một triệu đồng).

4. Trong trường hợp ông N1 và bà N chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì ông N1, bà N còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả.

5. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà” là vô hiệu của bà Lạc Huệ C.

6. Về án phí:

Ông Lư N1 chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Bà Hà Uyển N chịu án phí dân sự sơ thẩm là 550.000 đồng (năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Hoàn lại cho bà Lạc Huệ C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.075.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AG/2014/0003623 ngày 30/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Các quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền .

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

Trong trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TANDTP.HCM;
- VKSND Quận 11;
- Chi cục THADS Quận 11;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Lê Thị Quỳnh Anh