

Bản án số: 17/2018/DS-ST
Ngày: 20-9-2018
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẤT ĐỎ, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Dung

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Võ Thị Ánh Nguyệt

Bà Nguyễn Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mai -Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tùng Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 31/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2018/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Ngọc C, sinh năm: 1980 “có mặt”

Địa chỉ: ấp T, xã M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm: 1984, “vắng mặt”

2.2. Ông Trần Ngọc B, sinh năm: 1978, “vắng mặt”

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. *Người làm chứng:* Bà Cao Thị P (tên gọi khác: N), sinh năm: 1970, “vắng mặt”

Địa chỉ: khu phố Đ, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 4 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc C trình bày:

Do có mối quan hệ quen biết nên nguyên đơn biết bị đơn cần chuyển nhượng nhà đất tại khu phố S, thị trấn H, huyện Đ với giá 700.000.000đồng. Vì vậy, ngày 30-3-2018 nguyên đơn có thỏa thuận với bị đơn việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên bằng hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Hôm nay ngày 30-3-2018. Vợ chồng tôi Trần Ngọc B, sinh năm 1978 và vợ Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1986. Khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, BR-VT. Vợ chồng tôi có bán căn nhà ở khu phố S, thị trấn H, huyện Đ, BR-VT. Bán cho chị Trần Thị Ngọc C, sinh năm 1980. Ấp T, xã M, huyện Đ, BR-VT với số tiền là 700 triệu đồng (Bảy trăm triệu đồng), đưa trước là 100 triệu (một trăm triệu đồng). Số tiền còn lại khi nào giao sổ chị Trần Thị Ngọc C sẽ giao hết số tiền còn lại là 600 triệu đồng cho vợ chồng tôi. Có chị Cao Mỹ P, sinh năm 1970 làm chứng cho vợ chồng tôi bán căn nhà nêu trên cho chị Trần Thị Ngọc C. Nếu có gì sai sót vợ chồng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm. Phần cuối của hợp đồng có chữ ký Bên A: Trần Ngọc B và Nguyễn Thị Ngọc L; Bên B: Trần Thị Ngọc C và người làm chứng Cao Mỹ P”. Sau khi lập hợp đồng, nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc 100.000.000đồng cho bị đơn, sau đó nguyên đơn nhiều lần yêu cầu bị đơn giao sổ đỏ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng bị đơn cố tình né tránh. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện với các yêu cầu sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 30-3-2018 giữa bà Trần Thị Ngọc C và ông Trần Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu.

- Buộc ông Trần Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả hoàn trả lại cho bà C số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

- Không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu.

2. Tại biên bản làm việc, bị đơn ông Trần Ngọc B trình bày:

Bà Nguyễn Thị Ngọc L có quan hệ là vợ ông B. Ông B thừa nhận vợ chồng ông có thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất tại khu phố S, thị trấn H, huyện Đ cho bà C với giá 700.000.000đồng thông qua hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2018 và đã nhận tiền đặt cọc 100.000.000đồng của bà C. Nhà đất trên có nguồn gốc do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T bằng giấy tay, đất chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền cọc, vợ chồng ông có đến UBND thị trấn H, huyện Đ xin làm giấy đỏ nhưng địa phương không chấp nhận do đất này chưa đủ điều kiện cấp giấy. Do đó, ông B không thể giao giấy đỏ cho bà C như thỏa thuận. Nay ông B vẫn mong muốn tiếp tục thực

hiện hợp đồng nhưng nếu bà C không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, ông B cũng đồng ý theo yêu cầu của bà C.

3. Tại biên bản làm việc, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L trình bày:

Bà L thống nhất như lời trình bày của ông B về nguồn gốc đất, về việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, về việc lập hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2018 cũng như nhận tiền đặt cọc của bà C 100.000.000đồng và nguyên nhân không làm sổ đỏ được. Tuy nhiên, bà L vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C.

4. Tại biên bản làm việc, người làm chứng bà Cao Mỹ P trình bày:

Bà P và bà C có quan hệ họ hàng là cô cậu ruột. Bà P xác định bà là người chứng kiến vợ chồng ông B và bà C thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông B cho bà C với giá 700.000.000đồng vào ngày 30-3-2018, sau khi thỏa thuận các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc và bà C đã giao 100.000.000đồng tiền đặt cọc cho ông B và bà L.

5. Tại Biên bản xác minh ngày 01 tháng 8 năm 2018 về nguồn gốc đất tại địa phương thể hiện: Thửa đất tọa lạc tại khu phố S, thị trấn H, huyện Đ có nguồn gốc do địa phương cấp cho ông Đặng Văn T vào năm 2007. Sau đó ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vũ T và bà L ông B là người nhận chuyển nhượng cuối cùng. Tháng 7 năm 2018 bà L có đến địa phương kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đất này hiện nay chưa thể cấp được vì giao đất cho ông T nhưng không có quyết định giao đất.

6. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu:

- Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn bà C và bị đơn ông B thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng bị đơn bà L không đến Tòa án tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không tham gia phiên tòa sơ thẩm là không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật. Vì vậy, xét xử vắng mặt bà L là đúng quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Riêng bị đơn ông Nguyễn Văn B và người làm chứng bà Cao Mỹ P vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó xét xử vắng

mặt ông B và bà P là phù hợp quy định tại Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến trình bày của đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nhận định:

[1] *Về tố tụng*: Qua yêu cầu khởi kiện của bà C xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn cư trú trên địa bàn huyện Đất Đỏ nên Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Trần Ngọc B và người làm chứng bà Cao Thị P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông B và bà P.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà L.

[2] *Về nội dung vụ án*: Thửa đất tọa lạc tại khu phố S, thị trấn H, huyện Đ có nguồn gốc do địa phương cấp cho ông Đặng Văn T vào năm 2007. Sau đó thửa đất này được chuyển nhượng bằng giấy tay qua nhiều người, ông B và bà L là người nhận chuyển nhượng cuối cùng nên B và bà L đã cam kết bán nhà đất trên cho bà C với giá 700.000.000đồng, đồng thời bà L và ông B đã nhận của bà C số tiền cọc 100.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2018. Căn cứ nội dung của hợp đồng đặt cọc và sự thừa nhận của hai bên trong quá trình tố tụng thì khi nào giao sổ đỏ bà C sẽ giao hết số tiền còn lại, nhưng từ khi nhận tiền đặt cọc đến nay ông B và bà L vẫn chưa giao sổ đỏ cho bà C như thỏa thuận.

[3] Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[4] Quá trình tố tụng, ông B chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, riêng bà L không chấp nhận mà mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

[5] Xét yêu cầu của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn, người làm chứng và qua xem xét các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Tại thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất tại khu phố S, thị trấn H, huyện Đ, các bên đều biết đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó hợp đồng này đã vi phạm điều cấm của luật nên theo quy định tại các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2018 vô hiệu ngay từ khi ký kết. Qua xác minh tại địa phương được biết thửa đất trên có nguồn gốc do địa phương cấp cho ông Đặng Văn T vào năm 2007, hiện chưa thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được do đất không đủ điều kiện cấp giấy vì giao đất nhưng không có quyết định cấp đất, do đó hợp đồng cam kết làm giấy tờ là không thể thực hiện được. Vì vậy, căn cứ các Điều 122, 123, 407 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 30-3-2018 giữa ông B, bà L và bà C vô hiệu.

Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và phải bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Bà C chưa nhận tài sản nhưng bà L và ông B đã nhận của bà C 100.000.000đồng tiền đặt cọc nên phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà C số tiền này. Tại phiên tòa, bà C không yêu cầu bồi thường thiệt hại khi hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xét đến.

[6] Về án phí:

- Do yêu cầu khởi kiện của bà C được chấp nhận nên bà L và ông B phải chịu tiền án phí, bà L và ông B không thuộc trường hợp được miễn, giảm tiền án phí nên căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và các Điều 12, 13 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, bà L và ông B phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm có không giá ngạch là 300.000đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000đồng (100.000.000đ x 5%). Như vậy, tổng số tiền án phí bà L và ông B phải chịu là 5.300.000đồng.

- Bà C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123 và Điều 407 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc C.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 30-3-2018 giữa bà Trần Thị Ngọc C và ông Trần Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc L vô hiệu.

- Buộc ông Trần Ngọc B và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải trả hoàn trả lại cho bà Trần Thị Ngọc C số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

- Ông Trần Ngọc B và bà Nguyễn Thị Ngọc L phải chịu 5.300.000đồng (Năm triệu ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Ngọc C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009673 ngày 18 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi Cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Trần Thị Mỹ Dung