

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ QUY NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 37/2023/DS -ST
Ngày: 16 - 03 - 2023
V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hòa

- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Ron
Ông Nguyễn Tấn Bình

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mỹ Nương

Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

- *Đại diện VKSND thành phố Quy Nhơn tham gia phiên tòa:*

Bà Tô Thị Bích Trâm - Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Q tỉnh B xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 345/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 về việc “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXX-ST ngày 15/02/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1959; Địa chỉ: số 135 đường D, thành phố Q, tỉnh B; Người đại diện hợp pháp của bà H: ông Trần Minh C1, sinh năm: 1980; Địa chỉ: số 135 đường D, thành phố Q, tỉnh B (theo hợp đồng ủy quyền số 00703 ngày 28/9/2022 (có mặt)

Bị đơn: 1. Ông Nguyễn Công T, sinh năm: 1966; Địa chỉ: số 196 đường N, thành phố Q, tỉnh B (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1962, Địa chỉ: 337 L1, thành phố Q, tỉnh B (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồng Thị Kim C, sinh năm: 1960; Địa chỉ: số 196 đường N, thành phố Q, tỉnh B (có mặt) ; Người đại diện hợp pháp của bà C: ông Trần Công L2, Địa chỉ: số 80 đường M, thành phố Q, tỉnh B (theo hợp đồng ủy quyền số 005680 ngày 17/8/2022) (có mặt)

2. Anh Nguyễn Công T1, sinh năm: 1989 (có mặt)

3. Anh Nguyễn Hữu P1, sinh năm: 1992 (vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 196 đường N, thành phố Q, tỉnh B .

4. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1960; Địa chỉ: 362/6/11 đường T6, thành phố Q (có mặt)

5. Bà Nguyễn Thị Phương D, sinh năm: 1964; Địa chỉ: số 31 đường N1, thành phố Q, tỉnh B (có mặt)

6. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm: 1968; Địa chỉ: Tổ 3, khu vực 8, phường N2 (hẻm 220 đường N), thành phố Q (có mặt)

7. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm: 1970; Địa chỉ: 169/18/5 đường T7, thành phố Q, tỉnh B (có mặt)

8. Bà Nguyễn Thị Thanh T4, sinh năm: 1974; Địa chỉ: Tổ 3, khu vực 8, phường N2, thành phố Q, tỉnh B (có mặt)

9. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm: 1960; Địa chỉ: 337 đường L1, thành phố Q, tỉnh B (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/07/2022, đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung ngày 07/02/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn do ông Trần Minh C1 trình bày:

Khoảng tháng 03/2021, biết bà H có nhu cầu cần mua thêm nhà đất để mở rộng diện tích Phòng khám nên vợ chồng ông T và bà C (ở đối diện phòng khám) đã chủ động liên hệ gặp bà H để đặt vấn đề bán 02 căn nhà ở địa chỉ 196 N, thành phố Q, diện tích 192,78m² và căn nhà liền kề phía sau, diện tích 124,19m², ở địa chỉ: 220/02/9/11 N, thành phố Q (tổng diện tích 2 căn nhà này là khoảng 317 m²). Vợ chồng ông T và bà C nói 2 căn nhà này là của cha mẹ ruột ông T để lại cho ông T hưởng theo diện thừa kế. Sau nhiều lần gặp gỡ thỏa thuận, bà H đồng ý mua 2 căn nhà nói trên.

Ngày 05/4/2021, tại căn nhà 196 N, Bên A gồm có: ông T và bà Nguyễn Thị Minh P (chị ruột ông T, đại diện cho gia đình ông T), ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bên B là bà H (không có công chứng, do chưa có giấy chứng nhận)

- Hai bên thỏa thuận mua bán 2 căn nhà là 26.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc mua bán là 1.500.000.000 đồng; Thời hạn bên A giao nhà và sổ cho bên B là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng mua bán nhà (ngày 05/4/2021); Bên A có trách

nhệm làm sổ sở hữu nhà đất tại địa chỉ 196 N, diện tích 317m² (diện tích này là tính gộp luôn diện tích nhà liền kề phía sau) và giao sổ, nhà cho bên B theo đúng thời hạn trên. Trường hợp bên A thay đổi không bán nhà cho bên B thì phải bồi thường cho bên B số tiền 3.000.000.000 đồng. Bà H đã giao cho ông T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng cho đến nay ông T, bà P vẫn không làm các thủ tục để chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Qua tìm hiểu thì bà H được biết ông T nợ tiền bên ngoài rất nhiều không có khả năng trả nợ, bị chủ nợ hăm dọa đòi nợ nên sau khi lấy tiền cọc 1.500.000.000 đồng của bà H thì đem đi trả nợ hết. Quá thời hạn thỏa thuận mua bán nhà theo hợp đồng đặt cọc nhưng vợ chồng ông T viện nhiều lý do nói chưa làm sổ đỏ được. Bà H yêu cầu trả lại tiền cọc thì ông T không chịu trả. Ngày 13/4/2022, ông T có viết giấy xác nhận lại sự việc như nêu trên và hẹn 30 ngày sau sẽ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận nhưng đến nay ông T cũng không trả.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu ông T, bà P phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 1.500.000.000 đồng. Trước đây bà H yêu cầu ông T, bà P phải trả 1.500.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc nay bà nhận thấy việc bà ký kết hợp đồng với ông T, bà P khi gia đình ông T chưa có giấy chứng nhận là không đúng nên bà xin rút yêu cầu phạt cọc chỉ yêu cầu ông T trả tiền lãi suất của khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 05/04/2021 đến ngày Tòa giải quyết xong vụ án.

Tại phiên tòa ông C1 trình bày bổ sung: Bà H không yêu cầu bà P trả tiền đặt cọc và tiền lãi, do bà P không nhận tiền. Về thời gian tính lãi suất yêu cầu Tòa án tính từ ngày 06/06/2021 đến ngày 16/03/2023. Hiện bà H có giữ của ông T 01 đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở của ông Nguyễn M1, bà Trần Thị A và 01 đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở của ông Nguyễn Công T và bà Hồng Thị Kim C do UBND phường N2 xác nhận cùng ngày 24/12/2003 (đều là bản gốc). Bà H đồng ý trả lại giấy tờ nêu trên nếu ông T trả lại số tiền đặt cọc và lãi suất như đã nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Công T trình bày: Cha mẹ ông là ông Nguyễn M1, chết năm 2014 và bà Trần Thị A chết năm 2021 có 7 người con gồm ông và 6 chị em gái gồm Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Minh P, Nguyễn Thị Phương D, Nguyễn Thị Kim T2, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh T4.

Trong thời gian qua việc làm ăn gặp nhiều khó khăn dẫn đến việc ông bị nợ số tiền rất lớn (trên 1.300.000.000 đồng) mà không có khả năng chi trả, nên ông có mượn thẻ lương hưu của ông Nguyễn Văn T5 (là chồng của bà Nguyễn Thị Minh P) vay số tiền 300.000.000 đồng để trả bớt những khoản nợ có lãi suất quá cao.

Sau đó ông và vợ bà Hồng Thị Kim C mời các chị em gái về để họp và thống nhất bán 2 ngôi nhà ở địa chỉ 196 N, thành phố Q, diện tích 192,78m² và căn nhà liền kề phía sau, diện tích 124,19m², ở địa chỉ: 220/02/9/11 N, thành phố Q (tổng

diện tích 2 căn nhà này là khoảng 317m²), việc mua bán chuyển nhượng sẽ do ông và bà P đại diện giao dịch (việc thỏa thuận có biên bản thể hiện)

Đến ngày 05/4/2021, bên mua và bên bán thống nhất bán cho bà Phạm Thị H 02 nhà đất nêu trên với số tiền 26.000.000.000 đồng và ông đã nhận cọc của bà H số tiền 1.500.000.000 đồng để trả các khoản nợ. Đến ngày 08/4/2021, gia đình ông tiến hành họp lần 02 thành phần có bà A (mẹ của ông), 7 anh chị em và 02 con của ông là Nguyễn Công T, Nguyễn Hữu P1 với nội dung đều thống nhất bán nhà để ông trả nợ, tiền còn lại mua nhà mới để ở, sau đó ông và anh T, anh P1 cũng đã đi tìm nhà mới để mua nhưng không hiểu vì sao vợ ông là bà Hồng Thị Kim C không đồng ý bán nữa.

Ông xác định số tiền đặt cọc do ông nhận và trả nợ hết, bà P không liên quan đến khoản tiền này. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu ông phải trả khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 06/06/2021 đến ngày 16/03/2023 ông đồng ý trả, về phương án trả nợ ông xin hứa sẽ bán phần nhà phía sau thuộc sở hữu của ông và bà C để trả nợ.

Bà Nguyễn Thị Minh P trình bày: Bà hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của ông T về quan hệ gia đình và nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà và ông T.

Bà cũng thống nhất theo lời trình bày của ông T về việc vợ chồng ông T, bà C, hai con ông T và 06 chị em bà là P, L, D, T2, T3, T4 đã tiến hành họp gia đình về việc bán nhà, các thành viên trong gia đình đã đồng ý bán nhà cho bà Phạm Thị H nên cử bà đại diện giao dịch. Bà xác nhận ông T đã nhận tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng của bà H để trả nợ nhưng sau đó gia đình bà không thể hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận để làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H là do bà Hồng Thị Kim C đã thay đổi ý kiến không muốn bán nhà nữa.

Bà xác định số tiền đặt cọc ông T đã nhận và trả nợ hết, bà không liên quan đến khoản tiền này. Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu ông T phải trả khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 06/6/2021 đến ngày 16/03/2023 bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Phương D, Nguyễn Thị Kim T2, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh T4 đồng trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà P, ông T về quan hệ gia đình. Cha mẹ bà là ông Nguyễn M1, chết năm: 2014; mẹ là bà Trần Thị A, chết năm 2021. Ông M1, bà A có 7 người con gồm Nguyễn Thị Kim L, Nguyễn Thị Phương D, Nguyễn Thị Kim T2, Nguyễn Thị Thanh T3, Nguyễn Thị Thanh T4, Nguyễn Công T và Nguyễn Thị Minh P.

Trước khi chết, cha mẹ bà để lại nhà đất tại 196 N, thành phố Q cho vợ chồng ông Nguyễn Công T và bà Hồng Thị Kim C để làm nhà từ đường thờ cúng. Tuy nhiên năm 2020, ông T làm ăn bị thua lỗ nên có xin mẹ là bà A và các chị em

bán căn nhà nói trên để trả nợ, bà A và các chị em đều đồng ý bán ngôi nhà nói trên và tìm nhà mới để ở thời cúng ông bà. Sau khi họp gia đình thống nhất để bà P và ông T đứng ra đại diện thực hiện các giao dịch để bán nhà (có biên bản cuộc họp).

Cụ thể: gia đình thống nhất bán 02 nhà đất nêu trên cho bà Phạm Thị H với giá 26.000.000.000 đồng và ông T nhận 1.500.000.000 đồng đặt cọc để trả nợ bên ngoài. Sau khi ông T nhận tiền đặt cọc của bà H, bà C lại không đồng ý bán nhà, do vậy không thể hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận để làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H. Các bà xác định số tiền đặt cọc do ông T nhận và trả nợ hết do đó ông T phải có trách nhiệm trả cho bà H, bà P không liên quan đến khoản tiền này.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu ông T phải trả khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm kể từ ngày 06/06/2021 đến ngày 16/03/2023 các bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T5 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà P, ông T về quan hệ gia đình và nội dung hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà P và ông T. Ông xin bổ sung thêm về việc ông T nhận số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng có ông chứng kiến và chính ông là người đưa ông T đi trả nợ cho các chủ nợ của ông T, tuy nhiên ông chưa tập hợp đầy đủ các thông tin và số tiền cụ thể đối với các chủ nợ của ông T nên chưa cung cấp cho Tòa án. Việc bà C cho rằng ông T không nợ và bà C không biết là không đúng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hồng Thị Kim C do ông Trần Công L2 đại diện theo ủy quyền trình bày: Nhà đất tại 196 N, thành phố Q do cha mẹ ông T là ông Nguyễn M1 và bà Trần Thị A lập di chúc để lại cho 04 người gồm Nguyễn Công T, Hồng Thị Kim C và Nguyễn Công T, Nguyễn Hữu P1. Bà P và ông T ký hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng nhà cho bà H là xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích của bà C và các con. Nay bà H khởi kiện yêu cầu trả lại tiền đặt cọc, bà C yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật, bà C không nhận tiền đặt cọc nên không đồng ý trả số tiền cọc cho bà H. Việc ông T cho rằng có nợ tiền và dùng tiền đặt cọc để trả nợ bà không biết và không liên quan.

Tại bản khai ngày 09/09/2022 anh Nguyễn Hữu P1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà C: Nhà đất tại 196 N, thành phố Q do ông bà nội là Nguyễn M1 và Trần Thị A lập di chúc để lại cho 04 người gồm Nguyễn Công T, Hồng Thị Kim C và Nguyễn Công T, Nguyễn Hữu P1. Việc bà P và ông T lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà H, anh không đồng ý. Nay bà H khởi kiện, anh yêu cầu Tòa giải quyết theo quy định pháp luật. Hiện nay, anh đang làm việc tại thành phố Hồ Chí Minh nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Công T1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà C, trước đây anh có họp gia đình nhưng chỉ

đồng ý bán phần nhà phía sau chứ không phải đồng ý bán hết căn nhà 196 N, thành phố Q như ông T, bà P đã trình bày, anh cũng thống nhất với ý kiến của những người liên quan về việc ông T đã nhận tiền đặt cọc thì phải có trách nhiệm trả lại cho bà H.

* Ý kiến của đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Q:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý đến phiên tòa xét xử Thẩm phán; Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ và đúng các trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 86 BLTTDS.

Về giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông T phải trả số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh với mức lãi suất 10% kể từ ngày 06/06/2021 đến ngày 16/03/2023 là có căn cứ pháp luật phù hợp với quy định tại các Điều 168, 188 Luật đất đai và Điều 117, 122, 131, 357 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc theo quy định tại Điều 244 BLTTDS.

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 tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Các đương sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, bị đơn có địa chỉ tại 196 N, thành phố Q và 337 L1, thành phố Q nên Tòa án nhân dân thành phố Q thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Hữu P1 vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt anh P1.

[3] Xét thấy, vào ngày 05/04/2021 giữa bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Minh P có ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (không được công chứng, chứng thực). Hai bên đều thống nhất nội dung hợp đồng: Bên A chuyển nhượng cho bên B nhà và đất tại địa chỉ 196 N, thành phố Q có diện tích 317m² với giá 26.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc mua bán là 1.500.000.000 đồng; Thời hạn bên A giao nhà và sổ cho bên B là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng (ngày 05/4/2021); Bên A có trách nhiệm làm sổ sở hữu nhà đất tại địa chỉ 196 N, thành phố Q có diện tích 317m² (bao gồm phần phía trước 192,78m² và căn nhà liền kề phía sau, diện tích 124,19m²) và giao sổ, nhà cho bên B theo đúng thời hạn

trên. Bên B giao đủ số tiền còn lại khi bên A nhận sổ và nhận nhà. Trường hợp bên A thay đổi không bán nhà cho bên B thì phải bồi thường cho bên B số tiền 3.000.000.000 đồng. Trường hợp bên B thay đổi không mua thì sẽ mất tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Bà H đã giao cho ông T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng vào ngày 05/4/2021.

Tuy nhiên, đến nay giữa hai bên vẫn chưa thực hiện việc mua bán nhà như thỏa thuận. Theo nguyên đơn sau khi nhận số tiền đặt cọc ông T, bà P không thực hiện các thỏa thuận trong hợp đồng. Bà H nhiều lần yêu cầu trả lại tiền cọc thì ông T không chịu trả. Ngày 13/4/2022, ông T có viết giấy xác nhận và hẹn 30 ngày sau sẽ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận nhưng đến nay ông T không trả. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà P phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 1.500.000.000 đồng và tiền lãi suất của khoản tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm kể từ ngày 05/04/2021 đến ngày Tòa án xét xử.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu ông T trả tiền đặt cọc và tiền lãi, không yêu cầu bà P phải trả, đối với yêu cầu tính lãi mốc thời gian tính kể từ ngày 06/06/2021 - 16/03/2023 với mức lãi suất 10%/năm. Xét thấy, đây là quyền tự định đoạt của đương sự và sự thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp với quy định Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 cần chấp nhận để xem xét. Ông T, bà P và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà L, bà D, bà T4, bà T3, bà T2, ông T5 và anh Nguyễn Công T đều xác nhận ông T đã nhận số tiền cọc 1.500.000.000 đồng và sử dụng khoản tiền nói trên, bà P không nhận tiền. Đến nay, gia đình ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do bà Hồng Thị Kim C không đồng ý bán nhà như đã hợp gia đình trước đó.

Bà Hồng Thị Kim C ủy quyền cho ông Trần Công L2 trình bày nhà và đất tại 196 N, thành phố Q do cha mẹ ông T là ông M1 và bà A lập di chúc để lại cho 04 người gồm ông T, bà C và các con là Nguyễn Công T, Nguyễn Hữu P1 để làm nhà từ đường, thờ cúng ông bà... Việc bà P và ông T ký hợp đồng đặt cọc với mục đích chuyển nhượng nhà cho bà H là xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích của bà và các con. Bà C xác định không nhận tiền đặt cọc nên không đồng ý trả số tiền cọc cho bà H. Anh Nguyễn Hữu P1, thống nhất như lời trình bày của bà C không đồng ý bán nhà. Riêng anh Nguyễn Công T có bổ sung thêm anh đồng ý bán phần nhà phía sau có diện tích 124,19m² chứ không đồng ý bán phần nhà phía trước như ông T và bà P trình bày trước đó.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy, nguồn gốc nhà và đất ở tại 196 N, thành phố Q do ông Nguyễn M1 và bà Trần Thị A mua lại của ông Nguyễn Thắng và bà Nguyễn Thị Lang từ năm 1965 có xác nhận của UBND phường N2, thành phố Q ngày 24/12/2003, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/11/2004 ông Nguyễn M1 và bà Trần Thị A lập bản di chúc (có chứng thực của UBND phường N2) với nội dung giao cho ông Nguyễn Công T, bà Hồng Thị Kim

C và các cháu nội Nguyễn Công T, Nguyễn Hữu P1 được thừa kế ngôi nhà 196 N, thành phố Q để làm nhà từ đường, thờ cúng ông bà... Như vậy, tại thời điểm ông T và bà P ký kết hợp đồng đặt cọc thì di chúc đã có hiệu lực 01 phần, do bà A còn sống nên nhà và đất tại 196 N, thành phố Q là tài sản chung của 5 người gồm bà Trần Thị A, ông Nguyễn Công T, bà Hồng Thị Kim C, anh Nguyễn Công T và anh Nguyễn Hữu P1 nhưng trong “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 05/04/2021 không có chữ ký của bên chuyển nhượng đất là bà A, bà C, anh T và anh P1 là không đúng quy định khoản 2 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, hai bên xác lập hợp đồng khi nhà và đất tại 196 N, thành phố Q chưa được cấp giấy chứng nhận là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai và trái với ý chí nguyện vọng của ông Nguyễn M1 đã viết trong di chúc ngày 04/11/2004. Như vậy, đây là trường hợp hợp đồng vô hiệu do bên chuyển nhượng (ông T, bà P) chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nên vi phạm quy định khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự giao dịch giữa bà H và ông T, bà P bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 05/4/2021 vô hiệu là có căn cứ.

Về việc xác định lỗi của các bên làm cho giao dịch dân sự vô hiệu: Giữa bên mua và bên bán thỏa thuận đặt cọc nhằm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có thỏa thuận sẽ xác lập hợp đồng chuyển nhượng khi bên bán có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, giữa hai bên thỏa thuận một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết và bên chuyển nhượng chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp nên giao dịch này đã bị vô hiệu tại thời điểm giao kết do vi phạm quy định pháp luật, như vậy giữa hai bên đều có lỗi. Tuy nhiên, bà H cũng đã xác định phần lỗi của mình trong việc xác lập hợp đồng nên đã rút yêu cầu phạt cọc do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc.

Việc trả lại số tiền đã đặt cọc: Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặt khác, vào ngày 13/4/2022, ông T có viết giấy xác nhận lại sự việc như trên và hẹn 30 ngày sau sẽ trả lại số tiền đặt cọc cho bà H, nhưng sau đó ông T không trả nên bà H mới khởi kiện. Vì vậy, việc bà H yêu cầu ông T trả lại tiền cọc 1.500.000.000 đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, mặc dù giữa hai bên không thỏa thuận trách nhiệm trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc tuy nhiên, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng nhưng từ tháng 06/2021 đến nay ông T vẫn không trả do đó bà H yêu cầu ông T phải trả tiền lãi với mức 10%/năm kể từ ngày 06/06/2021 đến ngày 16/03/2023 và ông T đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn, đây là sự tự nguyện thỏa thuận của đương sự phù hợp quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự

nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Minh P về việc yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc mua bán nhà vô hiệu và yêu cầu ông T phải trả lại tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là có cơ sở và phù hợp với quy định tại các Điều: 117, 122, 123, 131, 328 và Điều 357 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận, buộc ông T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 06/06/2021 cho đến ngày xét xử 16/03/2023 (648 ngày): $1.500.000.000 \text{ đồng} \times 10\% \times 648 \text{ ngày} / 365 \text{ ngày} = 266.301.369 \text{ đồng}$. Bà H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Công T, bà Hồng Thị Kim C 01 đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở do ông Nguyễn M1, bà Trần Thị A viết và 01 đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở do ông Nguyễn Công T và bà Hồng Thị Kim C viết có xác nhận của UBND phường N2 ngày 24/12/2003 (đều là bản chính)

[6]. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí. Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Bà Nguyễn Thị Minh P, bà Phạm Thị H không phải chịu án phí.

[7]. Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng. Ông T và bà H mỗi người phải chịu 500.000 đồng. Bà H đã nộp 1.000.000 đồng nên ông T phải hoàn trả cho bà H 500.000 đồng.

Ý kiến của đại diện viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ:

- Điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự
- Điều 166, 167, 168, 188 Luật đất đai 2013
- Các Điều 117, 122, 123, 131, 218, 357 Bộ luật dân sự năm 2015
- Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H đối với ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Minh P về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/04/2021 giữa bà Phạm Thị H đối với ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Minh P vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Công T có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị H số tiền 1.766.301.369 (một tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ một ngàn, ba trăm sáu mươi chín) đồng. (Trong đó tiền đặt cọc 1.500.000.000 (một tỷ, năm trăm triệu) đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ 266.301.369 (hai trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ một ngàn, ba trăm sáu mươi chín) đồng.

4. Bà Phạm Thị H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công T và bà Hồng Thị Kim C: 01 đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở do ông Nguyễn M1, bà Trần Thị A viết và 01 đơn xin chứng nhận hợp lệ về đất ở do ông Nguyễn Công T và bà Hồng Thị Kim C viết có xác nhận của UBND phường N2 ngày 24/12/2003 (đều là bản chính)

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải chịu phạt cọc.

6. Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông T, bà H mỗi người phải chịu 500.000 đồng. Bà H đã nộp 1.000.000 đồng nên ông T phải hoàn trả cho bà H 500.000 đồng.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Công T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 64.989.041 đồng. Bà Nguyễn Thị Minh P và bà Phạm Thị H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị H 28.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004333 ngày 05/08/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

8. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Nguyễn Hữu P1 được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

9. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

9.1. 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 năm 2015.

9.2. Trường hợp bản án 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh B ;
- VKSND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q ;
- Các đương sự;
- Lưu án văn.

Trần Thị Minh Hòa