TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THỊ XÃ T** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do -Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2018/DS-ST
Ngày: 17-7-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh;

2. Ông Lê Quang Xẹt.

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 63/2018/TLST-DS ngày 20 tháng 3 năm 2018 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2018/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số nhà 03, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1977; địa chỉ thường trú: Tổ 5, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Duy B, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Số nhà 1/5, Tổ 5, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số 467/9, Đại lộ B, Khu 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2018). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U trình bày: Ngày 25/10/2016, bà U (nguyên đơn) có ký Tờ cam kết và thỏa thuận với bà Nguyễn Thị U (bị đơn) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 800m^2 đất tọa lạc tại Tổ 5, khu phố K, phường Kh, thị xã T, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng/m^2, bên mua phải có trách nhiệm đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Diện

tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là chuyển nhượng kỷ phần thừa kế trong khối di sản của ông Nguyễn Văn Q là cha của nguyên đơn để lại là phần diện tích đất thuộc các thửa 623, 624, 625, 626, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 701, 703, 705 tờ bản đồ số 44 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01552 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 06/10/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn Q.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì bà Nguyễn Thị U (bị đơn) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà U (nguyên đơn) là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà U.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu như sau:

+ Tuyên bố thỏa thuận đặt cọc theo Tờ cam kết và thỏa thuận lập ngày 25/10/2016 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn) với bà Nguyễn Thị U (bị đơn) là vô hiệu;

+ Giải quyết hậu quả của Tờ cam kết và thỏa thuận lập ngày 25/10/2016 vô hiệu gồm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U đồng ý hoàn trả số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) cho bị đơn bà Nguyễn Thị U. Bị đơn bà Nguyễn Thị U phải trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị U diện tích đất 800m^2 tọa tại Tổ 5, khu phố K, phường Kh, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn - ông Đinh Duy B trình bày: Bà Nguyễn Thị U (bị đơn) và bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn) là chị em ruột. Đầu năm 2016, bà U (bị đơn) có khởi kiện yêu cầu TAND thị xã T chia di sản thừa kế là khoản tiền tiết kiệm và quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn Q để lại cho các anh chị em của bà U (gồm ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn), bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị U (bị đơn)). Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, các anh chị em của bà U (bị đơn) đã thỏa thuận được với nhau về việc phân chia di sản thừa kế nên bà U (bị đơn) đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề về chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Q. Để đảm bảo thi hành thỏa thuận này, ngày 08/11/2016 bà U (bị đơn) và các đồng thừa kế đã thỏa thuận thống nhất lập Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất riêng đối với mỗi người được thừa kế trong đó có bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn) theo nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực chất đây chính là thỏa thuận chuyển nhượng phần thừa kế là quyền sử dụng đất mà bà U (nguyên đơn) được hưởng thừa kế của ông Nguyễn Văn Q. Bà U (bị đơn) đã đặt cọc cho bà U (nguyên đơn) số tiền 400.000.000 đồng và các đồng thừa kế đã lập biên bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế vào ngày 25/11/2016.

Tuy nhiên, sau đó các đồng thừa kế đã không thống nhất được việc thi hành thỏa thuận, bà U (bị đơn) đã khởi kiện ra TAND thị xã T để tiếp tục yêu cầu giải quyết phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Q. Ngày 01/12/2017, TAND thị xã T đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017. Theo Quyết định số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017, bà U (bị đơn) được

công nhận hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất có diện tích là 5.622,5m^2 trong đó có kỷ phần của bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn) là 800m^2 đất và bà U (bị đơn) có trách nhiệm hoàn trả kỷ phần cho bà U (nguyên đơn) số tiền 1.200.000.000 đồng. Hiện tại, bà U (bị đơn) đang yêu cầu Chi cục Thi hành án thị xã T thi hành Quyết định số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của TAND thị xã T.

Vì vậy, bà U (bị đơn) xác nhận sự thỏa thuận cam kết đặt cọc theo đơn khởi kiện của bà U (nguyên đơn) không phải là giao dịch dân sự độc lập mà là giao dịch nhận giá trị kỷ phần thừa kế và đã được Tòa án ban hành Quyết định số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đồng ý hủy Tờ cam kết và thỏa thuận lập ngày 25/10/2016, đồng ý nhận lại số tiền cọc mà bà U (bị đơn) đã giao. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại đất thì bị đơn cho rằng không đúng vì đây là thỏa thuận đặt cọc về việc chuyển nhượng phần thừa kế, thực tế nguyên đơn không giao đất cho bị đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T:

- Về tố tụng: Xác định trong quá trình tiến hành tố tụng Thẩm phán đã tiến hành các trình tự thủ tục tố tụng đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự thủ tục phiên tòa.

- Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ tuy nhiên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận vì thực tế nguyên đơn không có giao đất cho bị 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà bị đơn cư trú tại thị xã T và nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết. Căn cứ vào Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị U yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc theo Tờ cam kết và thỏa thuận lập ngày 25/10/2016 về việc chuyển nhượng diện tích đất 800m^2, nguyên đơn đồng ý trả lại tiền cọc cho bị đơn và yêu cầu bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn bà Nguyễn Thị U đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, nhận lại tiền cọc nhưng không

đồng ý với yêu cầu trả lại quyền sử dụng diện tích đất 800m^2 vì thực tế nguyên đơn không giao đất cho bị đơn.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung đặt cọc theo tờ cam kết và thỏa thuận nêu trên đồng thời thống nhất nội dung sự việc như sau: Đầu năm 2016, bà U (bị đơn) có khởi kiện yêu cầu TAND thị xã T chia di sản thừa kế là khoản tiền tiết kiệm và quyền sử dụng đất diện tích 5.622,5m^2 đất tọa lạc tại khu phố K, phường Kh, thị xã T, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Văn Q để lại. Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, các anh chị em của bà U (bị đơn) đã thỏa thuận được với nhau về việc chia đất nên bà U (bị đơn) đã rút yêu cầu về việc chia di sản là quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi rU đơn khởi kiện thì các anh chị em của bà U (bị đơn) gồm: Ông Nguyễn Văn Th, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn), bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ng và bà Nguyễn Thị U (bị đơn) đồng ý chuyển nhượng lại kỷ phần thừa kế cho bà Nguyễn Thị U (bị đơn) và bà U (bị đơn) đã lập Tờ cam kết và thỏa thuận để đặt cọc cho mỗi người, trong đó bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn) đồng ý chuyển nhượng phần thừa kế của bà cho bà U (bị đơn) diện tích đất là 800m^2 với giá 2.000.000 đồng/m^2, bà Nguyễn Thị U (bị đơn) đặt cọc cho bà U (nguyên đơn) số tiền 400.000.000 đồng, khi hoàn tất thủ tục ra công chứng sẽ thanh toán hết tiền. Tuy nhiên, sau đó các đồng thừa kế đã không thống nhất được việc thi hành thỏa thuận, bà U (bị đơn) đã khởi kiện ra TAND thị xã T để tiếp tục yêu cầu giải quyết phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Q. Ngày 01/12/2017, TAND thị xã T đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017. Theo nội dung Quyết định số 47/2017/QĐST-DS thì bà U (bị đơn) được công nhận hưởng di sản thừa kế là quyền sử dụng đất có diện tích là 5.622,5m^2, trong đó có phần của bà Nguyễn Thị U (nguyên đơn) là 800m^2 đất và bà U (bị đơn) có trách nhiệm hoàn trả kỷ phần cho bà U (nguyên đơn) với số tiền là 1.200.000.000 đồng, quyết định đã có hiệu lực pháp luật.

[3] Như vậy, hợp đồng đặt cọc theo nội dung "Tờ cam kết và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký ngày 25/10/2016 được ký tại thời điểm bà Nguyễn Thị U (bị đơn) chưa có quyền sử dụng đất và đối tượng chuyển nhượng là phần thừa kế của bà U (nguyên đơn) trong khối di sản do ông Nguyễn Văn Q để lại, đây là loại hợp đồng có đối tượng không thực hiện được nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005. Tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất hủy hợp đông đặt cọc nêu trên, nguyên đơn có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng. Xét, đây là ý chí tự nguyện của các đương sự, phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc đơn trả lại quyền sử dụng đất, tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận: Quyền sử dụng đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo "Tờ cam kết và thỏa thuận về việc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất" ngày 25/10/2016, thực tế là phần thừa kế mà nguyên đơn sẽ được chia trong phần di sản do cha là ông Nguyễn Văn Q để lại, việc ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là một hình thức các đồng thừa kế tự thỏa thuận chia thừa kế nhưng sau đó các bên không thống nhất nên bà U (bị đơn) đã khởi kiện ra TAND thị xã T để tiếp tục yêu cầu giải quyết phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất của ông Quá. Ngày 01/12/2017, TAND thị xã T đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017. Nguyên đơn bà U cho rằng việc bà đồng ý thỏa thuận tại Tòa án nhân dân thị xã T để ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là không đúng ý chí của bà nên bà không thi hành quyết định. Việc bà U (nguyên đơn) khởi kiện bà U (bị đơn) chủ yếu để buộc bà U (bị đơn) trả lại quyền sử dụng đất mà bà U (nguyên đơn) đã ký biên bản hòa giải thành giao cho bà U (bị đơn) theo quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên. Thực tế các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần thừa kế sẽ được chia, bà U (bị đơn) không có quyền sử dụng đất, phần thừa kế là quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận đã được giải quyết bằng quyết định có hiệu luật pháp luật. Mặt khác tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị U thừa nhận không giao đất cho bị đơn. Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu về việc buộc bị đơn giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích 800 m^2 theo hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp,

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 37; Điều 147, Điều 227; Điều 228; Điều 243; Điều 244; Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng: Điều 137, 358, 411 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết 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. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1975) với bị đơn bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977) như sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ cam kết và thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 25/10/2016 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị U với bị đơn bà Nguyễn Thị U;

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U có trách nhiệm trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị U số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (Bốn 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 Nam 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị U về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị U trả lại diện tích đất 800m^2.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị U phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0013773 ngày 15/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thị xã T (01);
- CCTHADS thị xã T (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu VT, HS (02).

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

Nguyễn Tấn Tâm