

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 06/2018/DS-ST
Ngày 17/08/2018
V/v Tranh chấp HĐ đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN G, TỈNH BẮC NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Phong;

Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Mạnh Diễn, ông Hoàng Công Hằng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Minh Nguyệt, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G: Bà Nguyễn Thị Lâm, Kiểm sát viên.

Ngày 17/08/2018, tại Tòa án huyện G, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 24/2017/TLST-DS ngày 27/11/2017, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXXST-DS ngày 15/05/2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Thị L, sinh năm 1975; trú tại: Khu đô thị V, quận L, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Anh Ngô Thành B, sinh năm 1977; trú tại: Tổ 2, phường V, quận H, thành phố Hà Nội văn bản ủy quyền ngày 19/01/2018) có mặt.

- Bị đơn: Anh Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1963 và chị Lê Thị C, sinh năm 1969 (là vợ anh Đ); cùng trú tại thôn Ng, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ và chị C:

1. Anh Trần Văn Tr, sinh năm 1983; trú tại thôn ĐT, xã Q, huyện V, tỉnh Bắc Giang, có mặt;

2. Anh Trần Hoàng H, sinh năm 1983; trú tại khu phố X, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh (văn bản ủy quyền ngày 05/12/2017), vắng mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1993;

2. Chị Nguyễn Thị L2, sinh năm 1999;

3. Anh Nguyễn Đăng D, sinh năm 1988;

Cùng trú tại thôn Ng, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh và đều vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/09/2016, giữa chị và anh Nguyễn Đăng Đ có thỏa thuận ký hợp đồng “Mua bán nhà và đất ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” với nội dung sau:

Anh Nguyễn Đăng Đ cùng vợ là chị Lê Thị C đồng ý chuyển nhượng cho chị thửa đất số 833, tờ bản đồ số 28, diện tích 214m², địa chỉ thửa đất: Thôn Ng, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh; được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R535512, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1367/QSDĐ/302/QĐ-H mang tên hộ ông Nguyễn Đăng Đ. Tại trang bổ sung của giấy chứng nhận anh Đ và chị C đã chuyển quyền sử dụng đất cho con trai là Nguyễn Đăng D với diện tích 266m², được Văn phòng đăng ký đất đai huyện G ký xác nhận ngày 22/07/2014; diện tích còn lại chuyển nhượng cho chị là 214m². Giá chuyển nhượng là 3.210.000.000đ.

Theo Điều 3 của hợp đồng ngày 26/09/2016, khi ký hợp đồng thì chị đã đặt cọc và giao cho anh Đ 2,6 tỷ đồng không lập biên bản riêng, khi giao nhận tiền và ký hợp đồng có anh Nguyễn Nho P, sinh năm 1977; trú tại: Thị trấn H, huyện TT, tỉnh Bắc Ninh, chứng kiến việc ký hợp đồng và giao nhận tiền. Cùng ngày hôm đó anh Đ chị C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho chị. Đến ngày 25/12/2016 chị đã trả cho anh Đ và chị C số tiền 300 triệu đồng nữa, khi giao không lập biên bản riêng mà ghi vào Điều 4 của hợp đồng.

Theo Điều 7 của hợp đồng hai bên thỏa thuận trong thời hạn 90 ngày thì bên chuyển nhượng có nghĩa vụ làm mọi thủ tục theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng và bàn giao thửa đất cho chị. Sau khi hai bên ký hợp đồng, thì hai bên đến Văn phòng công chứng Th, ở thị trấn G để hoàn tất thủ tục nhưng không công chứng được vì lý do đất không đủ thẩm quyền để công chứng, cần thẩm định và đính chính lại mới đủ điều kiện để làm thủ tục công chứng. Chị là người trực tiếp đi làm thủ tục xin đính chính lại thông tin về thửa đất; đến ngày 06/02/2017 được cơ quan có thẩm quyền đính chính vào trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với nội dung được đính chính như sau: Diện tích đất ở là 94m², đất vườn 120m². Sau khi đính chính đủ điều kiện chuyển nhượng, chị gặp anh Đ và chị C yêu cầu đến công chứng làm thủ tục; anh Đ chị C hẹn chị ngày 16/01/2017 đến công chứng để làm thủ tục. Đúng hẹn chị đến nhà anh Đ và chị C thì chị C nói anh Đ bỏ đi vào miền nam. Chị có yêu cầu chị C gọi anh Đ về để hoàn tất thủ tục, nhưng không về. Sau đó chị gọi điện thoại nhiều lần không gặp được và yêu cầu gia đình chị C hoàn tất thủ tục, nhưng không hoàn

tất thủ tục chuyển nhượng cho chị.

Đến ngày 17/10/2017 chị làm đơn tố cáo hành vi lừa đảo của anh Đ gửi Phòng cảnh sát hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh, nhưng Phòng cảnh sát hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh không khởi tố vụ án. Do vậy chị làm đơn khởi kiện gửi Tòa án huyện G. Chị đã yêu cầu phía gia đình anh Đ tiếp tục hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng, nhưng cho đến nay không thực hiện, nên chị đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng dân sự đã ký giữa chị với anh Nguyễn Đăng Đ vô hiệu và yêu cầu anh Nguyễn Đăng Đ có nghĩa vụ trả cho chị 2,9 tỷ đồng, chị đồng ý trả cho anh Đ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi trả chị đủ tiền. Chị thừa nhận chữ ký của chị C trong hợp đồng là do anh Đ ký, chị không yêu cầu giám định chữ ký này. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản chị xin chịu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Anh đồng ý nhận ủy quyền của nguyên đơn, anh nhất trí toàn bộ nội dung nguyên đơn đã trình bày, không bổ sung gì. Tại phiên tòa anh đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng “*Mua bán nhà và đất ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” được ký giữa chị Phạm Thị L và anh Nguyễn Đăng Đ vô hiệu vì: Thửa đất chuyển nhượng nêu trên mang tên hộ anh Nguyễn Đăng Đ, hộ gia đình anh Đ bao gồm 05 người nhưng chỉ có một mình anh Đ ký vào hợp đồng, cho đến tại phiên tòa phía gia đình anh Đ không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Khi ký hợp đồng chị L giao cho anh Đ 2,9 tỷ đồng, anh Đ giao cho chị L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Đăng Đ có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị L số tiền 2,9 tỷ đồng và chị L trả cho anh Đ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi anh Đ trả đủ tiền. Ngoài ra không đề nghị xem xét giải quyết vấn đề gì khác.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Văn Tr trình bày

Anh với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị C trình bày: Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị tuyên bố giao dịch giữa chị L và anh Đ vô hiệu và yêu cầu trả số tiền đặt cọc là 2,9 tỷ đồng; nội dung trên chị C không được biết, không ký vào hợp đồng mua bán và không liên quan gì đến giao dịch nêu trên; đề nghị Tòa án hủy hợp đồng nêu trên và chị C không phải có nghĩa vụ đối với số tiền do nguyên đơn yêu cầu.

Anh với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đăng Đ trình bày: Anh Nguyễn Đăng Đ ký vào hợp đồng giao dịch với chị Phạm Thị L, thì anh Đ phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật với giao dịch anh Đ tham gia. Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch giữa chị L và anh Đ vô hiệu và yêu cầu trả số tiền đặt cọc là 2,9 tỷ đồng. Theo anh được biết thì anh Đ chỉ được nhận 01 tỷ đồng chứ không phải 2,9 tỷ đồng, nhưng anh không có chứng

cứ gì để chứng minh việc này nên anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Trần Hoàng H trình bày tại phiên tòa ngày 18/07/2018: Anh hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của anh Trần Văn Tr và không trình bày gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập nhiều lần đối với bị đơn là anh Nguyễn Đăng Đ, chị Lê Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị L2 và anh Nguyễn Đăng D; nhưng những người này không đến và cũng không trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh Nguyễn Đăng Đ không trình bày trong vụ án này mà anh đã trình bày tại Phòng cảnh sát hình sự Công an tỉnh Bắc Ninh như sau: Anh thừa nhận ngày 26/9/2016 anh có ký hợp đồng đặt cọc mua nhà đất với chị Phạm Thị L là đúng, nhưng không thừa nhận tính pháp lý của hợp đồng này, vì lý do anh cần tiền để trả nợ và ghi lô đề nên trước khi ký hợp đồng anh có vay tiền của chị L nhiều lần tổng số tiền khoảng 01 tỷ đồng với lãi suất theo ngày. Đến gần tết âm lịch năm 2017, chị L yêu cầu anh phải trả số tiền gốc vay và lãi tổng cộng là 2,9 tỷ đồng và yêu cầu anh viết một hợp đồng mua bán đất để làm tin. Sau đó vợ chồng chị L yêu cầu anh phải trả toàn bộ thửa đất nêu trên, nên anh không đồng ý trả thửa đất, thực chất anh không được nhận số tiền 2,9 tỷ đồng. Vì vậy, anh chỉ nhất trí trả chị L số tiền gốc vay 1 tỷ đồng và lãi suất là 500.000.000đ. Anh xác định chữ ký chị C trong hợp đồng là do anh ký.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án là đúng quy định pháp luật.

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã chấp hành quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không chấp hành quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng: Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 213 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều d Mục 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003; áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 26/09/2016 giữa chị Phạm Thị L và anh Nguyễn Đăng Đ vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Đăng Đ phải có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị L 2,9 tỷ đồng. Chị Phạm Thị L phải trả lại cho anh Nguyễn Đăng Đ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 833, tờ bản đồ số 28, diện tích 214m² mang

tên họ anh Nguyễn Đăng Đ. Anh Nguyễn Đăng Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Với nội dung vụ án nêu trên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

[2] Về tố tụng

Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không lý do và cũng không có văn bản gửi Tòa án. Đến ngày 05/12/2018, bị đơn là anh Nguyễn Đăng Đ và chị Lê Thị C có văn bản ủy quyền cho anh Trần Văn Tr và anh Trần Hoàng H tham gia tố tụng, Tòa án đã triệu tập phiên hòa giải công khai chứng cứ nhưng các anh đều vắng mặt, đến phiên tòa hai anh có mặt để thực hiện quyền của mình theo quy định của pháp luật, phiên tòa ngày 17/08/2018 anh Trần Hoàng H vắng mặt không lý do.

Các chị Nguyễn Thị L1, chị Nguyễn Thị L2 và anh Nguyễn Đăng D; những người này đã được Tòa án triệu tập nhưng không đến Tòa án, Tòa án đã đến lấy lời khai nhưng những người này không nhận văn bản tố tụng của Tòa án và đều từ chối khai báo, không thể hiện quan điểm của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật tố tụng dân sự để giải quyết và xét xử vắng mặt những người có tên trên là đúng pháp luật.

[3] Nội dung vụ án

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho nguyên đơn; Tòa án đã ra thông báo cho các đương sự trong vụ án biết về việc yêu cầu của nguyên đơn đề nghị đối với bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ L quan thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cho đến phiên tòa bị đơn vắng mặt và đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố

giao dịch nêu trên giữa anh Nguyễn Đăng Đ và chị Phạm Thị L vô hiệu và yêu cầu anh Đ có nghĩa vụ trả số tiền 2,9 tỷ đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Quyền sử dụng thửa đất nêu trên là đối tượng giao dịch giữa anh Đ và chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ anh Nguyễn Đăng Đ; thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ gia đình anh Nguyễn Đăng Đ bao gồm 05 người, là anh Đ, chị L và 03 người con của anh, chị; thời điểm các bên ký hợp đồng nêu trên là năm 2016, thì các thành viên trong hộ gia đình anh Đ đều đã trên 15 tuổi cụ thể là người nhỏ tuổi nhất là trên 17 tuổi; theo quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005 quy định: *“Việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình phải được các thành viên của hộ gia đình từ đủ 15 tuổi trở lên đồng ý”*. Như vậy hợp đồng nêu trên chỉ có một mình anh Nguyễn Đăng Đ tham gia giao dịch và ký vào hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền đề nghị tuyên vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Hợp đồng trên bị vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy khi giao kết hợp đồng nguyên đơn đã giao cho anh Nguyễn Đăng Đ 2,9 tỷ đồng được chứng minh trong nội dung của hợp đồng; nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền đã giao trên là đúng pháp luật và có căn cứ chấp nhận. Khi giao dịch thì anh Nguyễn Đăng Đ giao cho chị Phạm Thị L 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do vậy khi anh Đ trả đủ tiền thì chị L có nghĩa vụ trả cho anh Đ giấy chứng nhận nêu trên. Tại phiên tòa nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của đơn chỉ yêu cầu anh Nguyễn Đăng Đ có nghĩa vụ trả 2,9 tỷ đồng và không yêu cầu xem xét phạt cọc, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Anh Nguyễn Đăng Đ và đại diện theo ủy quyền của anh Đ cho rằng anh Đ chỉ nhận được 01 tỷ của chị L trong số 2,9 tỷ đồng, số còn lại là tiền lãi nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí và chi phí tố tụng

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên anh Nguyễn Đăng Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu về điều luật áp dụng và đường lối xử lý là phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 144, 147, 235, 239, 248, 249, 260, 261, 262, 264, 266, 267, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ các điều 122, 123, 131, 328, 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Tuyên bố giao dịch “Mua bán nhà và đất ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” giữa chị Phạm Thị L và anh Nguyễn Đăng Đ vô hiệu. Buộc anh Nguyễn Đăng Đ có nghĩa vụ trả cho chị Phạm Thị L 2,9 tỷ đồng.

Chị Phạm Thị L có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Đăng Đ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R535512 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1367/QSDD/302/QĐ-H mang tên hộ ông Nguyễn Đăng Đ (thửa đất số 833, tờ bản đồ số 28, diện tích 214m² địa chỉ thửa đất: Thôn Ng, xã L, huyện G, tỉnh Bắc Ninh).

Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong; bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

2. Án phí: Anh Nguyễn Đăng Đ phải chịu 90 triệu đồng án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả chị Phạm Thị L 45 triệu đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0001161 ngày 27/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bắc Ninh.

Chị Phạm Thị L phải chịu 03 triệu đồng tiền xem xét thẩm định và định giá tài sản, xác nhận chị L đã nộp đủ.

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

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Nơi nhận:

- Tòa án tỉnh Bắc Ninh;
- VKS và THADS huyện G;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(Đã ký)
Nguyễn Đăng Phong**