

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN S - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trâm.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Hồ Hải Thành

Ông Nguyễn Văn Đồi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lành - Thư ký TAND quận S, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân quận S tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận S xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 100/QĐST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2017; Quyết định hoãn phiên tòa số 76/2017/QĐST- DS ngày 25 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Đức C**- Sinh năm: 1982 và bà **Nguyễn Thị Mai Tr**- Sinh năm: 1988- Cùng trú tại: K259/19 đường T, phường H, quận CL, Tp Đà Nẵng. *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Bà **Lê Thị T** –Sinh năm: 1976 - Trú tại: Tổ 1B (tổ 2 cũ) phường MT, quận S, thành phố Đà Nẵng. *Có mặt.*

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông **Phan Phú T**- Sinh năm: 1958 và bà **Nguyễn Thị S** – Sinh năm: 1955- Cùng trú: Tổ 1B (tổ 2 cũ) phường

MT, quận S, tp Đà Nẵng. Ông T có mặt, bà S vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 09/3/2017, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay- nguyên đơn ông Nguyễn Đức Cường và bà Nguyễn Thị Mai Tr trình bày:*

Do vợ chồng ông C, bà Tr có mua một lô đất có diện tích là 71 m² bên cạnh lô đất đang ở của bà Lê Thị T tại tổ 2 phường MT, quận S, Tp Đà Nẵng nên ông C, bà Tr có đến gặp bà T để đặt vấn đề mua lô đất của bà T có diện tích là 27 m² nhằm mục đích ghép chung và mở rộng lô đất của ông C, bà Tr.

Khi mua đất, ông C, bà Tr có hỏi bà T về giấy tờ nguồn gốc đất và được bà T đưa cho xem bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Đức P và bà Lê Thị T và Bản cam kết của ông Phan Phú T. Lúc đó bà T khẳng định nhà và đất có diện tích 27 m² là của bà T, và bà hứa là sẽ cắt đất được và ra công chứng nhập vào sổ của vợ chồng ông C, bà Tr. Do tin tưởng bà T về việc lo được giấy tờ nhà đất này nên ngày 09/02/2017 giữa vợ chồng ông C, bà Tr và bà T đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất có diện tích 27m² do bà T đang sở hữu, sử dụng. Theo hợp đồng ông C, bà Tr mua nhà và đất này với giá 650 triệu đồng và đặt cọc trước 50 triệu đồng và thỏa thuận đến ngày 14/02/2017 sẽ ra công chứng cắt đất chuyển nhượng cho ông C, bà Tr thì lúc đó sẽ giao hết số tiền còn lại.

Sau đó, ông C, bà Tr có ra phường hỏi về nguồn gốc đất này, thì được biết đất này đang có tranh chấp với ông Phan Phú T, phường đang tiến hành hòa giải và được ông Phan Phú T thừa nhận đất này là đất của bà T. Nhưng ông C, bà Tr tìm hiểu thì được biết 27m² đất này không thể tách thửa được theo quy định của thành phố. Sau khi biết được thông tin này thì ông C, bà Tr có tìm gặp bà T để đòi lại tiền cọc nhưng bà T từ chối không trả.

Nay ông C, bà Tr khởi kiện yêu cầu bà T trả lại cho ông C, bà Tr số tiền đặt cọc 50 triệu đồng và không yêu cầu phạt cọc.

** Theo Biên bản lấy lời khai ngày 24/5/2017, biên bản hoà giải và tại phiên tòa bị đơn - bà Lê Thị T trình bày*

Vào ngày 09/2/2017 vợ chồng ông C đã chủ động liên hệ với bà để mua nhà và đất của bà đang ở, bà đã có trình bày là nhà và đất này nguyên trước đây là 71m² thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà. Chồng bà chết năm 2011, do khó khăn bà đã chia lô đất này ra và bán cho bà Trần Thị B 44m², còn lại 27m² để mẹ con bà sử dụng. Việc bán cho bà Bé thì lúc đó bà đã giao sổ đỏ cho bà Bé và bà Bé chỉ viết giấy tay lại cho bà là bà còn sở hữu 27m². Sau đó, thì bà được biết bà Bé đã bán đất này cho ông Phan Phú T và bà Nguyễn Thị S. Khi vợ chồng ông C muốn mua nhà và đất này của bà, bà đã trình bày rõ sự việc trên, nhưng ông C vẫn muốn mua, và nói với bà chỉ cần Ông T và bà S xác nhận 27m² đất đó là của bà thì phường sẽ xác nhận cho bà để bà bán lại cho ông C. Thấy vụ việc dễ dàng nên bà cũng đồng ý bán đất và nhà cho vợ chồng ông C với giá 650.000.000 đồng và đồng ý ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc với số tiền 50 triệu đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có ghi là ngày 14/2/2017 ông C sẽ chồng đủ tiền cho bà, còn bà có nhiệm vụ ra phường xác nhận lô đất này để bán cho ông C. Nhưng sau đó vợ chồng ông C không đồng ý mua đất nữa và đã gặp bà đòi tiền cọc, nhưng bà không đồng ý vì theo sự giới thiệu của ông C nói rằng bà bán đất cho vợ chồng ông để có tiền mua chung cư, và ông C có giới thiệu cho bà gặp bà Dung để đặt cọc mua phòng chung cư của bà Dung nên bà đã ký hợp đồng đặt cọc với số tiền là 30.000.000 đồng với bà Dung. Sau khi ông C không đồng ý mua nhà và đất nữa nên bà cũng không có tiền để chồng hết cho bà Dung. Hiện nay bà Dung đã lấy luôn tiền cọc của bà vì bà vi phạm hợp đồng đồng đặt cọc.

Nay vợ chồng ông C khởi kiện yêu cầu trả tiền cọc thì bà không đồng ý, bà cho rằng do vợ chồng ông C không đồng ý mua nữa thì phải chịu mất tiền cọc. Hoặc đợi bà bán được nhà và đất này thì bà mới có tiền để trả.

** Tại bản tự khai- người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Phú T trình bày:*

Ngày 27/12/2012 vợ chồng ông bà có mua của bà Trần Thị B nhà và đất có diện tích 43m² tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 26 tại tổ 2 phường MT, quận S, Tp Đà Nẵng, nhưng trong hợp đồng giấy tờ thì con trai bà Bé là ông Lê Vũ Hùng đứng tên mua bán với Ông T, bà S. Khi làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng số 1 thành phố Đà Nẵng thì giữa Ông T, bà S và bà Trần Thị B thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất trên có diện tích 70,6m² nhưng thực chất chỉ chuyển nhượng 43m² và ông Phan Phú T có viết Bản cam kết với bà Lê Thị T xác nhận phần nhà và đất còn lại phía sau có diện tích là 27m² là thuộc quyền sở hữu của bà T.

Sau đó vào khoảng tháng 2 năm 2017 thì bà T có nhờ ông Phan Phú T đưa sổ đỏ cho bà để bà đi tách thửa phần đất của bà để bán cho người khác, nghe nói là bà T đã nhận 50 triệu tiền đặt cọc. Lúc đầu, Ông T, bà S không đồng ý giao sổ cho bà T, nhưng sau khi hòa giải tại phường thì giữa ông bà thống nhất khi nào bà T cần tách thửa thì Ông T, bà S sẽ giao sổ cho bà T để bà bán đất. Tuy nhiên, từ đó đến nay ông bà không nghe bà T nói mượn sổ. Nay ông bà được biết ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr khởi kiện bà Lê Thị T đòi 50 triệu tiền cọc thì ông bà có ý kiến như sau: ông bà xác định việc mua bán đặt cọc giữa ông C, bà Tr và bà T ông bà không hay biết nếu bà T làm thủ tục tách thửa được thì ông bà sẵn sàng cho mượn sổ để tách. Ngoài ra ông bà không có ý kiến gì nữa.

** Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị S:* Tòa án đã triệu tập họp lệ để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như tham gia phiên tòa, tuy nhiên bà vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà.

** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận S phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội*

đồng xét xử nghị án. Theo đó, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn- ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr vắng mặt buổi hòa giải ngày 29/5/2017 nên chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại điều 70, 71 BLTTDS năm 2015. Bị đơn- bà Lê Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông Phan Phú T, bà Nguyễn Thị S không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải theo giấy triệu tập của Tòa án, bà S không tham gia phiên tòa như vậy là chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại điều 70, 72, 73, BLTTDS năm 2015.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng các điều 131; điều 328; điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 và Quy định về việc quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr và bà Lê Thị T vô hiệu; buộc bà Lê Thị T phải trả cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr số tiền 50.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] **Về phần thủ tục:** Đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị Mai Tr nộp tại tòa án là đúng thủ tục và đúng thẩm quyền được quy định tại khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- bà Nguyễn Thị S mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bà S.

[2] Về nội dung vụ án:

Xuất phát từ việc ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị Mai Tr có mua một lô đất có diện tích là 71 m² bên cạnh lô đất đang ở của bà Lê Thị T tại tổ 2 phường MT, quận S, Tp Đà Nẵng nên ông C, bà Tr có đến gặp bà Lê Thị T để đặt vấn đề mua lô đất của bà T có diện tích là 27 m² nhằm mục đích ghép chung và mở rộng lô đất của ông C, bà Tr. Khi mua đất, ông C, bà Tr đã được bà T cho biết rõ về nguồn gốc đất và các giấy tờ có liên quan. Bà T khẳng định nhà và đất có diện tích 27 m² là của bà T, và bà hứa là sẽ cắt đất được và ra công chứng nhập vào sổ của vợ chồng ông C, bà Tr. Để bảo đảm cho việc chuyển nhượng này, giữa ông C, bà Tr và bà T đã tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất viết tay, không qua công chứng, chứng thực với nội dung: bên A (bà T) bán cho bên B (ông C, bà Tr) cả nhà và đất với giá 650.000.000 đồng; bên B (ông C, bà Tr) đặt cọc cho bên A (bà T) số tiền 50.000.000 đồng; bên B sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên A trước ngày 14/2/2017 (ngày ra công chứng cắt đất cho bên B).

[3] Sau đó, ông C, bà Tr có ra phường hỏi về nguồn gốc đất này, thì được biết đất này đang có tranh chấp với ông Phan Phú T, phường đang tiến hành hòa giải và được ông Phan Phú T thừa nhận đất này là đất của bà T. Nhưng ông C, bà Tr qua tìm hiểu thì được biết 27m² đất này không thể tách thửa được theo quy định của thành phố. Sau khi biết được thông tin này thì ông C, bà Tr có tìm gặp bà T để đòi lại tiền cọc nhưng bà T từ chối không trả. Nay ông C, bà Tr yêu cầu bà T phải trả lại cho ông bà số tiền cọc là 50.000.000 đồng, ông bà không yêu cầu phạt cọc.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn- bà Lê Thị T thay đổi ý kiến, bà đồng ý trả lại tiền cọc cho ông C, bà Tr nhưng bà xin cho bà thời gian khi nào bà bán được nhà và đất trên thì bà sẽ trả lại tiền cọc.

[5] Xét yêu cầu của các bên đương sự thì thấy: Đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất được ký kết giữa ông C, bà Tr và bà T ngay từ khi giao kết đã vô hiệu do đối tượng trong hợp đồng là nhà và đất có diện tích 27m² thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T không thể chuyển nhượng được. Theo quy định tại Điều 5 của Quy định về việc quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng thì diện tích tối thiểu sau tách thửa đối với đất ở được áp dụng cho khu vực các phường tại quận S là 70m² và chiều rộng cạnh thửa tối thiểu là 4m. Trong khi đó, toàn bộ diện tích nhà và đất 27m² của bà T nằm trong phân diện tích nhà và đất được Nhà nước công nhận cho vợ chồng ông Phan Phú T và bà Nguyễn Thị S với tổng diện tích là 70,6 m² tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại tổ 2 phường MT, quận S, Tp Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AM 079796 do UBND quận S cấp ngày 04/9/2008. Trường hợp vợ chồng ông Phan Phú T đồng ý giao sổ và phối hợp cùng với bà T thực hiện việc chuyển nhượng diện tích nhà và đất 27m² cho vợ chồng ông Cường, bà Tr thì cũng không thể thực hiện được do diện tích đất ở còn lại sau khi tách thửa là 43m² nhỏ hơn so với quy định của thành phố Đà Nẵng về diện tích đất ở tối thiểu còn lại là 70m². Như vậy, có đủ cơ sở để xác định hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr với bà Lê Thị T vô hiệu được quy định tại điều 328, điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

[6] Tại điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: 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; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Do vậy, trong trường hợp này, bà T đã nhận của ông C, bà Tr 50 triệu đồng tiền đặt cọc thì phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông C, bà Tr là đúng theo quy định của pháp luật. Do cả hai bên ông C, bà Tr và bà T đều có lỗi nên mỗi bên tự chịu thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[7] **Án phí dân sự sơ thẩm:** Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ điều 131; điều 328; điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 4 điều 144 Luật đất đai năm 2014
- Căn cứ vào Điều 5 của Quy định về việc quy định quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 26/11/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- 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.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr đối với bà Lê Thị T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 09/02/2017 giữa ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr và bà Lê Thị T vô hiệu.

Xử: Buộc bà Lê Thị T phải trả cho ông Nguyễn Đức C, bà Nguyễn Thị Mai Tr số tiền là: 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 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 lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là: 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đức C và bà Nguyễn Thị Mai Tr số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu

số 1630 ngày 27/3/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận S, thành phố Đà Nẵng.

Báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng những người vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày Tòa án niêm yết trích sao bản án.

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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND quận S;
- Chi cục THA dân sự quận S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Trâm