

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ TU
TỈNH B**

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

Bản án số: 46/2018/DS-ST
Ngày: 24-7-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN THỊ XÃ TU, TỈNH B

- *Th phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hồng Thêm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Nô;
2. Ông Bùi Duy Hải.

- *Thư ký phiên*

tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã TU.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân thị xã TU T hành phiên tòa sơ thẩm công khai xét xử vụ án dân sự thụ lý số 59/2018/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 37/2018/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2018/QĐST-DS ngày 06/7/2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 13, ấp 6, xã TT, huyện Bắc TU, tỉnh B. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm: 1977; địa chỉ: Tổ 5, khu phố KL, phường TP, thị xã TU, tỉnh B. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Duy B, sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 1/5, tổ 5, khu phố BH 2, phường TP, thị xã TU; địa chỉ liên hệ: Số 467/9, Đại lộ B, khu 1, phường P, Th phố TDM, tỉnh B. (Là đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2018). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/02/2018, lời khai trong Q trình giải quyết vụ án và tại pH tòa nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L là cha mẹ của các ông bà: Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị U (sinh năm 1977), Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị U (sinh năm 1975). Ông Q chết năm 2014 và bà L chết năm 2002 không để lại di chúc.

Năm 2016, bà H và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị L thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất thuộc các thửa 623, 624, 625, 626, 663, 665, 667, 668, 701, 703, 705, tờ bản đồ số 44 tại khu phố KV, phường K, thị xã TU, tỉnh B. Theo thỏa thuận bà H đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800m² thuộc kỹ phần thừa kế của bà H cho bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977); địa chỉ: Tổ 5, khu phố KL, phường TP, thị xã TU, tỉnh B với giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng/m². Hai bên có lập Tờ cam kết và thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/11/2016. Cùng ngày 08/11/2018, bà U đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà H. Bà H chưa giao diện tích 800m² cho bà U quản lý sử dụng. Do các đồng thừa kế không tự thực hiện được thủ tục phân chia di sản thừa kế nên bà Nguyễn Thị U yêu cầu Tòa án giải quyết chia di sản thừa kế và Tòa án đã ra Quyết định Công nhận thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Do các đồng thừa kế thống nhất ghi số tiền phải thanh toán là 1.200.000.000 đồng ít hơn thực tế thỏa thuận ban đầu để tránh thuế.

Tuy nhiên, sau khi Quyết định có hiệu lực bà Nguyễn Thị U (sinh năm 1977) không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền như đã thỏa thuận ban đầu nên bà H yêu cầu tuyên bố Tờ cam kết và thỏa thuận ký ngày 08/10/2016 vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể như sau:

Bà H đồng ý trả lại cho bà U số tiền đã nhận là 500.000.000 đồng.

Bà H yêu cầu bà U trả lại diện tích đất 800m² theo kỹ phần thừa kế.

Nguyên đơn cung cấp các Ta liệu chứng cứ sau:

+ Giấy ủy quyền đối với ông Phạm Văn Ta;

+ Bản photo tờ cam kết và thỏa thuận ngày 08/10/2016

+ Bản sao chứng minh nhân dân + sổ hộ khẩu mang tên Nguyễn Thị H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Năm 2016, bà U có khởi kiện yêu cầu chia Ta sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Q cho các đồng thừa kế bao gồm ông Nguyễn Văn Th, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị U (sinh năm 1977), Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Ng, Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị U (sinh năm 1975). Trong Q trình giải quyết vụ án các đồng thừa kế thống nhất thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Theo thỏa thuận thì bà H đồng ý chuyển nhượng kỹ phần thừa kế là diện tích đất 800m² cho bà U với giá 2.000.000 đồng/m². Để đảm bảo thực hiện việc thỏa thuận, ngày 08/11/2016 bà U cùng với bà H lập “Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất” và bà U đã đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 25/11/2016, các đồng thừa kế lập biên bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế nên bà U đã rU đơn khởi kiện. Tuy nhiên, các đồng thừa kế không tự thực hiện được nội dung đã thỏa thuận. Do đó, bà U đã khởi kiện lần thứ hai yêu cầu chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất. Ngày 01/12/2017, Tòa án nhân dân thị xã TU hòa giải thành và Tòa án ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017. Theo quyết định của Tòa án thì bà U (sinh năm 1977) được quyền sử dụng diện tích đất 4.819,5m² trong đó có kỹ phần của bà Nguyễn Thị H. Bà U có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà H là 1.200.000.000

đồng. Bà U đã yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU thi hành quyết định của Tòa án.

Đối với hợp đồng đặt cọc bà H và bà U thỏa thuận ngày 08/11/2016 hai bên chưa thực hiện được. Bà H yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu, bà U đồng ý vì khi hai bên giao kết hợp đồng bà H chưa có quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà H trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng bà U đồng ý nhận và không yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đối với yêu cầu bà U trả lại diện tích đất 800m², bà H không giao diện tích đất 800m² cho bà U nên không thể trả lại cho bà H.

Đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh B đã có hiệu lực pháp luật thì các bên phải thực hiện theo quy định pháp luật.

Bị đơn cung cấp các Tài liệu chứng cứ sau:

- Hợp đồng ủy quyền ngày 05/4/2018;
- Bản tự khai của Nguyễn Thị U đề ngày 05/4/2018;
- Bản photo Quyết định công nhận thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017;
- Bản photo Biên bản hòa giải Th ngày 01/12/2017;
- Bản photo Biên bản phân chia di sản thừa kế ngày 25/11/2016.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã TU phát biểu tại pH tòa:

Về tố tụng: Trong Q trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người T hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã TU.

Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể: Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng; nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất chuyển nhượng là 800m².

Bị đơn đồng ý tuyên bố hợp đồng vô hiệu và đồng ý nhận lại số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 800m² nhưng nguyên đơn không có giao đất cho bị đơn nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của đơn.

Sau khi ngH cứu các Ta liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại pH tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại pH tòa và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật và Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị H khởi kiện bà Nguyễn Thị U liên quan đến hợp đồng đặt cọc nên đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ tại phường TP, thị xã TU, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết

của Tòa án nhân dân thị xã TU theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về tố tụng: Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Yêu cầu phản tố của bị đơn cùng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án đã trả lại đơn phản tố của bị đơn và bị đơn không có khiếu nại thông báo trả lại đơn của Tòa án.

[3]. Xét hợp đồng đặt cọc được hai bên xác lập dưới hình thức “Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất” ngày 08/11/2016, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 800m² với giá 2.000.000 đồng/m². Ngày 08/11/2016, bà Nguyễn Thị U đã giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị H; bà H chưa giao diện tích đất 800m² cho bà U quản lý sử dụng các đương sự đều thừa nhận nên đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 800m² không ghi rõ vị trí, số thửa, tờ bản đồ, tứ cận và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa? Các đương sự thừa nhận diện tích 800m² hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn Q. Khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc bà H chưa được nhận di sản thừa kế và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau “...trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất.” Trong vụ án này bà H chưa có quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc do các bên giao kết là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Ngoài ra, đối tượng các bên giao kết thực hiện không rõ ràng nên không thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[5]. Xét, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đều biết diện tích đất chuyển nhượng bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là lỗi cả hai bên nên hậu quả pháp lý hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005 như sau:

“1. 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 giao dịch được xác lập.

2. 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; nếu không hoàn trả lại được bằng hiện thì phải hoàn trả bằng tiền, trường hợp Ta sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

Trong vụ án này, các đương sự đều thừa nhận bà U đã giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà H. Bà H chưa giao diện tích đất chuyển nhượng cho bà U. Do đó, về hậu quả hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại pH tòa nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Nguyên đơn đồng ý trả lại cho bị đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Nội dung các đương sự thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[6]. Bà H và bà U đều thừa nhận diện tích 800m² hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/8/2016 là diện tích 800m² bà H được hưởng di sản thừa kế theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã TU. Các đương sự đã thỏa thuận bà U được quyền sử dụng diện tích đất 800m² thuộc kỹ phần của bà H và bà U có nghĩa vụ hoàn giá trị diện tích đất 800m² cho bà H. Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 47/2017/QĐST-DS ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân thị xã TU đã có hiệu lực pháp luật. Do đó, bà H yêu cầu bà U trả lại diện tích đất 800m² là không có cơ sở chấp nhận.

[7]. Xét, đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[8]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 122, 128, 137 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- **Căn cứ** Nghị quyết số 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 và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được lập theo hình thức “Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 08/11/2016 giữa bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị U vô hiệu.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự bà Nguyễn Thị H hoàn trả cho bà Nguyễn Thị U số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị U trả lại diện tích đất 800m².

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 150.000 đồng được khấu trừ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số **AA/2016/0013774, ngày 15 tháng 3 năm 2018** của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã TU. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H tiền tạm ứng án phí đã nộp 150.000 đồng

Bà Nguyễn Thị U phải chịu 150.000 đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- TAND tỉnh B;
- VKSND tỉnh B;
- VKSND thị xã TU;
- Chi cục THA Dân sự thị xã TU;
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa pH tòa**

Võ Thị Hồng Thâm