

## TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TAM KỲ - TỈNH QUẢNG NAM

### BẢN ÁN 147/2019/DS-ST NGÀY 27/11/2019 VỀ TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 112/2019/TLST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 58/2019/QĐXX-ST ngày 07 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 19XX;

Địa chỉ: Số A đường HV, thành phố Tt, tỉnh QN; có mặt;

- *Bị đơn*: Ông Phan Đình N - Sinh năm 19YY.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Nguyễn Thị T.N – 19ZZ

Địa chỉ: Số B đường TD, thành phố TK;

Ông N và bà TN ủy quyền cho bà Phạm Thị TH – 19FF;

Địa chỉ: Phường HT, thành phố TK; có mặt (*Theo Văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 8 năm 2019*);

- *Người làm chứng*:

+ Ông Mai Văn Th – 9YY; địa chỉ: Số C đường TD, phường AX, thành phố TK; có mặt;

+ Bà Nguyễn Thị L – 19EE, địa chỉ: Khối phố D, phường AS, thành phố TK; có mặt.

### NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn xác định*:

Ngày 30 tháng 3 năm 2019, tại nhà ông N, bà TN, bên B là bà Nguyễn Thị T (*bên nhận chuyển nhượng*), bên A là ông Phan Đình N và bà Nguyễn Thị T.N (*bên chuyển nhượng*) thỏa thuận cam kết chuyển nhượng, mua bán nhà và đất của ông N, bà T.N tại tổ 3, khối phố 1, phường AX, thành phố TK. Khi giao dịch, có ông Mai Văn Th và bà Nguyễn Thị L chứng kiến; ông Th là người viết dùm “*Giấy tạm ứng tiền*” và được mời sang viết thêm khi bà T giao tiếp 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Nội dung “*Giấy tạm ứng tiền*” là việc bà T và vợ chồng ông N thỏa thuận việc mua bán, chuyển nhượng 280m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất trị giá 2,5 tỷ đồng; tại giấy này xác nhận bà T đã đưa trước 100.000.000 đồng, khi nào bên mua đưa đủ tiền thì bên bán hoàn tất thủ tục sang tên, chuyển toàn bộ diện tích đất sang đất ở. Một ngày sau, bà T đưa cho ông N thêm 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và ông N mời ông Th đến viết thêm nội dung xác nhận việc “*đưa thêm 100.000.000 đồng...*”. Về diện tích đất và tài sản trên đất, khi ký văn bản cam kết, bà T xác định: Hai bên thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng 280m<sup>2</sup>, chuyển toàn bộ thành đất ở; bà T xác nhận hai cạnh bên thửa đất có tường rào phân định nhưng diện tích đất phía sau nhà dài và không có hàng rào nên bà T nghĩ toàn bộ diện tích sẽ đủ 280m<sup>2</sup>, hơn nữa tại phiên làm việc hôm đó ông Th có đề nghị ông N kiểm tra lại diện tích đất hiện có thì ông N xác định tổng diện tích là 380m<sup>2</sup>, đã chuyển nhượng 100m<sup>2</sup>, còn lại là 280m<sup>2</sup>.

Sau khi ông N làm lại bì đồ năm 2019 thì diện tích đất còn lại của thửa đất chỉ có 196,4m<sup>2</sup> nên bà T không đồng ý. Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N thực hiện chuyển nhượng, mua

bán tài sản theo đúng giấy thỏa thuận với diện tích đất 280m<sup>2</sup>, trường hợp thiếu diện tích thì giá chuyển nhượng giảm xuống thành 2.300.000.000 đồng hoặc trả tiền cọc và bị phạt cọc 200.000.000 đồng.

**Phía bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có ý kiến như sau:** Phía bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác nhận giữa hai bên có ký văn bản cam kết chuyển nhượng, mua bán nhà đất như nguyên đơn trình bày; bản chất những nội dung đã thỏa thuận trong giấy này là giao dịch đặt cọc. Khi viết giấy, hai bên có mời ông Mai Văn Th đến viết dùm và chứng kiến sự thỏa thuận. Do ông Th nhầm lẫn diện tích ghi trong bia đồ cũ (2003), không đọc trang sau của bia đồ cũ nên đã ghi diện tích đất thỏa thuận là 280m<sup>2</sup>, thực tế bà T đã xem nhà, đất có hàng rào rõ ràng, một phần diện tích đất trong bia cũ đã bán cho người khác có diện tích riêng. Bà T đã được nhận bản sao bia đồ cũ và xem xét diện tích đất trên thực tế. Phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xác nhận có nhận đặt cọc của nguyên đơn 200.000.000 đồng và đề nghị phía nguyên đơn tiếp tục thực hiện cam kết đã thỏa thuận, chấp nhận diện tích đất hiện tại bởi lẽ phải trừ đi diện tích đất bán cho người khác trước đó và đất hành lang an toàn giao thông sau khi đăng ký biến động lại bia đồ. Trong trường hợp phía nguyên đơn không chấp nhận thì đề nghị hủy bỏ giao dịch, của bên nào trả lại cho bên đó; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc.

- Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án: Bản sao “Giấy tạm ứng tiền”; bản sao các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; các tài liệu, chứng cứ khác.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Tam Kỳ phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:** Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án và các đương sự đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc theo quy định.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

**[1] Về tố tụng:** Các đương sự cư trú trên địa bàn thành phố Tam Kỳ, xác lập giao dịch đặt cọc để lập thủ tục chuyển nhượng, mua bán tài sản; cho rằng bên chuyển nhượng vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên bên nhận chuyển nhượng khởi kiện, yêu cầu bị đơn thực hiện các nội dung đã thỏa thuận khi đặt cọc là đảm bảo điều kiện và quyền khởi kiện. Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ thụ lý vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 30 tháng 3 năm 2019, các bên thỏa thuận ký kết “Giấy tạm ứng tiền”, nội dung là phía bà Nguyễn Thị T giao cho phía ông N, bà T.N số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc, cam kết sẽ ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng 280m<sup>2</sup> đất tại nhà số AA, đường TD, thành phố TK. Phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giảm giá tiền xuống 2.300.000.000 đồng để ký kết hợp đồng mua bán và lập thủ tục sang tên hoặc trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc 200.000.000 đồng. Phía bị đơn đồng ý tiếp tục ký kết hợp đồng nhưng giữ nguyên giá thỏa thuận là 2.500.000.000 đồng. Theo đó, Hội đồng xét xử thấy bản chất tranh chấp của các bên là tranh chấp các thỏa thuận trong việc đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở nên xác định quan hệ tranh chấp của vụ án này là **Tranh chấp hợp đồng đặt cọc**.

**[2] Về nội dung:**

**[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn**

**[2.1.1]. Về yêu cầu tiếp tục lập thủ tục ký kết hợp đồng với giá thanh toán là 2.300.000.000 đồng** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự đều khẳng định mong muốn của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là “mua, bán” toàn bộ diện tích đất và nhà mà ông N, bà T.N đang có tại nhà số AA đường TD, thành phố TK; khi ký giấy đặt cọc, người viết giấy dùm và các bên đều thống nhất ghi diện tích đất là 280m<sup>2</sup> như số liệu có trong trang thứ 2 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003. “*Giấy Tạm ứng tiền*” là do ông Mai Văn Th lập dùm và ông Th khẳng định các bên chỉ nhìn số liệu 280m<sup>2</sup> ở trang thứ hai của bìa đồ mà không nhìn số liệu đăng ký biến động mà cơ quan có thẩm quyền đã trừ đi một phần diện tích đất chuyển nhượng cho người khác ở trang sau.

Đối chiếu kết quả tranh tụng tại phiên tòa với các tài liệu, chứng cứ thu thập được, Hội đồng xét xử đủ cơ sở để xác định, khi ký kết giao dịch đặt cọc, các bên đã **nhầm lẫn** về diện tích đất chuyển nhượng trong giấy tờ và diện tích đất chuyển nhượng trên thực tế. Đây là nguyên nhân dẫn đến tranh chấp, và tại phiên tòa các bên giữ quan điểm là: Bên nhận chuyển nhượng chấp nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng giá trị giao dịch phải được giảm xuống 2.300.000.000 đồng; bên chuyển nhượng chấp nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phải giữ nguyên giá trị giao dịch đã thỏa thuận khi đặt cọc.

Hội đồng xét xử thấy: Sự nhầm lẫn về diện tích quyền sử dụng đất từ việc mua bán, chuyển nhượng trong giấy tờ là 280m<sup>2</sup> xuống diện tích thực tế được phép chuyển nhượng, mua bán 196m<sup>2</sup> dẫn đến mục đích ký kết hợp đồng đặt cọc (*để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà*) giữa hai bên không thực hiện được; tại thời điểm xét xử các bên không khắc phục được sự nhầm lẫn trên và không thỏa thuận được việc tiếp tục ký kết, lập hồ sơ sang tên việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhà số AA đường TD, thành phố TK.

Theo đó, căn cứ Điều 126 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định giao dịch đặt cọc thể hiện bằng “*Giấy tạm ứng tiền*” của các bên lập ngày 30 tháng 3 năm 2019 **vô hiệu do bị nhầm lẫn**. Do giao dịch bị vô hiệu nên Hội đồng xét xử không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà số AA đường TD, thành phố TK.

**[2.1.2]. Về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc:** Khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự quy định “*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 đó, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung yêu cầu này của nguyên đơn, buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng.

**[2.1.3]. Về yêu cầu phạt cọc:** Vì giao dịch đặt cọc bị vô hiệu, không làm phát sinh nghĩa vụ bị phạt cọc của các bên khi ký kết giao dịch nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán tiền phạt cọc cho nguyên đơn 200.000.000 đồng.

**[2.1.4]. Về giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:** Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã giải thích rõ Điều 126 Bộ luật dân sự năm 2015, quyền của các bên về yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu; hướng dẫn nguyên đơn xác định các hậu quả có thể xảy ra như: Tiền lãi phát sinh đối với khoản tiền mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn; khoản lợi nhuận thực tế bị mất khi nguyên đơn không thực hiện thành công giao dịch. Nhưng, nguyên đơn khẳng định giá trị tài sản giao dịch tại thời điểm xét xử giảm so với giá trị tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc nên không có khoản lợi nhuận thực tế bị mất tại thời điểm xét xử sơ thẩm; khẳng định chỉ yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại về tiền lãi đối với khoản tiền 200.000.000 đồng mà bị đơn đã nhận và cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả nào khác phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu. Phía bị đơn khẳng định không yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự bị vô hiệu.

Theo đó, do đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự vô hiệu nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, tôn trọng quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, không xem xét, giải quyết phần hậu quả phát sinh khi giao dịch đặt cọc giữa các bên bị vô hiệu.

## **[2.2]. Về án phí và chi phí tố tụng:**

- Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nhưng xét miễn cho ông N, bà T.N do họ là người già, có đơn xin miễn án phí.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ là 5.500.000 đồng, mỗi bên chịu một nửa. Do nguyên đơn đã nộp đủ số tiền 5.500.000 đồng nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.750.000 đồng.

*Vi các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Áp dụng các điều 5, 26, 35, 156 [Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015](#); các điều 117, 126, 131 [Bộ luật dân sự 2015](#); [Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14](#) ngày 30 tháng 12 năm 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 chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xử :***

1. Xác định giao dịch dân sự đặt cọc bằng hình thức “*Giấy tạm ứng tiền*” do bà Nguyễn Thị T, ông Phan Đình N, bà Nguyễn Thị T.N lập vào ngày 30 tháng 3 năm 2019 vô hiệu do bị nhầm lẫn. Không giải quyết phần hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu do các đương sự (*đã được giải thích*) không yêu cầu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Phan Đình N, bà Nguyễn Thị T.N phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng;

3. Không chấp nhận phần yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn nộp phạt cọc 200.000.000 (*hai trăm triệu*) đồng;

4. Bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 (*mười triệu*) đồng và chi phí xem xét, thẩm định là 2.750.000 đồng; khấu trừ 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng mà bà T đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001313 ngày 02 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ. Bà Nguyễn Thị T còn phải nộp **9.700.000** (*chín triệu, bảy trăm nghìn*) đồng tiền án phí. Bà T đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Ông Phan Đình N, bà Nguyễn Thị TN được miễn tiền án phí. Ông Phan Đình N, bà Nguyễn Thị TN phải chịu và trả lại cho bà Nguyễn Thị T chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.750.000 (*hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn*) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

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 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.