

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NHA TRANG
TỈNH KHÁNH HÒA

Bản án số: 09/2023/DS-ST
Ngày 23 tháng 3 năm 2023

V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NHA TRANG,
TỈNH KHÁNH HÒA

KHÁNG CÁO

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Ngọc Yên Anh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đào Thanh Tùng

Bà Võ Thị Bời

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Võ Thu Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Nha Trang tham gia phiên tòa: Ông Lê Hoàng Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 23 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 86/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 20/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 và Thông báo dời lịch xét xử đề ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Nông Thị Ngân** - Sinh năm: 1978; Địa chỉ: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông **Võ Minh Nhật**, sinh năm: 1995; Địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Trung Tâm chứng nhận ngày 11/11/2022); Ông Nhật vắng mặt.

2. Bà **Hà Huyền Ngân**, sinh năm: 1996; Địa chỉ: 16 Mạc Đĩnh Chi, phường Phước Tiến, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Lê Thị Kim Anh chứng nhận ngày 17/3/2023); Bà Ngân có mặt.

* Bị đơn: Bà **Phạm Thị Yên** - Sinh năm: 1980; Nơi ĐKKHKT: Tổ dân phố Hạp Cường, thị trấn Tô Hạp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa; Nơi cư trú: Số 24/116 Lương Định Của, phường Ngọc Hiệp, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Hồng Quang** - Sinh năm: 1987; Địa chỉ liên hệ: Số 97B Nguyễn Trãi, phường Phước Tân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; (Theo Giấy ủy quyền được Văn phòng Công chứng Kim Ngân chứng nhận ngày 18/8/2022); Ông Quang có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trương Thị Hóa** – Sinh năm: 1952; Địa chỉ: Số 8C/11 Phù Đổng Thiên Vương, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bà **Nguyễn Thị Hoan** – Sinh năm: 1964; Địa chỉ: Thôn Thuận Phát, phường Cam Thuận, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

3. Ông **Doãn Xuân Phương** – Sinh năm: 1979; Địa chỉ: Tổ dân phố Hạp Cường, thị trấn Tô Hạp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

(Những người liên quan vắng mặt và đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 10/2021, tôi gặp bà Trương Thị Hóa và được biết bà Hóa là chủ sở hữu thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tại tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa và đang có nhu cầu chuyển nhượng. Đồng thời, bà Hóa và bà Phạm Thị Yến (Là con gái của bà Hóa) đảm bảo rằng các bà có quyền tách đất từ 03 thửa đất liền kề là thửa đất số 327 và thửa đất số 179, gộp với thửa số 178, để hình thành thửa đất mới chuyển nhượng cho tôi với diện tích rộng 05m x dài 29.7m. Do đó, tôi đồng ý mua thửa đất số 178 cộng thêm phần diện tích cắt từ 03 thửa đất liền kề như đã nêu trên.

Ngày 26/10/2021, tôi và bà Phạm Thị Yến ký hợp đồng đặt cọc, để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất có diện tích rộng 05m x dài 29.7m như đã bàn bạc. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 2.550.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, tôi đã trả đủ số tiền 600.000.000 đồng cho bên nhận cọc là bà Yến. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, bà Yến cam kết “Nếu bên A (là bên chuyển nhượng) không bán thì phải đền gấp đôi số tiền đặt cọc”. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền cọc, bà Phạm Thị Yến không chịu hợp tác để ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng như đã cam kết. Do vậy, tôi khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Tuyên bố chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và bà Phạm Thị Yến;

2. Buộc bà Yến phải trả lại cho tôi số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và phải chịu khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng cộng, bà Yến phải trả cho tôi số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

Đến ngày 23/11/2022, nguyên đơn bà Nông Thị Ngân có Đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể bà Ngân yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Thay đổi yêu cầu “Tuyên bố chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến” thành yêu cầu “Tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, do vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và hợp

đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015”;

2. Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng); Yêu cầu còn lại là: Buộc bà Phạm Thị Yến phải trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

Bà Nông Thị Ngân chỉ yêu cầu Tòa tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; Đồng thời, không yêu cầu bà Phạm Thị Yến phải bồi thường thiệt hại.

** Tại bản tự khai và các biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 26/10/2021, giữa bà Phạm Thị Yến và bà Nông Thị Ngân đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 01 lô đất tại Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa thừa đất số 178 (Người đứng tên bà Trương Thị Hóa, địa chỉ: Số 8C/11 Phù Đổng Thiên Vương, phường 8, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng) với diện tích ngang 5m, dài 29.7m; Trong đó có 98m² là đất thổ cư, còn lại 38m² là đất thuộc quy hoạch giao thông, với giá chuyển nhượng 2.550.000.000 đồng, số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và thỏa thuận từ ngày nhận tiền cọc cho đến khi giao sổ thời gian là 02 tháng theo Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất (gọi tắt “Hợp đồng đặt cọc”). Nay, bị đơn bà Phạm Thị Yến xác nhận có nhận số tiền 470.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021, do bà Ngân chuyển khoản cùng ngày. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn bà Ngân và bị đơn bà Yến có giao dịch về việc dịch vụ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa và làm sổ đỏ nên ngày 17/11/2021 và 24/11/2021, bà Yến có 02 lần chuyển khoản trả lại cho bà Ngân với tổng số tiền 60.000.000 đồng. Như vậy, bà Yến chỉ thực nhận của bà Ngân số tiền 410.000.000 đồng.

Đồng thời, bị đơn đề nghị Tòa án căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 328 và Điều 408 Bộ luật Dân sự để Tuyên hợp đồng đặt cọc “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất ký ngày 26/10/2021 giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị Yến và bên nhận chuyển nhượng bà Nông Thị Ngân” vô hiệu, bởi các lý do sau:

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì đối tượng chuyển nhượng là 01 lô đất có tổng diện tích 136m² (trong đó gồm 98m² đất thổ cư, còn lại 38m² đất thuộc quy hoạch giao thông). Trong khi thửa đất số 178, tờ bản đồ 42 tại Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang do bà Trương Thị Hóa đứng tên chỉ có diện tích là 58.8m² (Giấy chứng nhận QSD đất số CU 236940, số vào sổ cấp GCN: CS02622 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 28/4/2020). Rõ ràng hai bên đã thỏa thuận không chi tiết đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc so với giấy chứng nhận QSD đất và không đúng thực tế sử dụng đất vì thửa đất số 178 chỉ có chiều sâu gần 7.5m chứ không phải sâu 29.7m như trong hợp đồng đặt cọc ghi nhận.

Mặt khác, hợp đồng đặt cọc ghi rằng: “Nếu số mét sau này có tăng biến động thì bên Alà bà Phạm Thị Yến không đơn thư khiếu nại và tranh chấp, bà Trương Thị

tăng biến động là tăng theo mét vuông (m^2) hay tăng theo mét tới (m) và mức độ về tăng biến động ở giới hạn bao nhiêu thì được cho phép cũng không được ghi nhận cụ thể. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc chưa có thửa đất nào rõ ràng, mà phải hợp thửa gồm thửa đất số 178; 179; 327 theo GCNQSD đất số CU 236940 cấp ngày 28/4/2020 đứng tên bà Trương Thị Hóa, số CI 662131 cấp ngày 03/7/2017 đứng tên bà Phạm Thị Yên và số CX 360791 cấp ngày 21/8/2020 đứng tên bà Nguyễn Thị Hoan, sau đó mới tiến hành tách ra. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc hai bên lại không thỏa thuận rõ ràng trình tự, cách thức thực hiện cũng như quyền, nghĩa vụ của các bên. Và đến nay, cả hai bên đều không thể thỏa thuận lại được nữa.

Nhận thấy, giữa hai bên đã có thỏa thuận không rõ ràng, cụ thể về diện tích đất chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc không đúng với giấy tờ đất và thực tế sử dụng đất. Nếu tiếp tục ký kết chuyển nhượng đất như nội dung ghi tại hợp đồng đặt cọc, thì hợp đồng chuyển nhượng này không thể thực hiện được vì đối tượng hợp đồng là không phù hợp. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự do thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc (ngày 26/10/2021) bà Yên không đủ thẩm quyền ký kết, nhận đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 178 chủ sử dụng đất bà Trương Thị Hóa và thửa đất số 327 chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị Hoan.

Từ những phân tích trên, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021 vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận và không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại. Trên thực tế số tiền bà Yên nhận đặt cọc từ bà Ngân chỉ có 410.000.000 đồng và cũng như phân tích ở trên do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên với sự thiện chí của mình bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn số tiền thực nhận theo quy định pháp luật. Bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn tổng số tiền 600.000.000 đồng. Ngoài ra, giữa bà Yên và bà Ngân không có bất kỳ thỏa thuận, hợp đồng môi giới, phí môi giới nào khi chuyển nhượng đất trên và nếu có thì cho đến thời điểm hiện tại, giao dịch chuyển nhượng đất chưa hoàn thành, hợp đồng chuyển nhượng chưa được ký kết nên bà Ngân không được tiền phí môi giới. Mặt khác, hai bên cũng không thỏa thuận về việc tách thửa, hợp thửa từ 03 thửa đất nói trên cũng như trình tự, cách thức tiến hành và quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đặt cọc. Mà bà Ngân tự ý thuê đơn vị đo đạc, tách nhập thửa đất theo ý chí cá nhân của mình mà không thỏa thuận đơn vị nào đo vẽ, không thông qua ý kiến của bà Yên và dùng các bản vẽ đo đạc cùng với việc lấy thời hạn đặt cọc để tạo sức ép buộc bà Yên phải chấp nhận ký kết chuyển nhượng đất.

Do vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tổng số tiền 600.000.000 đồng (Là tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc) là không có căn cứ để chấp nhận.

* *Tại biên bản lấy lời khai đề ngày 28/7/2022, người liên quan bà Nguyễn Thị Hoan trình bày:*

Tôi là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 360791, số vào sổ cấp GCN: CH10479 (Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), do Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang cấp ngày 21/8/2020. Tôi có ủy quyền cho cháu dâu là bà Phạm Thị Yến thay mặt tôi làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Còn việc chuyển nhượng cho ai, chuyển nhượng như thế nào thì tôi không biết. Tôi đã ủy quyền cho cháu dâu làm thủ tục chuyển nhượng đất nên không có ý kiến cũng như không có bất kỳ yêu cầu gì khác đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân. Đồng thời, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa.

** Tại bản tự khai đề ngày 05/9/2022, người liên quan bà Trương Thị Hóa trình bày:*

Tôi là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 236940 (Thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa), do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 28/4/2020. Trước đây tôi đã ủy quyền cho con gái ruột của tôi là Phạm Thị Yến được toàn quyền quản lý, sử dụng và định đoạt đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Nay, bà Nông Thị Ngân khởi kiện con gái tôi (Phạm Thị Yến) về hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021, tôi không có ý kiến gì vì đã ủy quyền cho Phạm Thị Yến thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ý kiến của Phạm Thị Yến cũng là ý kiến của tôi. Vì lý do sức khỏe, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa.

** Tại bản tự khai đề ngày 31/8/2022, người liên quan ông Doãn Xuân Phương trình bày:*

Hiện nay, bà Nông Thị Ngân khởi kiện vợ tôi (Phạm Thị Yến) về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021” liên quan đến thửa đất tại: Tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Từ trước đến nay, các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất nêu trên đều do vợ tôi trực tiếp quản lý và thực hiện. Do đó, tôi không có ý kiến gì về vụ việc này, ý kiến của bà Yến cũng là ý kiến của tôi. Vì lý do công việc, tôi đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tôi trong tất cả các giai đoạn tố tụng tại Tòa.

** Tại phiên tòa:*

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung theo Đơn xin thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện đề ngày 23/11/2022 của bà Nông Thị Ngân, cụ thể:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, do vi phạm về điều kiện có hiệu lực

định tại điểm a khoản 1 Điều 117 và khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Bà Nông Thị Ngàn chỉ yêu cầu Tòa tuyên bố thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nông Thị Ngàn và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; Đồng thời, không yêu cầu bà Phạm Thị Yến phải bồi thường thiệt hại.

- Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*); Yêu cầu bà Phạm Thị Yến phải trả lại cho bà Nông Thị Ngàn số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

2. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày nêu trên, chỉ đồng ý trả cho bà Nông Thị Ngàn số tiền 410.000.000 đồng (Là số tiền mà bà Phạm Thị Yến đã nhận đặt cọc trên thực tế).

3. Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nha Trang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, Điều 328, Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 26/10/2021 giữa bà Nông Thị Ngàn và bà Phạm Thị Yến vô hiệu, do có đối tượng không thể thực hiện.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bị đơn bà Phạm Thị Yến phải trả cho bà Nông Thị Ngàn số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

- Án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:*

Tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Nông thị Ngàn và bà Phạm Thị Yến thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

Bà Phạm Thị Yến có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nông Thị Ngàn thửa đất số 178, tờ bản đồ số 42, tại tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang với giá là 2.550.000.000 đồng. Bà Ngàn đặt cọc trước cho bà Yến số tiền 600.000.000 đồng, khi giao tiền giữa hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc viết tay đề ngày 26/10/2021. Tại hợp đồng đặt cọc viết tay, giữa hai bên thỏa thuận kể từ ngày nhận tiền cọc đến khi giao sổ thời gian là 02 tháng, bà Ngàn có nghĩa vụ trả đủ số tiền 1.950.000.000 đồng còn lại cho bà Yến. Tuy nhiên quá trình thực hiện hợp đồng nói trên, các bên không thống nhất được thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng tại...

phòng công chứng, cách thức, thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đã phát sinh tranh chấp.

[2.1] Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ yêu cầu này, theo đúng quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nông Thị Ngân thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất đề ngày 26/10/2021” giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được, các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; Và bà Ngân không yêu cầu bà Yến phải bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với yêu cầu trên của nguyên đơn và cũng không yêu cầu Tòa án xem xét bồi thường thiệt hại. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không vi phạm điều cấm của luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận; Đồng thời, các bên đương sự thống nhất không yêu cầu giải quyết bồi thường thiệt hại nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

Theo trình bày của đại diện nguyên đơn, vào ngày 26/10/2021 bà Ngân và bà Yến tự nguyện lập “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất”; Ngay khi ký hợp đồng, bà Ngân đã chuyển khoản cho bà Yến số tiền 470.000.000 đồng và đưa bằng tiền mặt số tiền 130.000.000 đồng. Nội dung “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất” đề ngày 26/10/2021 thể hiện bà Yến đã nhận đủ số tiền cọc là 600.000.000 đồng. Nay, hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì bà Yến phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Ngân số tiền 600.000.000 đồng mà bà Ngân đã đặt cọc. Phía bị đơn đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn nhưng chỉ đồng ý trả số tiền 410.000.000 đồng, vì cho rằng bên thỏa thuận tiền cọc là 600.000.000 đồng, nhưng trong đó có 100.000.000 đồng tiền hoa hồng của bà Ngân giới thiệu mua bán đất và 90.000.000 đồng tiền phí dịch vụ làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Sau khi cân trừ số tiền 190.000.000 đồng thì thực tế bà Yến chỉ nhận số tiền đặt cọc từ bà Ngân là 410.000.000 đồng.

Tòa xét: “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất” đề ngày 26/10/2021 do các đương sự hoàn toàn tự nguyện xác lập, mục đích của giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; Phía bị đơn xác nhận chữ ký “Phạm Thị Yến” dưới phần BÊN A (BÊN CHUYỂN NHƯỢNG) trong Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất nói trên chính là chữ viết và chữ ký của bà Phạm Thị Yến. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp cho Tòa các đoạn tin nhắn trao đổi giữa bà Ngân với bà Yến để chứng minh cho việc các bên có thỏa thuận tiền hoa hồng, tiền dịch vụ làm sổ nhưng nội dung này không được phía nguyên đơn thừa nhận; Đại diện nguyên đơn cho rằng các thỏa thuận này là ở những giao dịch khác. Hơn nữa, ngoài các tài liệu nêu trên thì bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh giữa bà Ngân và bà Yến có thỏa thuận về tiền hoa hồng, tiền dịch vụ làm sổ. Vì vậy, Tòa án

số 178, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại tổ 11 Hòa Trung, phường Vĩnh Hòa, thành phố Nha Trang. Mặt khác, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, phía bị đơn không có yêu cầu phản tố để bù trừ nghĩa vụ với nguyên đơn. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác nhận số tiền 600.000.000 đồng là căn cứ để các bên thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp có vi phạm xảy ra.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Yến phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng mà bà Nông Thị Ngân đã đặt cọc theo “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất” đề ngày 26/10/2021.

[3] Án phí: Căn cứ Điều 144, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Do yêu cầu của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân được chấp nhận nên bị đơn bà Phạm Thị Yến phải nộp án phí dân sự với số tiền 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng).

- Hoàn lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà Ngân đã đóng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001417 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, Điều 328, Điều 407, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị Yến thanh toán khoản tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

2. Tuyên bố “Giấy nhận tiền cọc sang nhượng đất đề ngày 26/10/2021” giữa bà Nông Thị Ngân và bà Phạm Thị Yến là vô hiệu.

3. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nông Thị Ngân;

Bị đơn bà Phạm Thị Yến có nghĩa vụ trả lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng).

4. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Yến phải nộp 28.000.000 đồng (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Nông Thị Ngân số tiền 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) tạm ứng án phí mà bà Ngân đã đóng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001417 ngày 29/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

5. Quyền kháng cáo: Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn có mặt tại phiên tòa, được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án. Những người liên quan vắng mặt tại phiên tòa, được quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

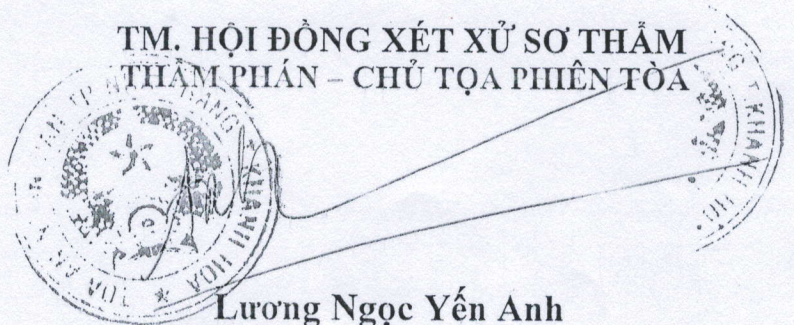
6. Quy định: Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với thời gian chậm trả.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND Tp. Nha Trang;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- Lưu: Hồ sơ, văn phòng.

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



Lương Ngọc Yến Anh