TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PHÚC YÊN** **TỈNH VĨNH PHÚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2025/DS- ST
Ngày 09 tháng 5 năm 2025.
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚC YÊN- TỈNH VĨNH PHÚC

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lưu Thị Thúy.

Các hội thẩm nhân dân:

Ông Đường Ngọc Đại và bà Nguyễn Thị Kim Luyến;

Thư ký Toà án ghi B bản phiên toà: Bà Nguyễn Phương Nhật Mai- Cán bộ Toà án nhân dân thành phố Phúc Yên.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Phúc Yên tham gia phiên tòa: Ông Triệu Minh Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/TLST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 09/2025/QĐST - DS ngày 17 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Trần Ngọc Q, sinh năm 1985

Đăng ký HKTT: Xóm 2, thôn V, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội;

Hiện sinh sống tại: Số 89, đường X, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Phí Thị Thu H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Tổ dân phố X2, phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1987;

Đăng ký HKTT: Xóm 2, thôn V, xã V, huyện Đ, T.P Hà Nội; Hiện sinh sống tại: Số 89, đường X, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội, có mặt;

- Anh Vũ Minh B, sinh năm 1975

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa;

Có đơn xin xét xử vắng mặt;

4. Người làm chứng: Chị Hoàng Thị N, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Thôn L, xã N, T.P P, tỉnh Vĩnh Phúc;

Có đơn xin xét xử vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, B bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn anh Trần Ngọc Q trình bày:*

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa anh và chị Phí Thị Thu H có ký Hợp đồng đặt cọc. Bên đặt cọc là anh, bên nhận đặt cọc là chị Phí Thị Thu H. Nội dung của hợp đồng là anh đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho chị H để mua thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, địa chỉ: Thôn S, xã Ngọc Thanh, T.P P, tỉnh Vĩnh Phúc, Giấy chứng nhận mang tên anh Vũ Minh B; giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là chữ ký của anh, chị H và người làm chứng chị N; chị N chỉ là người môi giới giới thiệu, chứ không có quan hệ gì với anh, chị H và anh B.

Mẫu hợp đồng đặt cọc là do vợ chồng anh (Chị H) soạn thảo; những chữ bút bi màu xanh do chị H trực tiếp ghi. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2024, cho đến ngày 15/6/2024 thì anh trả đủ tiền cho chị H, để hoàn thiện thủ tục. Hợp đồng lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản, Tòa án cho anh xem Hợp đồng đặt cọc chị H nộp cho Tòa án đúng là Hợp đồng hai bên đã ký. Cùng ngày 22/5/2024, anh đã chuyển số tiền 50.000.000 đồng đến tài khoản của chị H. Lúc làm Hợp đồng đặt cọc anh biết là đất của anh B nhưng nghĩ chị H và anh Vũ Minh B là vợ chồng, đồng thời chị H có xuất trình giấy ủy quyền đặt cọc ngày 30/4/2024. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc chị H có đưa cho tôi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến xem đất, nhưng lúc đó anh không đo đất nên không biết diện tích đất bị thiếu.

Nay anh không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc với chị H: Trước ngày đến hạn thanh toán số tiền còn lại (ngày 15/6/2024) khoảng 05 đến 10 ngày anh và chị H tiến hành đo đất thì thấy diện tích đất chỉ là 266 m^2, thiếu khoảng 40m^2, so với bìa đỏ, chị H cứ bắt đo cả con đường (đất của Nhà nước) vào diện tích đất để bàn giao cho anh, nên anh không nhất trí. Anh đề nghị chị H, nếu đất thiếu thì phải trừ bớt tiền cho anh 100.000.000đồng, giá mua đất chỉ còn là 1.000.000.000đồng; nhưng chị H không nhất trí. Lý do anh biết đất này không phải là 301,4 m^2 như bìa đỏ cấp cho ông B, là vì với tư cách cá nhân anh có nhờ địa chính xã xem hộ thì biết ở đó có con đường và anh cũng nhờ cơ quan đo đạc đo thì thấy đất bị thiếu. Nhưng anh không có bất cứ tài liệu, chứng cứ gì của Cơ quan có thẩm quyền về việc diện tích đất của chị H bán cho anh bị thiếu không đủ 301,4 m^2. Sau đó chị H có đề xuất, nếu anh không mua đất nữa thì chị trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đồng, nhưng anh không nhất trí. Vì không phải là anh

không mua đất nữa, mà chị H bàn giao đất thiếu nên hai bên chưa làm thủ tục mua bán được.

Trong quá trình giải quyết vụ án chị H có nộp 01 bản phô tô 04 tin nhắn qua Zalo (Chị H 03 tin nhắn và anh 01 tin nhắn). Anh xác nhận chị H có nhắn qua Zalo với anh, với nội dung trao đổi về việc mua bán mảnh đất đang tranh chấp. Cụ thể chị H bàn giao đất cho anh diện tích theo giấy chứng nhận, nhưng anh đo đất bị thiếu; chị H có nói nếu anh không mua đất nữa, thì trả lại tiền đất cọc cho anh nhưng anh không đồng ý và nhắn lại là sẽ khởi kiện; sau đó chị H nhắn là sau ngày 10/7/2024 nếu anh không mua, không gửi số tài khoản để chị H trả cọc thì anh mất tiền cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, anh được biết chị H và anh Vũ Minh B có quan điểm số tiền chị H nhận đặt cọc 50.000.000đồng của anh, sau đó chị H đã chuyển lại số tiền này cho anh B. Anh đặt cọc cho chị H 50.000.000đồng và vợ chồng có chuyển tiền cho chị H, nên anh chỉ khởi kiện chị H. Anh B không có liên quan đến việc đặt cọc giữa anh và chị H.

Hiện tại anh được biết chị H đã bán thửa đất này cho người khác, cụ thể bán cho ai anh không rõ.

Trong đơn khởi kiện anh yêu cầu chị H phải trả tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng là 150.000.000 đồng. Nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh thay đổi yêu cầu chỉ đề nghị chị H phải trả tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc là 50.000.000 đồng, tổng là 100.000.000 đồng, ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác. Số tiền đặt cọc 50.000.000đồng này là tiền chung của vợ chồng anh trong thời kỳ hôn nhân. Tại Hợp đồng đặt cọc địa chỉ của anh ghi là Xóm 2, thôn V, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội. Nhưng hiện tại anh đang sinh sống tại Số 89, đường X, xã X, huyện Đ, thành phố Hà Nội;

**Tại Bản tự khai, B bản lấy lời khai và quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn là chị Phí Thị Thu H trình bày:*

Trước kia chị và anh Vũ Minh B là vợ chồng; năm 2023 chị và anh B ly hôn nhau, chị và các con vẫn sinh sống tại phường P, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Còn anh B thì sinh sống tại Thôn Đ, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Anh B có thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Minh B; địa chỉ thửa đất tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Để thuận tiện cho việc giao dịch mua bán thửa đất trên, ngày 30/4/2024 anh B có Giấy ủy quyền cho chị đứng ra nhận tiền và đặt cọc thay cho anh B đối với thửa đất này; giấy này có hiệu lực hết ngày 30/6/2024.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa chị và anh Trần Ngọc Q có ký Hợp đồng đặt cọc; bên đặt cọc là anh Trần Ngọc Q, bên nhận đặt cọc là chị. Nội dung của hợp đồng là anh Q đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho chị để mua thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, địa chỉ: Thôn S, xã Ngọc Thanh, T.P P, tỉnh Vĩnh Phúc, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 25

ngày, kể từ ngày 22/5/2024 đến ngày 15/6/2024 thì anh Q trả đủ tiền cho chị để hoàn thiện thủ tục. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh Vũ Minh B. Mẫu hợp đồng đặt cọc là do anh Q và chị H (Vợ anh Q) soạn thảo; những chữ bút bi màu xanh do chị H trực tiếp ghi. Hợp đồng có chữ ký của chị, anh Q và người làm chứng là chị N; Hợp đồng lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản. Cùng ngày 22/5/2024, chị đã nhận được số tiền 50.000.000 đồng do anh Q chuyển khoản và cũng ngày 22/5/2024, chị đã chuyển số tiền đặt cọc 50.000.000đồng cho anh Vũ Minh B.

Nhưng tháng 6 năm 2024 khi bàn giao đất thì anh Q ép bảo là đất thiếu chỉ mua hơn 200 m^2. Vì vậy hai bên không thống nhất việc mua bán, chị đã nói với anh Quag trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đồng, nhưng anh Q bảo khởi kiện ra Tòa án. Vì anh Q là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc mua bán chuyển nhượng không thực hiện được. Nên ngày 20/11/2024, tại Văn phòng công chứng ATK ông B đã bán thửa đất số trên cho chị Vũ Thảo Nhật Q; chị Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 301,4m^2.

Nay anh Q trình bày tại Tòa án là chị bàn giao đất cho anh Q thiếu nên không mua nữa, đòi chị trả lại tiền đặt cọc và phạt hợp đồng là không đúng. Vì trong quá trình sử dụng đất, thửa đất của anh B có diện tích là 301,4 m^2, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trước khi ký hợp đồng đặt cọc anh Q đã được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được xem hiện trạng thửa đất. Nhưng khi mua đất anh Q lại luôn ép chỉ mua với diện tích hơn 200 m2, còn chị nhờ cán bộ đo đạc đo đủ đất cho anh Q theo đúng bìa đỏ cấp cho anh B, khi anh Q không mua đất chị đã nhiều lần đề nghị trả lại tiền đặt cọc thì lại không nhất trí. Anh Q là người đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, nên phải bị mất số tiền đặt cọc 50.000.000đồng này theo quy định của hợp đồng và pháp luật. Vì điều kiện công việc của chị rất bận, nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt khi hòa giải và khi xét xử.

**Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Chị là vợ của anh Trần Ngọc Q, ngày 22/5/2024 với sự chứng kiến của chị N, chồng chị anh Q có đặt cọc với chị Phí Thị Thu H để mua thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, địa chỉ: Thôn S, xã Ngọc Thanh, T.P P, tỉnh Vĩnh Phúc, giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng Giấy chứng nhận mang tên anh Vũ Minh B. Mẫu hợp đồng đặt cọc là do vợ chồng chị soạn thảo; những chữ bút bi màu xanh do chị trực tiếp ghi. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2024, cho đến ngày 15/6/2024 thì anh Q trả đủ tiền cho chị H, để hoàn thiện thủ tục; hợp đồng lập thành 02 bản mỗi bên giữ 01 bản. Cùng ngày 22/5/2024, chị là người trực tiếp chuyển số tiền 50.000.000 đồng đến tài khoản của chị H; tiền đặt cọc mua đất là của cả hai vợ chồng có trong thời kỳ hôn nhân. Lúc làm Hợp đồng đặt cọc vợ chồng chị biết là đất của anh B và nghĩ chị H và anh B là vợ chồng, chị H có xuất trình giấy ủy quyền đặt cọc ngày 30/4/2024.

Sau đó các bên đã tiến hành đo đạc, thì chị H đo cả con đường của Nhà nước vào diện tích đất bán cho anh chị, nên anh Q đề nghị đất thiếu phải bớt tiền đi, nhưng chị H không nhất trí. Nay anh Q khởi kiên, chị nhất trí yêu cầu chị H trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và số tiền phạt 50.000.000đồng.

**Tại bản tự khai gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Minh B trình bày:*

Trước kia anh và chị Phí Thị Thu H là vợ chồng đến năm 2023 thì ly hôn, chị H và các con vẫn sinh sống tại phường Phúc Thắng, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; còn anh sinh ở Thôn Đ, xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Anh có thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Vũ Minh B; địa chỉ thửa đất tại xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Để thuận tiện cho việc giao dịch mua bán thửa đất trên, nên ngày 30/4/2024 anh có Giấy ủy quyền cho chị Phí Thị Thu H đứng ra nhận tiền và đặt cọc đối với thửa đất trên; giấy này có hiệu lực hết ngày 30/6/2024; Giấy Tòa án gửi cho anh xem đúng là giấy đó. Sau đó, anh được biết tháng 5 năm 2024, chị H đã nhận đặt cọc 50.000.000đồng để bán thửa đất trên cho anh Trần Ngọc Q, hai bên hẹn đến ngày 15/6/2024 thì anh Q trả nốt tiền và hai bên làm thủ tục sang tên. Sau đó anh không nhớ ngày cụ thể, chị H đã chuyển khoản số tiền anh Q đặt cọc 50.000.000đồng cho anh. Nhưng sau đó chị H bàn giao đất thì anh Q ép bảo là đất thiếu chỉ mua hơn 200 m^2. Vì vậy hai bên không thống nhất việc mua bán, chị H đã có ý định trả lại tiền đặt cọc cho anh Q, nhưng anh Q bảo khởi kiện ra Tòa án.

Vì anh Q là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, việc mua bán chuyển nhượng không thực hiện được. Nên ngày 20/11/2024, tại Văn phòng công chứng ATK anh đã bán thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, cho chị Vũ Thảo Nhật Q; chị Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 301,4 m^2.

Nay anh Q có đơn khởi kiện chị H đòi lại số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng và phạt cọc là không đúng; anh không nhất trí. Vì anh Q là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc trước. Đất anh được cấp giấy chứng nhận là 301,4m^2, nhưng anh Q khi mua đất lại luôn ép chị H chỉ mua diện tích là hơn 20 m^2 là không đúng. Nên anh Q phải bị mất số tiền đặt cọc 50.000.000đồng này theo quy định của pháp luật. Vì điều kiện công việc của anh rất bận và ở xa nên ông đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt;

** Tại B bản lấy lời khai, người làm chứng là chị N trình bày:*

Chị và anh Trần Ngọc Q, chị Phí Thị Thu H và anh Vũ Minh B không có quan hệ họ hàng gì, chỉ là quen biết nhau.

Ngày 22 tháng 5 năm 2024, với tư cách là người làm chứng, chị đã chứng kiến chị Phí Thị Thu H có ký Hợp đồng đặt cọc với anh Trần Ngọc Q. Bên đặt cọc là tôi Trần Ngọc Q, bên nhận đặt cọc là chị Phí Thị Thu H. Nội dung của hợp đồng là: Anh Q đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho chị H để mua thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4m2, địa chỉ: Thôn S, xã Ngọc Thanh, T.P P, tỉnh Vĩnh Phúc, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên

anh Vũ Minh B; giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2024, cho đến ngày 15/6/2024 thì anh Q trả đủ tiền cho chị H, để hoàn thiện thủ tục. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là chữ ký của chị H, anh Q và chị người làm chứng N, Hoàng Thị N.

Chị chỉ chứng kiến việc anh Q và chị H ký Hợp đồng đặt cọc với nhau, còn các bên thanh toán tiền cho nhau như thế nào và tại sao chị H và anh Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc sang tên đất cho nhau thì chị không nắm được. Nay anh Q có đơn khởi kiện chị H tại Tòa án, để đòi số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và bồi thường thiệt hại đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Vì điều kiện công việc của chị rất bận, nên chị đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt khi xét xử.

**Tại phiên tòa Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa:*

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

- Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đối với nguyên đơn đã thực hiện chấp hành đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án. Bị đơn và những người tham gia tố tụng khác chưa chấp hành đầy đủ theo giấy triệu tập của Tòa án.

- Về đường lối giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí. Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Q, về việc đòi chị Phí Thị Thu H trả lại số tiền đặt cọc 5.000.000đồng và phạt cọc 50.000.000đồng. Anh Trần Ngọc Q phải nộp án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 04 tháng 11 năm 2024, anh Trần Ngọc Q; địa chỉ: Xã V, huyện Đ, T.P Hà Nội, có đơn khởi kiện chị Phí Thị Thu H, sinh năm 1982; có địa chỉ: Phường Ph, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, để đòi số tiền đặt cọc và phạt cọc. Nên đây là vụ án dân sự tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự (Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc), theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn chị Phí Thị Thu H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh B; người làm chứng chị N có đơn xin xét xử vắng mặt. Nên Hội đồng xét xử, xét xử vắng mặt những người trên theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung của vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Q, đề nghị chị H trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và tiền phạt cọc là 50.000.000đồng đồng; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Vụ án này các đương sự đều xác nhận: Ngày 22 tháng 5 năm 2024, giữa anh Trần Ngọc Q và chị Phí Thị Thu H có ký Hợp đồng đặt cọc. Bên đặt cọc là anh Q, bên nhận đặt cọc là chị H. Nội dung của hợp đồng là anh Q đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho chị H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2, địa chỉ: Thôn S, xã Ngọc Thanh, T.P P, tỉnh Vĩnh Phúc, Giấy chứng nhận mang tên anh Vũ Minh B. Giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 22 tháng 5 năm 2024 đến ngày 15/6/2024 thì anh Q trả đủ tiền cho chị H, để hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày 22/5/2024, anh Q đã chuyển số tiền 50.000.000 đồng đến tài khoản Ngân hàng của chị H. Trước khi ký Hợp đồng đặt cọc anh Q đã được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế hiện trạng sử dụng đất và đã đồng ý ký hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng; kết quả thu thập, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; Hợp đồng đặt cọc và các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 254, tờ bản đồ số 187, diện tích 301,4 m^2 m^2 thấy rằng:

- Về hình thức:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự; thì Hợp đồng đặt cọc không thuộc các trường hợp phải công chứng, chứng thực. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa anh Q và chị H ngày 22/5/2024 đã tuân thủ đúng theo quy định tại các điều 116, 118, 119 của Bộ luật dân sự. Từ khi ký Hợp đồng đặt cọc đến nay, các bên giao kết hợp đồng chưa có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào khác thay thế Hợp đồng đặt cọc này và cũng không ai yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền hủy Hợp đồng đặt cọc. Do vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc giao kết giữa anh Q và chị H ngày 22/5/2024 đã phát sinh hiệu lực.

- Về mặt nội dung: Anh Q và chị H là chủ thế đứng ra lập Hợp đồng đặt cọc có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ; nội dung công việc được đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái luật, trái đạo đức xã hội và không thuộc đối tượng không thể thực hiện và các bên ký kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện không bị nhầm lẫn, lừa dối, ép buộc. Do giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội và tuân thủ theo đúng

trình tự thủ tục được quy định tại các điều 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định của pháp luật. Nên Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2024 là hoàn toàn hợp pháp và phát sinh hiệu lực với các bên.

[4]. Xét yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc của nguyên đơn thì thấy:

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2024 và cũng chính là thỏa thuận cam kết giữa anh Q và chị H thể hiện: Thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 22/5/2024 đến ngày 15/6/2024.

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, Bên đặt cọc (Bên A anh Q) có nghĩa vụ sau đây: Giao số tiền đặt cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc. Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (Mục đích đặt cọc không đạt được), thì Bên A bị mất số tiền đặt cọc.

Tại điểm 3 Điều 1 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2024 thống nhất thỏa thuận: Hai bên thống nhất giao dịch theo sổ đỏ. Nếu không thành công bên B không bán phạt cọc cho bên A tổng tiền (gốc, phạt) là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng);

Theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015: "Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc, nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc.."

Trong vụ án này, Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2024 anh Q và chị H đã thống nhất thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 25 ngày, kể từ ngày 22/5/2024 đến hết ngày 15/6/2024 là ngày cuối cùng anh Q phải phải thanh toán nốt số tiền để hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Nhưng ngày 15/6/2024, anh Q đã không thực hiện cam kết; anh Q cho rằng chị H đo đất bàn giao đất không đủ là 301,4m^2 nhưng không tài liệu chứng cứ văn bản của bất kỳ cơ quan Nhà nước nào xác nhận diện tích đất không đủ. Khi chị H đề nghị nếu anh Q không mua đất nữa thì đưa số tài khoản để chị H trả lại số tiền đặt cọc, nhưng anh Q cũng không nhất trí.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa anh Q và chị H đều trình bày trước đó với tư cách cá nhân có thuê cơ quan đo đạc bên ngoài đến đo đất, anh Q trình bày diện tích đất thiếu khoảng 40m^2, chị H diện tích đo đủ theo bìa đỏ cho anh Q. Nhưng các đương sự đều không cung cấp được tài liệu, chứng cứ có giá trị pháp lý để Hội đồng xét xử xem xét về việc diện tích đất thừa hay đất thiếu. Cho đến thời điểm hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/8/2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phúc Yên cấp cho anh Vũ Minh B diện tích là 301,4 m^2 vẫn có giá trị pháp lý để giải quyết vụ án.

Căn cứ vào hồ sơ Văn phòng công chứng ATK cung cấp và lời khai của chị Vũ Nhật Thảo Q: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/11/2024, anh Vũ Minh B đã chuyển nhượng cho chị Vũ Nhật Thảo Q thửa đất số 254, tờ bản đồ 187, diện tích là 301,4 m^2; địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; (Chính là thửa đất mà anh Q đặt cọc mua ngày 22/5/2024). Như vậy

cho đến tận ngày 20/11/2024, sau hạn cuối cùng trong hợp đồng đặt cọc (Ngày 15/6/2024) là 05 tháng 05 ngày, anh Q vẫn không nhất trí làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H; thì anh B mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho người khác. Tại lời khai của chị Vũ Nhật Thảo Q thể hiện chị là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ 187, diện tích là 301,4 m^2; địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc; ngày 10/12/2024 chị Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 207; diện tích là 301,4m^2. Hơn nữa chính anh Q cũng xác nhận, khi thấy anh không muốn mua đất nữa, chị H đã đề xuất trả lại tiền đặt cọc cho anh, nhưng anh không nhất trí, mà khởi kiện ra Tòa án.

Từ đó cho thấy, anh Q là người có lỗi, vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Nên anh Q phải bị mất số tiền đặt cọc 50.000.000đồng, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2024 đã cam kết. Cho nên, yêu cầu khởi kiện của anh Q là không có cơ sở để chấp nhận.

[5]. Quá trình giải quyết vụ án chị H và anh B trình bày: Ngày 30/4/2024 anh B ủy quyền cho chị H đứng ra nhận tiền, nhận đặt cọc hợp đồng mua bán với thửa đất số 254, tờ bản đồ 187, diện tích là 301,4 m^2; địa chỉ: Xã N, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc. Trong vụ án này, Tòa án đang giải quyết đơn khởi kiện của anh Trần Ngọc Q đòi chị Hân trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc. Nên sau này, chị H và anh B nếu có tranh chấp gì sẽ giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Đơn khởi kiện của anh Trần Ngọc Q không được chấp nhận, nên anh Q phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là: 100.000.000đồng x 5 % = 5000.0000đồng.

[7]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 116, Điều, 117, 118, 119 và khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Q đối với chị Phí Thị Thu H, về việc buộc chị H phải trả lại cho anh Trần Ngọc Q số tiền đặt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Ngọc Q phải chịu 5000.000đồng (Năm triệu đồng). Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án đã nộp là 3.750.000đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004156 ngày 04/11/2024. Anh Trần Ngọc Q còn phải nộp

số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.250.000đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng);

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- *VKS NDTP P;*
- *Chi cục T.H.A DS T.P Phúc Yên;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ, văn phòng;*

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lưu Thị Thúy