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

Bản án số: 07/2025/DS-ST
Ngày 19-02-2025
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, tuyên bố Hợp đồng vô hiệu"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Đức Nguyên.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vương Thị Minh Tân.

2. Ông Ngô Kim Thành.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Soan - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định tham gia phiên toà: Ông Vũ Đức Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 02 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2024/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, tuyên bố hợp đồng vô hiệu" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2025/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 04/2025/QĐST ngày 21 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Phùng Gia T, sinh năm 1981; căn cước công dân số: 036081001532; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 54/78 T, phường N,

thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Trọng B, sinh năm 1953; căn cước công dân số: 036053000147; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1979; căn cước công dân số: 036079003666; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 54/78 T, phường N, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; có mặt.

2. Chị Vũ Thị H, sinh năm 1985; căn cước công dân số: 037185000622; nơi đăng ký thường trú và nơi cư trú: Số 54/78 T, phường N, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện ngày 05-10-2023 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn anh Phùng Gia T trình bày: Anh và ông Nguyễn Trọng B giao dịch ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất của ông Nguyễn Trọng B tại địa chỉ số 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định. Nhà đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu nhà đứng tên ông Nguyễn Trọng B và bà Nguyễn Thị N. Sau khi xem bìa đỏ thì hai bên đã cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc được viết vào ngày 26-3-2024. Số tiền đặt cọc, anh đã chuyển cho ông B theo hình thức chuyển tiền vào tài khoản của chị Vũ Thị H (Được sự đồng ý của ông B). Hợp đồng đặt cọc không công chứng, chứng thực nhưng có chữ ký của người làm chứng là vợ chồng anh Nguyễn Mạnh C và chị Vũ Thị H con của ông B.

Nội dung hợp đồng đặt cọc như sau: Ngày đặt cọc là ngày 26-3-2024; tên, tuổi, số căn cước, địa chỉ của bên mua và bán; đối tượng của hợp đồng mua bán là nhà đất tại số 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định, diện tích đất là 26,8 m^2; địa chỉ thửa đất 338 V, phường V, thành phố Nam Định; giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng; số tiền còn lại là 600.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc và thanh toán là 15 ngày kể từ ngày 26-3-2024 đến ngày 09-4-2024. ông B nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với anh T làm thủ

tục công chứng, chuyển nhượng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh T phải giao đủ số tiền còn lại cho ông B. Các bên cam kết sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận nếu ông B không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc nhà đất như đã thoả thuận thì phải bồi thường cho anh gấp ba lần số tiền đặt cọc; nếu anh không mua căn nhà trên thì mất số tiền đã đặt cọc.

Sau đó, hai bên đã không thực hiện được việc chuyển nhượng nhà đất như đã thỏa thuận: Thứ nhất trước khi đặt cọc thì ông B có nói là nhà vệ sinh chung với gia đình ông Định thì anh cũng có quyền sử dụng, khi nào anh sửa nhà thì sang nói chuyện với hàng xóm để bán lại cho 1/2 căn vệ sinh đó. Nhưng khi anh sang nói chuyện với ông Đ hàng xóm thì họ nói không bán và nói rằng ông B không có quyền sử dụng nhà vệ sinh do ông B không thực hiện nghĩa vụ đóng phí theo quy định chung. Thứ 2 là sau khi đặt cọc thì ông Đ hàng xóm của ông B có nói nhà ông B xây đè lên móng của hàng xóm. Anh đã gọi điện thoại cho ông B để trao đổi về sự việc trên để ông B tự giải quyết với hàng xóm nhưng ông B không giải quyết được. Chính vì vậy, anh đã yêu cầu ông B bớt cho anh 50.000.000 đồng để anh tự giải quyết. Ban đầu ông B đồng ý bớt cho anh 50.000.000 đồng nhưng sau đó ông B có hỏi ý kiến của các con và không đồng ý bớt tiền cho anh nữa nhưng anh xác định anh vẫn mua với giá 650.000.000 đồng (Việc này anh có ghi âm khi nói chuyện với ông B). Ngày 08-4-2024 anh gọi điện thoại cho ông B để ra Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất nhưng ông B từ chối. Đến ngày 09-4-2024 anh tiếp tục gọi điện thoại yêu cầu ông B làm thủ tục chuyển nhượng cho anh nhưng ông B từ chối với lý do chưa hoàn tất được giấy tờ. Sau ngày 09-4-2024 anh yêu cầu ông B trả lại cho anh số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc nhưng tại gia đình ông B không nhất trí mà đề nghị trả cho anh 20.000.000 đồng với lý do ông B đã dùng 30.000.000 đồng để đặt cọc mua 1 căn nhà khác.

Tại phiên toà, anh T nộp đơn đề nghị ngày 19-02-2025 và trình bày: Anh nhận thức Hợp đồng đặt cọc ngày 26-3-2024 giữa anh với ông B bị vô hiệu nên

anh thay đổi yêu cầu khởi kiện và có quan điểm đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và buộc ông B trả lại số tiền 50.000.000 đồng anh đã đặt cọc cho ông B, ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

2. Tại bản tự khai ngày 21-11-2024, đơn đề nghị ngày 22-10-2024, biên bản lấy lời khai ngày 24-10-2024, quá trình tham gia tố tụng, bị đơn - ông Nguyễn Trọng B trình bày: Ông và anh T giao dịch chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định, địa chỉ thửa đất 338 V, phường V, thành phố Nam Định, diện tích đất là 26,8 m^2, trên đất có 01 căn nhà 02 tầng, mái lợp tôn. Nhà đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông là Nguyễn Trọng B và bà Nguyễn Thị N (Bà N chết ngày 13 tháng 02 năm 2014).

Ông và anh T thoả thuận thống nhất ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 26-4-2024. Nội dung của hợp đồng đặt cọc thoả thuận giá mua bán chuyển nhượng nhà đất của ông cho anh B với là 650.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 26-3-2024 anh T đã chuyển tiền đặt cọc cho ông B hình thức chuyển tiền vào tài khoản của con dâu ông là chị Vũ Thị H. Chị H đã rút tiền mặt và chuyển cho ông số tiền 50.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh T có quan sát xung quanh thấy có nhà vệ sinh ngay sát cạnh nhà và hỏi ông về việc mua lại nhà vệ sinh này. Ông có ý kiến với anh T đó là nhà vệ sinh chung, muốn mua lại thì phải sang hỏi nhà hàng xóm là ông Vũ Văn Đ. Do anh T không mua được nhà vệ sinh chung và trong thời gian ông làm thủ tục thừa kế tài sản của vợ ông thì anh T có gọi điện thoại yêu cầu ông phải giảm giá bán nhà từ 650.000.000 đồng xuống 600.000.000 đồng. Ông muốn hai bên cùng gặp gỡ để trao đổi, thoả thuận để đi đến thống nhất. Tuy nhiên anh T từ chối thoả thuận mà ép ông phải bán với giá 600.000.000 đồng và đe doạ đến hết ngày 09-4-2024 mà ông không giao giấy tờ nhà thì sẽ phải chịu phạt cọc là 150.000.000 đồng. Bản thân anh T biết trước việc ông không thể giao ngay sổ đỏ đứng tên ông do ông vẫn chưa hoàn tất thủ tục thừa

kế tài sản của vợ để làm hợp đồng chuyển nhượng. Ông rất có thiện chí bán nhà cho anh T nhưng chính anh T là người từ chối đàm phán chỉ đe doạ, chửi bới để đòi tiền phạt.

Quan điểm của ông là hai bên thoả thuận chuyển nhượng nhà đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà vệ sinh bỏ hoang không liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy tờ nhà là hợp pháp, không có tranh chấp gì. Anh T chính là người phá hợp đồng đặt cọc nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T.

3. Tại đơn đề nghị ngày 25-12-2024, chị Vũ Thị O (Vợ anh T) trình bày: Việc anh T đặt cọc, nhận chuyển nhượng nhà đất với ông B là tiền riêng của anh T, chị không có liên quan gì và đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định không báo gọi, triệu tập chị.

4. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa có quan điểm:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nhiệm vụ và quyền hạn trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng đã được bảo đảm thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung tranh chấp, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Căn cứ Điều 131, 408 của bộ luật Dân sự xác định hợp đồng đặt cọc ngày 26-3-2024 giữa anh T và ông B là vô hiệu; buộc ông B phải trả lại anh T 50.000.000.000 đồng tiền đặt cọc mua nhà đất số 4/62 Vị Xuyên, phường Vị Xuyên, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Về án phí: Trả lại anh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp; miễn án phí cho ông B do ông B là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét

xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa anh Phùng Gia T và ông Nguyễn Trọng B đã ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ số 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. ông B hiện có nơi cư trú tại địa chỉ số 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Tại phiên toà anh T nộp đơn đề nghị và có quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc ngày 26-3-2024 giữa anh T với ông B là vô hiệu. Yêu cầu của anh T bổ sung yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu. Vì vậy, Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, tuyên bố hợp đồng vô hiệu". Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

1.2. Về người tham gia tố tụng: Vợ chồng anh Nguyễn Mạnh C và chị Vũ Thị H có ký vào bản hợp đồng đặt cọc giữa ông B và anh T. Chị H nhận tiền đặt cọc của anh T để chuyển lại cho ông B. Tài sản đặt cọc là tài sản của vợ chồng ông B. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định vợ chồng anh Nguyễn Mạnh C và chị Vũ Thị H là người làm chứng trong vụ án.

Chị Vũ Thị O là vợ anh Phùng Gia T xác nhận không liên quan gì đến việc mua bán chuyển nhượng nhà đất giữa anh T và ông B đồng thời từ chối tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử xác định chị O không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[2] Quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc: Ông Nguyễn Trọng B và anh Phùng Gia T đã lập văn bản ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất, anh C và chị H là người làm chứng đều thừa nhận nội dung và quá trình ký hợp đồng đặt cọc ngày 26-3-2024. ông B và anh T đã thoả thuận ngày đặt cọc là ngày 26-3-2024; tên, tuổi, số căn cước, địa chỉ của bên mua và bán; đối tượng của hợp đồng mua bán là căn nhà 4/62 Vị, phường V, thành phố Nam

Định; diện tích đất là 26,8 m^2; địa chỉ thửa đất 338 V, phường V, thành phố Nam Định; giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng; số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và ông B đã nhận đủ; số tiền còn lại là 600.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc và thanh toán là 15 ngày kể từ ngày 26-3-2024 đến ngày 09-4-2024. Căn cứ khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì anh T đã chuyển tiền đặt cọc và ông B đã nhận được tiền cọc của anh T trong thời hạn từ ngày 26-3-2024 đến ngày 09-4-2024 để ông B làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh T.

Tại phần cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc, anh T và ông B ghi nhận: " ông B cam kết tài sản nhà đất số nhà 4/62 V, phường V, thành phố Nam Định thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và ông B cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào". Nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Trọng B và bà Nguyễn Thị N. Bà N chết ngày 13-02-2014 đã phát sinh thừa kế gia đình nhưng những người thuộc hàng thừa kế của bà N chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế nên từ ngày 26-3-2024 đến ngày 09-4-2024 ông B không làm được thủ tục hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho anh T theo cam kết của hợp đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định ngay từ khi giao kết hợp đồng đặt cọc, nhà đất tại địa chỉ số 4/62 V, phường Vị X, thành phố Nam Định là đối tượng không thể thực hiện được nên hợp đồng đặt cọc ngày 26-3-2024 giữa ông B và anh T là vô hiệu.

Tại phiên toà ông B trình bày anh T không có thiện chí để mua bán nhà, cùng ông để làm thủ tục chuyển nhượng và do anh T không mua được nhà vệ sinh nằm ngoài bìa đỏ nên đe doạ phạt cọc, phá bỏ hợp đồng với ông. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù hai bên thừa nhận đã bàn bạc nhưng đều không có thiện chí để giải quyết. ông B cũng không đưa ra được căn cứ anh T đe doạ phạt cọc đối với ông. Việc anh T hỏi mua nhà vệ sinh bên ngoài bìa đỏ không nằm trong thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và cũng không ảnh hưởng đến việc hai bên ký

hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc giữa ông B và anh T không thực hiện được là do tại thời điểm ông B ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất cho anh T thì nhà đất của ông B phát sinh thừa kế mà chưa được giải quyết nên vấn đề này ông B trình bầy không liên quan đến việc giải quyết vụ án.

[3] Giải quyết hậu quả Hợp đồng đặt cọc ngày 26-3-2024 bị vô hiệu: ông B cho rằng khi đặt cọc, anh T đã xem bìa đỏ đứng tên hai vợ chồng ông. Tuy nhiên, ông lại không thông báo cho anh T biết việc bà N chết đã phát sinh thừa kế mà chưa được giải quyết nên ông B hoàn toàn có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Anh T yêu cầu ông B trả lại tiền cọc, ngoài ra không yêu cầu vấn đề gì khác. Căn cứ mục [2] và Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 "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", Hội đồng xét xử có căn cứ buộc ông B phải trả lại cho anh T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV thì án phí trong vụ án sẽ được Quyết định cụ thể như sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của anh T được chấp nhận nên anh T không phải nộp án phí. Trả lại anh T toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông Nguyễn Trọng B là người cao tuổi và có đề nghị được miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 131, khoản 1 Điều 408, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người Cao tuổi năm 2009; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phùng Gia T:

- Xác định hợp đồng đặt cọc được ký ngày 26-3-2024 giữa anh Phùng Gia T và ông Nguyễn Trọng B là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Trọng B trả lại anh Phùng Gia T số tiền đặt cọc là 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng).

3. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày anh Phùng Gia T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong toàn bộ các khoản tiền, hàng tháng ông Nguyễn Trọng B phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Trả lại anh Phùng Gia T 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0002364 ngày 15-10-2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

- Ông Nguyễn Trọng B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quyền kháng cáo: Anh Phùng Gia T và ông Nguyễn Trọng B có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trong 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 và người phải thi hành án có quyền thoả 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:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đức Nguyên

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đức Nguyên