| | |
|---|---|
| **TOÀ ÁN NHÂN DÂN**<br>**HỆN HIỆP HÒA**<br>**TỈNH BẮC GIANG** | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 68/2023/DS-ST.
Ngày: 22-6-2023
*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN HỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Đào Thị Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Hanh

Ông Nguyễn Xuân Hoàng

***Thư ký phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Ngọc - Thư ký Toà án nhân dân Hện Hiệp Hòa.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Hện Hiệp Hòa tham gia phiên toà:*** Bà Dương Thị Thuý– Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 và 22/6/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Hện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 67/2021/TLST- DS ngày 28/6/2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2023/QĐXXST-DS ngày 08/5/2023 của tòa án nhân dân Hện Hiệp Hòa giữa các đương sự:

*Nguyên đơn*: Ông Ngọ Văn L, sinh năm 1970 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, Hện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

*Bị đơn:* ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn Phúc Linh, xã Hương Lâm, Hện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn T: Luật sư Tạ Văn Phú- Luật sư công ty Luật TNHH Ánh Sáng Việt thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội (có mặt)

Địa chỉ: P 3B1, toà Sun Square, số 21 L Đức Thọ, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1.Anh Ngọ Văn H, sinh năm 1986( vắng mặt)

2. Chị Hỏa Thị Hền, sinh năm 1991( vắng mặt)

3.Bà Ngọ Thị B, sinh năm 1971 (vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án)

Đều địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, Hện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang

4.Chị Ngô Thị T, sinh năm 1998( có mặt)

Địa chỉ: Thôn Phúc Linh, xã Hương Lâm, Hện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

5. Anh Ngọ Công H, sinh năm 1990 ( vắng mặt khi xét xử, có mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, Hện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang

Người làm chứng:

Chị Ngọ Thị M, sinh năm 1976 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: TDP Tam Hợp, TT Bắc Lý, Hện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang

Anh Ngô Văn V, sinh năm 1970 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà 21, đường 19/5, TDP số 2, TT Thắng, Hện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông ông Ngọ Văn L trình bày:*

Vào khoảng tháng 3/2021 do đất sốt nên gia đình ông có bàn bạc thống nhất với nhau là bán 5m chiều rộng và chiều dài hơn 20m tại thửa 402, tờ bản đồ số 67 địa chỉ tại thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, Hện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang ( sau đây gọi là thửa 402). Ông có gặp anh Ngô Văn V và bảo anh V xem có ai mua giới thiệu. Khoảng hơn 12 giờ trưa ngày 08/4/2021 anh V, chị M, H và bạn H đến nhà ông để thoả thuận mua đất nhưng ông đi uống rượu không có nhà. Đến khoảng hơn 13 giờ thì ông về và thấy 4 người đang ở nhà ông. Mọi người cùng ngồi uống nước, ông có bảo là ai mua đất thì anh V có chỉ sang chị M, chị M chỉ sang anh H. Ông có bảo với mọi người là ông bán 5m mặt tiền giáp đất nhà chú Hạnh còn lại để cho hai cháu mỗi cháu 1 mảnh. Anh H đồng ý mua 5m chiều rộng đất mặt đường, chiều dài hết đất với giá 2.300.000.000đồng và đặt cọc 200.000.000đồng. Lúc đặt cọc có chị M, anh H, vợ anh H là chị Hoả Thị Hền, bạn anh H và anh V ở đó chứng kiến. Thời điểm giao tiền đặt cọc là khoảng hơn 02 giờ chiều. Do tin tưởng anh H là người làng nên ông ký 02 hợp đồng với anh H và để cho anh H tự về nhà viết nội dung hợp đồng, ông không giữ bản hợp đồng nào.

Đến hơn 05 giờ chiều cùng ngày anh H điện cho ông nói là "chú ký cho cháu để cháu kiếm tý lời". Khoảng hơn 06 giờ chiều anh H và bạn anh H là ai ông không biết đến nhà ông. Lúc đó gia đình ông đang có khách nên ông không mời anh H vào nhà mà ký hợp đồng ở cổng. Khi ký thì anh H chỉ lật giấy cho ông ký, ông không đọc hợp đồng, ông cũng không rõ hợp đồng ghi những gì. Sau khi ông ký xong thì thấy anh T ở trong xe ô tô đi ra nói là: Anh ơi viết nhận cho em 650.000.000đồng,

ông có nói là anh có nhận tiền đâu mà ký nhưng do tin tưởng H nên ông lại ký nhận đủ số tiền cọc 650.000.000đồng. Ông nghĩ là ông giao dịch với H chứ không phải giao dịch với anh T. Sau khi vợ ông ký thì con trai ông không có nhà, anh H điện cho con trai ông là anh H và ký ở đầu làng, không phải ký trực tiếp ở nhà ông. Ông cũng xác định tại thời điểm ông ký vào hợp đồng đặt cọc thì không có chị T là vợ anh T ở đó để ký và khi ông ký thì chưa có ai ký.

Sau 03 ngày thì chị Hải địa chính xã có gọi diện cho gia đình ông nói là chú bán đất à, ông nói là đúng. Chị Hải có nói là ông bán cả đất thì ông có nói với chị Hải là ông chỉ bán 05m mặt đường thôi. Sau đó một số người cũng điện hỏi ông và ông thấy anh T đăng Ln mạng về thửa đất của gia đình ông thì mới biết là Hợp đồng đặt cọc giữa ông với anh T là không đúng. Ông gọi điện cho anh H thì anh H bảo cháu bận. Chiều ngày 14/4/2021 thì anh H và bạn anh H vào nhà ông. Ông có nói cHện tình cảm với anh H và nói rằng ông và gia đình ông chỉ bán 05m chiều rộng mặt đường với giá 2.300.000.000đồng và đặt cọc số tiền 200.000.000đồng thì tại sao lại thấy đăng Ln Hợp đồng không đúng thỏa thuận ban đầu mà là bán cả thửa đất với giá 2.750.000.000đồng. Đến 8 giờ ngày 15/4/2021 anh H và anh T đều gọi ông là sáng mai ra UBND xã Châu Minh để làm hợp đồng cHển nhượng nhưng ông nói rõ là ông không làm việc với anh T mà ông làm việc với H. Sáng hôm sau ông ra UBND xã gặp H ông có mắng H luôn là tao chỉ bán cho mày 5m là 2.300.000.000đồng và đặt cọc 200 triệu mà mày lại làm hợp đồng đặt cọc là mua bán 265m2 với giá 2.750.000.000đồng là mày lừa tao. Mọi người ở xã thấy to tiếng nên bảo ông vào phòng tiếp dân khi đó vẫn tiếp tục to tiếng với nhau, ông nói rõ là ông không cHển nhượng nữa. Sau đó ông ra ngoài thì anh T có đưa bản hợp đồng đặt cọc gốc và bảo chứng cứ đây nên ông có giằng xem và cầm luôn chứ ông không giữ bản gốc nào. Sau đó ông đi về nhà. Đến chiều anh T và ông có gặp nhau tại văn phòng nhà anh T để trao đổi về việc giải quyết nhưng không thống nhất được. Nay ông xác định hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 là không đúng với ý chí của gia đình ông và thoả thuận với anh H. Ông xác định là chỉ thỏa thuận hợp đồng đặt cọc với anh H và nhận của anh H số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng có chị M ký làm chứng và anh V chứng kiến. Còn hợp đồng đặt cọc ký với anh T là do H cầm hợp đồng bảo ông ký cho cháu kiếm tý lời nên ông nghĩ anh H là hàng xóm tin tưởng nên ông ký cho H chứ ông cũng không đọc hợp đồng và cũng không biết là ký hợp đồng với anh T nên trong hợp đồng ghi số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng và có chữ ký và dòng chữ ghi nhận đủ số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng là không đúng với thực tế vì anh T không giao tiền cho ông. Giữa ông và H không có thỏa thuận về việc anh H giao tiền đặt cọc hộ anh T. Số tiền đặt cọc 200.000.000đ ông nhận từ anh H là tiền đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc với anh H.

Nay ông yêu cầu Tòa án nhân dân hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh T và ông ngày 08/4/2021. Số tiền trong hợp đồng đặt cọc ký với anh T là 650.000.000đồng ông không được nhận từ anh T nên ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của anh T yêu cầu trả số tiền cọc là 650.000.000đồng và phạt cọc là 1.300.000.000đồng. Đối với số tiền 200.000.000đồng tiền đặt cọc mà ông nhận của anh H thì ông sẽ trả cho anh H theo hợp đồng đặt cọc giữa ông và vợ chồng anh H.

***Bị đơn anh Nguyễn Văn T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho***

***anh T trình bày:***

Vào khoảng 04 giờ 30 phút ngày 08/4/2021 anh được anh Ngọ Văn H giới thiệu mua thửa đất của gia đình ông L tại thửa đất số 402 với giá tiền là 2.750.000.000 đồng và được thống nhất thanh toán theo 02 đợt. Đợt 01 đặt cọc 650.000.000đồng; đợt hai là 2.100.000.000đồng, chậm nhất là ngày 28/4/2021 là thời điểm ông L phải bàn giao đầy đủ các giấy tờ có công chứng cho anh.

Đến khoảng 18 giờ ngày 8/4/2021 thì anh H đi xe ô tô đón anh sang vị trí lô đất gần cổng nhà ông L để ký hợp đồng đặt cọc. Anh H gọi ông L ra cổng để ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc đã được anh T sẵn ở nhà và mọi người chỉ việc ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Khi anh đến cổng ông L có chỉ vị trí lô đất và nói là " Mày mua được của anh lô đất rẻ quá". Sau đó anh đưa hợp đồng cho ông L, tại sau xe ô tô của H và bảo ông L là kiểm tra hợp đồng và ký giúp em. Sau khi ông L ký và điểm chỉ xong anh còn yêu cầu hai lần là ông L nếu nhận đủ tiền thì ký xác nhận, còn không nhận đủ đừng ký vào vì còn liên quan đến sau việc anh trả tiền H đặt cọc hộ. Ông L có ghi trong hợp đồng là "đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 650.000.000đ". Sau đó ông L gọi vợ là bà B ra ký thì anh cũng yêu cầu chị B đọc hợp đồng và ký, điểm chỉ vào hợp đồng. Sau đó anh ký và điểm chỉ vào hộp đồng đặt cọc, anh H ký và điểm chỉ là người làm chứng. Khoảng 05 phút sau thì con trai ông L là anh H về đọc ký và điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì các bên ký 03 bản hợp đồng, ông L không cầm bản hợp đồng nào. Hợp đồng ông L cung cấp Ln Tòa án là bản ông L lấy từ chỗ anh. Hợp đồng đặt cọc có 03 trang nhưng trang 01 và trang 02 không ký giáp lai. Các bên chỉ ký và điểm chỉ vào trang 03. Khi ký kết hợp đồng thì vợ anh là Ngô Thị T không có mặt mà anh mang hợp đồng về nhà cho vợ anh ký. Đến ngày 15/4/2021 anh cùng ông L và anh H sang Ủy ban nhân dân xã Châu Minh để làm thủ tục cHển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã đặt cọc nói trên thì ông L nói là " Tao không bán nữa" và cũng không thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng. Theo như hợp đồng đặt cọc thì đến ngày hẹn là 28/4/2021 anh có ra UBND xã Châu Minh và gọi ông L ra ủy ban xã Châu Minh là thủ tục cHển nhượng nhưng ông L không nghe máy, anh nhắn tin trên zalo cho ông L, ông L có xem nhưng không trả lời. Cùng ngày 28/4/2021 anh có nhận được đơn khởi kiện bản photo của ông L gửi cho anh qua đường bưu điện.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa anh và gia đình ông L anh không đồng ý và đề nghị Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Nếu ông L không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch thì anh đồng ý huỷ giao dịch và anh đề nghị Toà án buộc ông L phải trả cho anh số tiền đã đặt cọc 650.000.000 đồng. Đồng thời anh yêu cầu ông L phải trả cho anh số tiền phạt cọc theo thoả thuận hợp đồng là:1.300.000.000 đồng. Tổng số tiền mà anh yêu cầu ông L phải trả cho anh là 1.950.000.000 đồng.

N***gười có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ngọ Thị B và anh Ngọ Công H trình bày:*** đồng ý với ý kiến ông L.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T vợ anh T trình bày:*** Ngày 08/4/2021 vào khoảng 5h chiều chị nghe chồng chị kể có người giới thiệu mua lô đất của ông L với giá 2.700.000đồng và đặt cọc số tiền 650.000.000đồng và chồng chị soạn hợp đồng để đi ký với ông L. Hôm đó, do chị

bận không đi được nên chồng chị mang hợp đồng về nhà cho chị ký. Chị đồng ý với ý kiến anh T.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Ngọ Quang H trình bày:*** Anh và anh T có quan hệ làm ăn. Qua mạng zalo anh thấy chị M gửi ảnh chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L nên anh biết ông L có nhu cầu bán đất. Đến sáng ngày 08/4/2021 anh đến nhà anh T và cho anh T xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị M đã gửi và hỏi T có biết thửa đất này ở đâu và có mua không. Đến khoảng 10 giờ anh T báo đồng ý mua. Do anh T đau chân nên nhờ anh sang làm việc và ký hợp đồng với ông L. Khi anh đi đến nhà ông L có chị M và anh V đi cùng. Anh và gia đình ông L thống nhất thoả thuận mua thửa đất 402, tờ bản đồ 07, diện tích 165m2. Địa chỉ: Thôn Ngọ Xá, xã Châu Minh, Hện Hiệp Hoà, tỉnh Bắc Giang với giá 2.750.000đồng, đặt cọc 650.000.000đồng. Sau khi ký hợp đồng thì anh là người trực tiếp giao tiền cho ông L bằng tiền mặt và anh mang đưa cho anh T bản hợp đồng đã ký. Anh T xem xong đã làm một bản hợp đồng giống y bản hợp đồng anh đã ký với ông L chỉ khác thông tin người mua (người đặt cọc) là anh Nguyễn Văn T. Sau đó anh cùng anh T đến nhà ông L để ký lại hợp đồng. Do nhà ông L có khách nên các bên ký ở ngoài cổng. Quá trình ký hợp đồng anh T có hỏi ông L đã nhận đủ số tiền cọc 650.000.000đồng chưa, nếu đã nhận đủ thì ký vào hợp đồng. Ông L đã xác nhận đủ tiền cọc vào hợp đồng. Trên đường về anh T đã cHển số tiền 650.000.000đồng cho anh thông qua ngân hàng 600 triệu và 50 triệu đồng tiền mặt. Ngày 08/4/2021 anh gặp ông L 2 lần. Một lần vào buổi trưa khoảng hơn 12 giờ và một lần vào buổi chiều tối khi đưa anh T sang ký hợp đồng. Anh trình bày anh giao số tiền 650 triệu đồng làm hai lần một lần 200 triệu khi anh ký hợp đồng với ông L và số tiền 450 triệu giao cho ông L khi đi cùng anh T sang nhà ông L. Lúc này anh giao cho ông L tại bếp nhà ông L, anh không có giấy tờ gì chứng minh đã giao số tiền này cho ông L. Anh xác định các bản hợp đồng được lập thành 3 bản, các thông tin được viết tay do anh Tĩnh lái xe của anh viết. Những người tham gia ký kết chỉ ký ở trang cuối hợp đồng, không ký xác nhận vào từng trang.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Hoả Thị Hền (vợ anh H) trình bày:***

Khoảng 13 giờ ngày 80/4/2021 khi chị đang ở nhà thì có anh Tĩnh là lái xe của anh H đón chị đến nhà ông L. Khi chị đến thì có chị M, anh H, ông L, bà B, anh H và một người đàn anh chị không biết tên. Anh H, anh Tĩnh viết văn bản gì đó rồi đưa cho mọi người ký và đưa cho chị ký. Khi đó chị đọc văn bản mới biết là bản hợp đồng đặt cọc cHển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chị đang đọc hợp đồng thì anh H bảo không phải đọc nên chị không đọc nữa. Sau khi ký hợp đồng anh H giao tiền cho anh H kiểm đếm, ông L mang tiền đi cất. Chị có dùng điện thoại của anh H quay video. Sau đó anh H và anh Tĩnh đi đâu chị không biết. Việc ký hợp đồng do chồng chị thoả thuận với ông L nên chị không biết nội dung hợp đồng. Số tiền đặt cọc anh H đưa cho anh H, ông L là 200.000.000đồng là tiền bán đất của vợ chồng chị. Khi giao tiền có chị M ở đó.

***Người làm chứng anh Nguyễn Thế Tĩnh trình bày:*** Anh là lái xe của anh H. Khoảng trưa ngày 8/4/2021 anh H có bảo anh chở vào nhà ông L để đàm phán mua

bán đất. Tại nhà ông L có ông L, vợ con ông L, anh H và 2 người nữa anh không biết tên, tuổi. Mọi người trao đổi với nhau, anh ngồi nghịch điện thoại. Sau đó anh về đón chị Hền vào ký hợp đồng. Anh H có đưa cho anh 01 bản hợp đồng do H viết sai nhờ anh viết lại nội dung như bản hợp đồng H đưa cho anh và bảo anh ký vào phần người làm chứng và đưa cho mọi người cùng ký. Sau đó mọi người vào trong nhà giao tiền và kiểm đếm như nào anh không nắm được. Anh H chỉ đặt cọc cho ông L một lần còn số tiền bao nhiêu anh không nắm được.

***Người làm chứng anh Ngô Văn V trình bày:***

Anh và ông L có quan hệ quen biết nên khoảng tháng 4/2021 ông L có nói cHện với anh muốn bán thửa đất lấy tiền làm nhà. Anh có bảo với chị M là người cùng làm môi giới đất với anh bảo có ai mua giới thiệu. Khi chị M bảo có người mua thì gọi điện nhờ anh đưa đến nhà ông L, anh có đi cùng chị M, anh H và một thanh niên. Anh có nghe ông L nói bán 5m đất còn sâu bao nhiêu anh không rõ. Do anh bận đi làm nên về trước, cụ thể thoả thuận như nào thì anh không nắm được

***Người làm chứng chị Ngọ Thị M trình bày:***

Chị có quen biết với anh H nên khi anh V bảo chị giới thiệu người mua đất chị có báo cho anh H. Trưa ngày 8/4/2021 chị, anh V, anh H cùng lái xe của H đến nhà ông L để thoả thuận mua đất. Chị khẳng định ông L và mọi người thoả thuận ông L bán 5m đất mặt tiền với giá 2.300.000.000đồng, anh H đặt cọc số tiền 200.000.000đồng. Anh H còn nài nỉ ông L bán hết đất nhưng gia đình ông L không đồng ý. Chị khẳng định việc thoả thuận mua 5m đất mặt tiền, sâu 20m với giá 2.300.000.000đồng là hợp lý. Chị có chứng kiến việc anh H đặt cọc số tiền 200.000.0000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án anh T cho rằng anh H và ông L có hành vi lừa đảo chiếm đoạt của anh số tiền 650.000.000đồng. Toà án đã cHển đơn tố giác của anh T đến cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Bắc Giang. Ngày 09/02/2023 cơ quan cảnh sát điều tra đã có văn bản số 379/CV-CSHS V/v thông báo giải quyết tố giác xác định không có vụ việc phạm tội trong vụ việc nêu trên.

Tại phiên toà ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngọ Văn L, bà Ngọ Thị B, anh Ngọ Công H với anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Thị T.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T không đồng ý với yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng của ông L. Đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Ngọ Văn L, bà Ngọ Thị B, anh Ngọ Công H với anh Nguyễn Văn T , chị Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông L không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì anh T đồng ý huỷ bỏ giao dịch và buộc ông Ngọ Văn L phải trả cho anh T số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 1.300.000.000đồng. Tổng cộng là 1.950.000.000đồng.

***Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu:*** Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ( trừ anh Ngọ Văn H) chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 227; Điều 228; Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều Điều 116; 117; 122; 126; 127; 328; 423; Bộ luật dân sự 2015; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngọ Văn L tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Ngọ Văn L, bà Ngọ Thị B, anh Ngọ Công H với anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu của anh T tuyên hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T yêu cầu ông Ngọ Văn L phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh T về việc yêu cầu ông L trả số tiền phạt cọc 1.300.000.000đồng.

Về án phí: Anh T phải chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch về việc huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc và án phí có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận. Ông L phải chịu án phí có giá ngạch về việc phải trả lại anh T số tiền nhận đặt cọc theo quy định pháp luật.

Đề nghị tuyên quyền kháng cáo và quyền thi hành án đối với các đương sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 22/4/2021 của ông Ngọ Văn L và Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 và các T liệu kèm theo đơn Hội đồng xét xử xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn là anh T hiện đang cư trú trên địa bàn Hện Hiệp Hòa nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Hện Hiệp Hòa theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Ngọ Văn H, bà Ngọ Thị B, chị Hoả Thị Hền, anh Ngọ Công H vắng mặt nhưng đã được tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai; những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người làm chứng theo quy định tại Điều 227; Điều 228; 229 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2] Xét nội dung tranh chấp:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngọ Văn L yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngọ Văn L, bà Ngọ Thị B với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn

Thị T Hội đồng xét xử thấy: Buổi trưa ngày 8/4/2021 giữa ông L, bà B, anh H với anh H, chị Hền có ký hợp đồng đặt cọc cHển nhượng thửa đất 402. Theo hợp đồng đặt cọc đã ký anh H đặt cọc cho ông L số tiền 200.000.000 được các bên tham gia ký kết hợp đồng và người làm chứng là chị M thừa nhận là có căn cứ. Bản hợp đồng này anh H đã cung cấp cho cơ quan điều tra công an tỉnh Bắc Giang đã được giám định chữ ký chữ viết xác định là đúng nên hợp đồng đặt cọc là có thật.

Cuối giờ chiều ngày 8/4/2021 do anh H và anh T thoả thuận anh H mua đất của ông L hộ anh T nên anh H có gọi điện bảo ông L ký lại hợp đồng cho anh kiếm tý lời. Do tin tưởng anh H nên ông L đã đồng ý ký lại bản hợp đồng do anh H đưa. Dưới phần ký tên ông L có ghi nhận đủ số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng nhưng thực tế số tiền này ông chưa nhận được từ anh H mà ông L mới chỉ nhận từ anh H số tiền đặt cọc 200.000.000đồng từ trưa ngày 08/4/2021. Hơn nữa sau khi khi ông L ký vào hợp đồng đặt cọc lần 2 cho anh H thì anh T mới cHển khoản cho anh H. Sau khi anh T cHển tiền cho anh H thì anh H không giao số tiền này cho ông L. Giữa ông L, anh T và anh H không có bàn bạc hay thoả thuận về việc anh H giao tiền hộ anh T. Nay ông L xác định không thỏa thuận mua bán đất với anh T và ông xác định ban đầu ông không bán toàn bộ thửa đất của gia đình mà giữa ông và anh H chỉ thỏa thuận bán 05m đất mặt đường chiều sâu hết đất đối với thửa đất số 402. Ngày 14/4/2021 ông L phát hiện hợp đồng ký kết với anh T là không đúng với ý chí của ông nên ông đã thông báo cho anh T, anh H là ông không cHển nhượng nữa. Đồng thời ông L khởi kiện đề nghị huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 8/4/2021 giữa gia đình ông L với anh T. Anh T cho rằng ngày sáng ngày 8/4/2021 anh H có gửi thông tin thửa đất cho anh nhưng không cho anh biết thông tin chủ đất. Khi hai bên thoả thuận thửa đất với giá 2.750.000.000đồng thì anh bảo H đi đặt cọc cho chắc. Sau khi anh H ký hợp đồng đặt cọc với ông L xong thì có mang hợp đồng đặt cọc đưa cho anh nhưng anh yêu cầu anh H phải cho anh gặp chủ đất để trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc nên anh đã sao chép bản hợp đồng giữa anh H và ông L và cùng anh H gặp và gia đình ông L để ký vào hợp đồng đặt cọc do anh T soạn sẵn. Ông L và bà B, anh H đã ký vào hợp đồng đặt cọc do anh soạn đồng thời ông L có xác nhận đã nhận đủ số tiền 650.000.000 đồng. Nay anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Hội đồng xét xử xét thấy: Về bản chất của giao dịch là ông L ký hợp đồng đặt cọc thoả thuận cHển nhượng thửa đất 402 cho anh H nhưng anh H đã bán lại cho anh T mục đích kiếm lời. Điều này được chứng minh bằng việc anh H và vợ là chị Hền đã ký hợp đồng đặt cọc buổi trưa ngày 8/4/2021 với vợ chồng ông L. Anh H là người trực tiếp thoả thuận với ông L về giá trị cHển nhượng, số tiền đặt cọc. Vợ chồng anh H đã đặt cọc cho ông L số tiền 200 triệu đồng là tiền của vợ chồng anh H. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa gia đình ông L và vợ chồng anh H, chị Hền là hợp

pháp và được pháp luật bảo vệ. Cùng ngày, vào khoảng 18 giờ chiều anh H lại đưa tiếp một hợp đồng đặt cọc nữa cho gia đình ông L ký là bản hợp đồng ký với vợ chồng anh T. Tuy nhiên, Trước khi ký hợp đồng đặt cọc giữa anh T và gia đình ông L thì anh T và ông L không có bất kỳ thoả thuận nào về việc đặt cọc mà mọi thông tin về đối tượng đặt cọc, giá trị cHển nhượng trong bản hợp đồng đặt cọc giữa anh T và gia đình ông L ngày 08/4/2021 đều do anh H thông tin và thoả thuận với anh T, đưa hợp đồng của anh T soạn T sẵn. Điều này cũng được anh T khẳng định tại phiên toà và 02 bản hợp đồng có nội dung tương tự nhau. Như vậy, trong cùng ngày 8/4/2021 ông L đã ký 02 hợp đồng đặt cọc để nhận cHển nhượng 01 thửa đất số 402. Hai bản hợp đồng hoàn toàn độc lập về chủ thể. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự : "*Đặt cọc là việc một bên ( sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia( sau đây gọi là bên đặt cọc ) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý, vật có giá trị khác( sau đây gọi chung là T sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hợp đồng"*. Căn cứ quy định trên thì việc ông L ký hợp đồng đặt cọc với anh T sau khi đã ký hợp đồng đặt cọc với anh H là không hợp pháp.

Về chủ thể của hợp đồng thì Hội đồng xé xử xét thấy: Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa gia đình ông L và vợ chồng anh T thì các bên đều thừa nhận: khi ký hợp đồng không có đầy đủ các bên tham gia, chị T, anh H không cùng có mặt tại thời điểm ký hợp đồng mà ký sau nên không thể hiện được sự thống nhất thoả thuận của các bên. Anh T biết được thửa đất đã được ký hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng anh H với gia đình ông L nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông L. Trong khi đó giữa vợ chồng anh H và gia đình ông L không có thoả thuận về việc huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng nhà anh H và ông L đã ký trước đó. Việc anh T cho rằng anh T và anh H đã thoả thuận huỷ hợp đồng là không có căn cứ vì anh T không phải là chủ thể của hợp đồng nên không có quyền tự huỷ hợp đồng mà gia đình ông L và chị Hền là chủ thể không được biết. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng anh H và gia đình ông L vẫn đang tồn tại nên anh T ký hợp đồng đặt cọc là không hợp pháp.

Đối với số tiền đặt cọc 650 triệu mặc dù ông L có ký xác nhận vào hợp đồng đặt cọc của anh T nhưng thực tế anh T và ông L đều xác định: Tại thời điểm ông L viết xác nhận thì anh T không đưa tiền cho ông L mà anh T cho rằng do ông L có ký xác nhận làm cho anh tin tưởng nên anh đã cHển tiền cho anh H sau khi ký hợp đồng. Anh T và anh H có thỏa thuận về việc anh H cHển tiền cọc hộ anh T nhưng ông L không được biết nên không có căn cứ cho rằng ông L đã nhận tiền đặt cọc 650.000.000 đồn của anh T.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy hợp đồng đặt cọc giữa anh T, chị T với ông L, bà B và anh H không đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch theo

quy định tại Điều 117 và  thuộc trường hợp phải huỷ bỏ theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật dân sự. Tại phiên toà anh T cũng đồng ý huỷ bỏ giao dịch nếu ông L không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngọ Văn L huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Ngọ Văn L, bà Ngọ Thị B, ông Ngọ Công H và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị T là có căn cứ.

Xét yêu cầu phản tố của anh T yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa anh T, chị T và ông L, bà B, ông H có hiệu lực pháp luật thì thấy: Trước khi ký kết hợp đồng hai bên cũng không có sự thoả thuận gì mà mọi thông tin anh T thông qua anh H và bản hợp đồng  đặt cọc anh H đã ký với gia đình ông L trưa ngày 08/4/2021. Khi ký hợp đồng giữa vợ chồng anh T và gia đình ông L thì chị T, anh H cũng không có mặt nên việc ký hợp đồng không đảm bảo về chủ thể cũng như ý chí của các bên tham gia giao kết, anh T cũng chưa thực hiện nghĩa vụ giao tiền cho ông L như đã phân tích nêu trên nên Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng anh T với gia đình ông L chưa phát sinh hiệu lực nên anh T yêu cầu tuyên hợp đồng có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ.

Xét yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T yêu cầu  ông Ngọ Văn L phải thanh toán trả số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng và số tiền phạt cọc là 1.300.000.000đồng. Tổng cộng là 1.950.000.000đồng  thì thấy. Anh T thừa nhận số tiền 650.000.000đồng là cHển cho anh H chứ không giao cho ông L. Đối với số tiền 200 triệu anh H đặt cọc cho ông L buổi trưa ngày 8/4/2021 mặc dù anh H thừa nhận là anh đặt cọc hộ anh T nhưng chị Hền vợ anh H xác định đây là tiền đặt cọc hợp đồng giữa vợ chồng chị và ông L. Hợp đồng này hiện vẫn đang tồn tại chưa huỷ bỏ nên không thể xác định đây là số tiền anh H đặt cọc cho ông L hộ anh T. Hơn nữa, anh T cHển tiền cho anh H sau thời điểm anh H ký hợp đồng đặt cọc với ông L. Vì vậy, việc anh T cHển tiền cho anh H nếu có tranh chấp anh T có thể khởi kiện anh H trong vụ án khác. Do anh T chưa cHển tiền cho ông L và hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực từ khi ký kết và cũng không có hậu quả xảy ra nên việc anh T yêu cầu ông L phải trả cho anh T số tiền cọc là 650.000.000 đồng là không có căn cứ. Đồng thời do hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng anh T và ông L không có hiệu lực pháp luật nên việc anh T yêu cầu vợ chồng ông L phải chịu phạt cọc  số tiền 1.300.000.000 đồng là không có căn cứ.

Đối với  ý kiến về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát cho rằng số tiền đặt cọc anh T đã cHển cho anh H, anh H đã cHển cho ông L và được ông L xác nhận trong hợp đồng đặt cọc thì thấy về hình thức của hợp đồng thì tại trang 1, 2 ông L không ký vào chân trang nên không có căn cứ xác định các thông tin trong trang 1 và trang 2 ông L đã được đọc và được biết. Phần các nội dung trong trang 3 chỉ có phần cam kết giữa các bên. Khi ông L ký hợp đồng thì chưa có ai ký , khi ký hợp

đồng thì anh H là người bảo ông ký dẫn đến ông có sự hiểu lầm là ký hợp đồng với anh H là có căn cứ. Anh T cho rằng anh đã nhờ anh H cHển tiền cọc 650 triệu cho ông L do ông L đã xác nhận vào hợp đồng nên anh đã thực hiện việc cHển tiền cho anh H. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên: giữa anh T và ông L không có bất kỳ thỏa thuận nào, giữa anh T, anh H, ông L cũng không có thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc mà ông L và vợ chồng anh H đã ký trưa ngày 04/8/2021. Hơn nữa anh H cũng không chứng minh được đã giao cho ông L số tiền 650.000.000 đồng mà chỉ có căn cứ xác định anh H đã giao cho ông L số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng với ông L về anh T mới cHển tiền cho anh H theo giấy cHển tiền anh T đã cung cấp. Mặc dù ông L ký xác nhận nhận số tiền cọc là 650.000.000đồng nhưng thực tế không L chưa nhận tiền của anh T nên không có căn cứ buộc ông L trả tiền cọc cho anh T.

Trong vụ án này không ai đề nghị xem xét giải quyết hợp đồng đặt cọc giữa ông L, bà B, anh H với anh H, chị Hền nên hội đồng xét xử không xem xét. Nếu có tranh chấp thì các bên có quyền khởi kiện vụ án khác. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh T yêu cầu trả số tiền đặt cọc 650 triệu đồng.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Ngọ Văn L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do yêu cầu phản tố của anh T không được chấp nhận nên anh T và chị T phải liên đới chịu 300.000đồng án phí không có giá ngạch về việc huỷ hợp đồng đặt cọc và 70.500.000đồng án phí có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền 35.200.000đồng tạm ứng án phí đã nộp. Anh T, chị T còn phải nộp 35.600.000đồng.

Ngoài ra, cần áp dụng các Điều 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự để tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Vì các lẽ trên.

## QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 227; Điều 228; Điều 229; Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Điều 116; 117; 122; 126; 127; 328; 423; Bộ luật dân sự 2015; Điều 27; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngọ Văn L tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông Ngọ Văn L, bà Ngọ Thị B, anh Ngọ Công H với anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa anh T, chị T và ông L, bà B, anh H có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn T yêu cầu ông Ngọ Văn L phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 650.000.000đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000đồng.

Về án phí: Anh T phải chịu 3.00.000đồng án phí không có giá ngạch và 70.500.000đồng án phí có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền 35.200.000đồng tạm ứng án phí đã nộp. Anh T còn phải nộp 35.600.000đồng.

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 bị cưỡng chế thi hành theo các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Báo thời hạn kháng cáo 15 ngày cho các đương sự có mặt biết kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt biết quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án hoặc niêm yết bản án.

***Nơi nhận***:
-TAND T. Bắc Giang;
-VKSND H. Hiệp Hòa;
-Chi cục THADS H. Hiệp Hòa;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**
**Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà**

**Đào Thị Oanh**