

Bản án số: 09 /2025/DS-ST
Ngày: 10/01/2025
*Về việc: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HĐ, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Lương Thị Diệu Kim
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Trần Mạnh Khang, ông Nguyễn Văn Hải
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thị Luyên – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HĐ, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện HĐ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 111/QĐST-DS ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ HA, sinh năm 1993;

Chị Nguyễn HA, sinh năm 1995;

Cùng HKTT: Thôn Lương Cự, xã Quỳnh Hồng, huyện QP, tỉnh TB.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1976; HKTT: Thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện HĐ, TP. Hà Nội.

(Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn anh Vũ HA, chị Nguyễn HA trình bày:*

Ngày 25/02/2024, vợ chồng anh chị có ký hợp đồng đặt cọc với bà Bùi Thị H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 410-1, tờ bản đồ 17, diện tích 36,5m² trên đất có nhà 04 tầng tại Ngải Cầu, Anh Khánh, HĐ, Hà Nội, số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), tiếp theo ngày 28/2/2024 vợ chồng anh chị

tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Việc đặt cọc có lập hợp đồng đặt cọc, có đầy đủ chữ ký của vợ chồng anh chị và bà H. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 01 tháng đến ngày 28/3/2024 các bên phải thực hiện ký hợp chuyển nhượng QSDĐ đất. Thực tế khi đó giấy chứng nhận QSDĐ của bà H đang thế chấp tại Ngân hàng Eximbank, vợ chồng anh chị và bà H thống nhất vợ chồng anh chị trả tiền vào Ngân hàng thay bà H để rút sổ đỏ về để làm hợp đồng. Ngay sau đó anh chị đã liên hệ với anh Dũng là cán bộ Ngân hàng cũng là người quản lý khoản vay của bà H để thanh toán tiền thì anh Dũng trả lời chưa chuẩn bị được hồ sơ để anh chị thanh toán và hẹn lại ngày hôm sau là ngày 26/3/2024. Anh HA đã lập tức nhắn tin cho bà H hẹn hôm sau đưa chị H ra Ngân hàng rút sổ thì bà H trả lời không bán nhà cho vợ chồng anh chị nữa. Anh chị có hỏi tại sao không bán thì bà H trả lời thanh toán chậm nên không bán nữa, anh chị đòi tiền đặt cọc thì bà H chỉ đồng ý trả 400.000.000đ, anh chị không đồng ý đến tận nhà đòi thì hai bên không thỏa thuận được việc mua bán nữa. Bà H có nói bán đất xong thì sẽ trả vợ chồng anh chị tiền nhưng sau khi bà H bán được đất lại chỉ đồng ý trả anh chị 300.000.000đ nếu không lấy thì thôi. Quan điểm của vợ chồng anh chị do bà H là người phá hợp đồng không đồng ý bán đất nên bà H là người có lỗi làm cho việc chuyển nhượng đất không thực hiện được.

Anh chị đề nghị Tòa án buộc bà Bùi Thị H hoàn trả lại cho vợ chồng anh chị số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc, anh chị không yêu cầu phạt cọc.

**Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày:*

Bà xác nhận lời trình bày của nguyên đơn về thời gian và nội dung thỏa thuận đặt cọc mua bán chuyển nhượng thửa đất 410-1, tờ bản đồ 17, diện tích 36,5m² trên đất có nhà 04 tầng tại Ngã Cầu, Anh Khánh, HĐ, Hà Nội là đúng. Tổng số tiền bà đã nhận đặt cọc của vợ chồng anh HA, chị HA là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng). Tối ngày 25/3/2024, vợ chồng anh Anh có nhắn tin cho bà về việc chưa trả được tiền cho Ngân hàng rút sổ đỏ thì bà bức quá có bảo “ Vợ chồng mày mua bán lằng nhằng tao không bán nữa”, ngay lúc đó vợ chồng anh Anh đến nhà bà bảo không mua nữa và đòi tiền cọc. Bà đồng ý trả lại 500.000.000đ, bảo vợ chồng viết giấy một tháng sau đến lấy tiền nhưng anh chị không đồng ý. Hai tháng sau bà bán được nhà thì vợ chồng anh Anh gọi đòi tiền, bà có bảo nhắn số tài khoản bà trả cho 300.000.000đ trước thì anh Anh không đồng ý và nói sẽ kiện bà ra công an.

Ngày 25/3/2024, bà chỉ bức tức nói không bán đất nữa chứ thực chất bà vẫn đồng ý bán nếu như anh chị vẫn muốn mua. Nếu vì bà nói như vậy mà là lỗi của bà thì tại thời điểm sau khi đặt cọc số tiền 200.000.000đ anh HA cũng nhắn

tin bảo không mua đất của bà nữa, bà đã gọi điện thuyết phục thì vợ chồng anh chị lại đồng ý mua tiếp.

Nay anh chị HA kiện bà ra tòa đòi tiền cọc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng), bà không đồng ý trả vì không mua là mất và vì vợ chồng anh chị đã nhận tin chửi bới xúc phạm tôi nên bà không trả.

Tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên quan điểm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện HĐ tham gia phiên tòa có ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của những 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 đều đúng quy định của pháp luật và đề nghị:

- Căn cứ các Điều: 144, 147, 271, 273 Bộ luật TTDS năm 2015;
- Áp dụng các Điều: 328, 351, 398, 401, 468 Bộ luật dân sự 2015;
- Luật thi hành án dân sự;
- Nghị quyết 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.
- Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Vũ HA, chị Nguyễn HA.

Buộc bà Bùi Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho anh Vũ HA, chị Nguyễn HA số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Bà Bùi Thị H phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho anh Vũ HA, chị Nguyễn HA

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Các bên đương sự ký kết “ Hợp đồng đặt cọc” đặt cọc tiền làm cơ sở bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nay hai bên phát sinh tranh chấp. Như vậy Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ “ tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn hiện đang cư trú trên địa bàn huyện HĐ, TP Hà Nội. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật TTDS vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện HĐ. Bị đơn có đơn xin xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vụ án theo quy định.

[2] Xét hình thức và nội dung của hợp đồng:

+ Hình thức của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc ngày 28/2/2024 được lập thành văn bản, có đầy đủ chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển

nhượng, vì vậy hợp đồng có hình thức phù hợp với quy định tại Điều 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

+ Về nội dung của hợp đồng:

Ngày 28/2/2024, bên bán là bà Bùi Thị H và bên mua là anh Vũ HA, chị Nguyễn HA thỏa thuận đặt cọc tổng số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) để chuyển nhượng thửa đất số 410-1, tờ bản đồ 17, DT 36,5m² đất ở có nhà 04 tầng tại Ngã Cầu, An Khánh, HĐ, Hà Nội. Thời hạn đặt cọc 30 ngày kể từ ngày 28/2/2024 các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu hết thời hạn đặt cọc bên mua không mua thì mất tiền đặt cọc, bên bán không bán thì phải trả lại tiền cọc và bị phạt cọc.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc được giao kết giữa bà Bùi Thị H và vợ chồng anh Vũ HA, chị Nguyễn HA là hoàn toàn tự nguyện, nội dung thỏa thuận không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên có giá trị pháp lý.

[3] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bất động sản không được giao kết thì thấy:

- Phía nguyên đơn cho rằng: Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 01 tháng đến ngày 28/2/2024 các bên phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đất. Nhưng mới đến ngày 25/3/2024 do trực trặc chưa thanh toán được tiền cho Ngân hàng để rút sổ đỏ nhà bà H về mà bà đã trả lời không bán đất nữa, vợ chồng anh chị đồng ý trả thêm 7-8 triệu đồng để tiếp tục mua đất nhưng bà H không đồng ý, yêu cầu phải chịu thêm tiền lãi bà vay ngoài. Bà H là người phá hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại anh chị tiền cọc, anh chị không yêu cầu phạt cọc.

- Phía bị đơn cho rằng: Tối ngày 25/3/2024, vợ chồng anh HA nhắn tin chưa trả được tiền vào Ngân hàng để rút sổ đỏ về thì bà bức quá có bảo “Mua bán lằng nhằng không bán nữa”, việc chậm mua bán ảnh hưởng đến việc bà phải trả lãi, bà có yêu cầu đỡ bà ít tiền lãi nhưng vợ chồng anh Anh không đồng ý không mua nữa thì mất tiền đặt cọc.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 28/2/2024 bà Bùi Thị H và anh Vũ HA, chị Nguyễn HA đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng bất động sản. Bà H đã nhận số tiền đặt cọc 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 28/2/2024 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên mới đến ngày 25/3/2024 bà H đã trả lời không bán nhà đất cho vợ chồng anh HA nữa. Vợ chồng anh HA đồng ý trả thêm 7-8 triệu đồng để tiếp tục mua đất nhưng bà H không đồng ý, yêu cầu phải trả thêm tiền lãi. Như vậy bà H là người vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, từ chối bán tài sản khi chưa hết thời hạn 30 ngày, yêu cầu trả thêm tiền lãi không có thỏa thuận, là người có lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng bất động sản không được ký kết vì vậy bà

H phải hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc cho anh Vũ HA và chị Nguyễn HA. Anh Vũ HA và chị Nguyễn HA không yêu cầu phạt cọc được HĐXX chấp nhận.

[4] Về án phí: Bà Bùi Thị H phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Trả lại cho chị Nguyễn HA số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 1, Điều 147; Điều 228; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 119; Điều 328; Điều 351; Điều 398; Điều 401 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, điểm b, tiểu mục 1.3, mục 1 phần II, danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Vũ HA, chị Nguyễn HA. Xác nhận hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/2/2024, giữa bà Bùi Thị H và anh Vũ HA, chị Nguyễn HA có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Bùi Thị H phải trả cho anh Vũ HA, chị Nguyễn HA số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vũ HA, chị Nguyễn HA không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án, nếu bà Bùi Thị H chưa trả được thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Bà Bùi Thị H phải nộp 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (Mười hai triệu đồng) cho chị Nguyễn HA đã nộp theo biên lai số 0038526 ngày 10/10/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện HĐ.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Mạnh Khang

Nguyễn Văn Hải

Lương Thị Diệu Kim

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND TP Hà Nội
- Vks huyện HĐ
- Các đương sự
- Chi cục THA
- Lưu hồ sơ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Thị Diệu Kim

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 10h00 ngày 10/01/2025. Tại: Trụ sở Tòa án nhân dân huyện HĐ
Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Kim
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Mạnh Khang, ông Nguyễn Văn Hải
Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 138/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Vũ HA, sinh năm 1993;

Chị Nguyễn HA, sinh năm 1995;

Cùng HKTT: Thôn Lương Cù, xã Quỳnh Hồng, huyện QP, tỉnh TB.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1976; HKTT: Thôn Ngải Cầu, xã An Khánh, huyện HĐ, TP. Hà Nội.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC
VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 1, Điều 147; Điều 228; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 117; Điều 119; Điều 328; Điều 351; Điều 398; Điều 401 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, điểm b, tiểu mục 1.3, mục 1 phần II, danh mục án phí ban hành kèm theo Nghị quyết.

Xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của anh Vũ HA, chị Nguyễn HA. Xác nhận hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/2/2024, giữa bà Bùi Thị H và anh Vũ HA, chị Nguyễn HA có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Bùi Thị H phải trả cho anh Vũ HA, chị Nguyễn HA số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Vũ HA, chị Nguyễn HA không yêu cầu phạt cọc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong bản án, nếu bà Bùi Thị H chưa trả được thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 của 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4. Về án phí: Bà Bùi Thị H phải nộp 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự.

Trả lại số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 (Mười hai triệu đồng) cho chị Nguyễn HA đã nộp theo biên lai số 0038526 ngày 10/10/2024 tại Chi cục Thi hành án huyện HĐ.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Kết quả biểu quyết 3/3

Nghị án kết thúc vào hồi 10h30 cùng ngày

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Mạnh Khang

Nguyễn Văn Hải

Lương Thị Diệu Kim

