

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC – HÀ NỘI**

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

Bản án số: 257/2025/DS-ST
Ngày: 18/9/2025
V/v: Tranh chấp H/Đ đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC - HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: **Bà Phạm Thị Thu Huyền.**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. **Bà Ngô Thị Yên.**

2. **Ông Phạm Mạnh Hà.**

- Thư ký phiên tòa: **Bà Hoàng Thu Thảo** – Thư ký Tòa án nhân dân KV - HN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV - HN tham gia phiên tòa: **Bà Nguyễn Thuỳ Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân KV - HN xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 153/2025/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 84/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025. Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Trần Ngọc T**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Thôn LN, xã PT, Thành phố HN.

Ông T có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: + **Ông Trần Văn T**, sinh năm 1952.

+ **Bà Lê Thị V**, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Thôn LN, xã PT, Thành phố HN.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T là **ông Trần Văn Th**.

Ông Th có mặt tại phiên tòa.

Ông T, bà V xin vắng mặt tại phiên tòa.

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

+ **Bà Trần Thị Huyền M**, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Thôn LN, xã PT, Thành phố HN.

+ **Ông Trần Văn Th**, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Thôn LN, xã PT, Thành phố HN.

+ Ông **Trần Văn Th2**, sinh năm 1982.

Ông Th2 xin vắng mặt tại phiên toà.

Bà M, ông Th có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+ *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản đối chất, biên bản hòa giải, ông Trần Ngọc T - Nguyên đơn trình bày:*

Tôi quen biết ông T thông qua giới thiệu của con trai ông T là ông Trần Ngọc Th3.

Ngày 18/8/2024, tôi và ông Trần Văn T đã cùng nhau ký Hợp đồng đặt cọc lần đầu để thoả thuận về việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc này có nội dung như sau:

Tôi đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng cho ông Trần Văn T để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng 70 m² đất ở quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại thôn LN, xã TD, huyện ĐA, HN đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn T, sau điều chỉnh thành thửa đất số 97, tờ bản đồ số 67. Giá trị chuyển nhượng là 41.000.000 đồng/m². Hợp đồng này có ông T, tôi ký vào Hợp đồng, ngoài ra có ông Phương là bạn tôi ký với tư cách là người làm chứng. Hợp đồng này được ký tại nhà ông T.

Sau đó do quy định của Nhà nước có sự thay đổi về điều kiện tách thửa, diện tích đất tối thiểu phải từ 80m² trở lên mới được tách thửa, nên vợ chồng tôi và vợ chồng ông T đã ký lại Hợp đồng đặt cọc mới, nội dung như sau:

Tôi đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng cho ông Trần Văn T để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng 80 m² đất ở quyền sử dụng đất thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại thôn LN, xã TD, huyện ĐA, HN sau đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn T điều chỉnh thành thửa đất số 97, tờ bản đồ số 67. Giá trị chuyển nhượng là 41.000.000 đồng/m². Hợp đồng này có vợ chồng ông T, hai vợ chồng tôi ký vào Hợp đồng, ngoài ra ông Th có mặt có đọc Hợp đồng nhưng không ký và Hợp đồng này tại nhà ông Th.

Sau khi hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc thì chúng tôi gọi Công ty đo đạc và xác định phần bán cho tôi là 80m² trên tổng diện tích đất 170 m².

Vị trí thửa đất mà ông T bán cho tôi nằm bên ngoài cùng phía đường giao thông đi vào, mặt tiền rộng 5,34 m, mặt sau rộng 5,34 m, chiều dài hai cạnh là 15,3m. Phần còn lại bên trong cùng phía đường giao thông đi vào nhà ông T đã xây xong nhà ba tầng.

Tôi và ông Trần Văn T thoả thuận từ ngày 18/8/2024 đến khi nhà nước cho tách thửa thì chúng tôi sẽ thực hiện các thủ tục liên quan để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng phần quyền sử dụng đất (Theo Quyết định số 61/QĐUBNDTPHN ngày 27/9/2024 thì Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 07/10/2024), do vậy nên thời hạn thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng

được tính là ngày 07/10/2024. Tuy nhiên đến ngày 07/10/2024 cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa thì ông Trần Văn T không hợp tác thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng đất cho tôi.

Đã nhiều lần tôi lên gặp trực tiếp cả hai vợ chồng ông T, yêu cầu vợ chồng ông T phải thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng và tiến hành thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng tôi, nhưng vợ chồng ông T vẫn trả lời là không thể tách thửa được và yêu cầu tôi phải ứng thêm tiền cho vợ chồng ông T nhưng tôi không đồng ý.

Do vợ chồng ông T vẫn cố tình không thực hiện việc tách thửa và chuyển nhượng đất cho vợ chồng tôi, nên chúng tôi đã yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng do vợ chồng ông T đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nói trên.

Những ngày sau đó tôi liên tục thông tin tới ông T là sẽ làm đơn ra Công an nếu như 2 ông bà không chịu giải quyết, tôi lên gặp thì ông T tránh mặt.

Đến ngày 27/11/2024 tôi gửi đơn khởi kiện đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện ĐA, Thành phố HN và sau hơn 1 tháng thụ lý nhận đơn tới ngày 29/12/2024 tôi nhận được phiếu hướng dẫn số 104/PHD-CADA-DTTH ngày 13/12/2024 của cơ quan Công An huyện ĐA, Thành phố HN trả lời bằng văn bản là liên hệ ra Tòa án huyện ĐA, Thành phố HN để giải quyết.

Tại thời điểm chúng tôi thỏa thuận chuyển nhượng và ký Hợp đồng đặt cọc thì thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn T, diện tích là 179,6m². Khi đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đang thế chấp tại Ngân hàng, sau đó gia đình ông T đã giải chấp sổ về và thỏa thuận chuyển nhượng một phần cho vợ chồng tôi.

Do quy định của Nhà nước thay đổi nên gia đình ông T đã phải tiến hành thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/9/2024 thì gia đình ông T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần Văn T với diện tích là 170,6m².

Ngày 26/12/2024 ông T đã tặng cho con ông T là ông Trần Văn Th diện tích 80m², ông Trần Văn Th2 diện tích 90,6m².

Vậy tôi kính đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu khởi kiện của tôi yêu cầu ông Trần Văn T phải hoàn trả lại số tiền 400 triệu tôi đã đặt cọc, và ông T phải thực hiện việc bồi thường hợp đồng như đã thỏa thuận đã ký kết với tôi gấp 2 lần và chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng tôi và vợ chồng ông T.

Tổng số tiền cả cọc và phạt cọc là 800.000.000 đồng.

Ngoài các yêu cầu trên ông T không trình bày ý kiến nào khác.

+ Tại bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải, ông Trần Văn T và bà Lê Thị V - Bị đơn trình bày:

Tháng 8/2024 tôi có nhu cầu bán mấy chục mét đất để xây dựng nhà ở. Qua lời giới thiệu của mọi người, vợ chồng anh T có mấy lần lên hỏi mua đất và tôi đã đồng ý bán.

Ngày 18/8/2024 tôi đồng ý bán cho anh T 75m² đất với giá 41.000.000 đồng/m², anh T đặt cọc 400.000.000 đồng và yêu cầu bàn giao mặt bằng sau để làm sổ tách đất, tôi đã phá nhà để bàn giao đất, nhưng nhà nước thay đổi phải 80m² mới tách được đất, anh T đã làm lại hợp đồng 80m², anh nói không có gì thay đổi trong hợp đồng chỉ tăng lên thành 80m², nên vợ chồng tôi đã ký vào hợp đồng. Tôi có nhiều lần gọi anh T lên yêu cầu ứng thêm tiền để tôi làm nhà vì đã phá nhà cũ, vợ chồng già phải đi ở nhờ cực khổ, nhưng anh T từ chối không ứng thêm tiền cho tôi làm nhà với lý do mua chung đất với bạn ở Phú Thọ nên chưa có tiền để đưa cho tôi. Vì nhà đã phá đang xây dở, nên tôi phải nhờ con vay tiền cho tôi để làm nhà lấy chỗ ở. Vì anh T không chuyển tiền cho tôi nên tôi không bán đất cho anh T nữa, lỗi này thuộc về anh T không có thiện chí mua bán.

Ông T, bà V xin được vắng mặt tại phiên toà. Ngoài ra ông T, bà V không có ý kiến gì khác.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trần Văn Th trình bày:

Bố mẹ tôi là chủ sử dụng đất của thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại thôn LN, xã TD, huyện ĐA, HN đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn T điều chỉnh thành thửa đất số 97, tờ bản đồ số 67. Thửa đất có nguồn gốc do cha ông để lại cho bố mẹ tôi.

Tháng 8 năm 2024 bố mẹ tôi có nhu cầu chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất để lấy tiền xây lại nhà ở. Qua lời giới thiệu của mọi người thì anh T có hỏi mua của bố mẹ tôi diện tích 75 m² quyền sử dụng đất và bố mẹ tôi đã đồng ý bán.

Bố mẹ tôi và ông T đã cùng nhau ký Hợp đồng đặt cọc lần đầu để thỏa thuận về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nội dung của Hợp đồng đặt cọc lần đầu như sau: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 75m², đặt cọc 400.000.000 đồng và thời hạn để thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là 20 ngày và khi đó ông T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại. Trong thời hạn 20 ngày nếu các quy định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cho phép tách nhập thửa thì hai bên sẽ có trách nhiệm thanh toán lại cho nhau số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc này khi ký có bố mẹ tôi và các con của ông bà cùng một số người khác chứng kiến, tuy nhiên tôi không nhớ chính xác có những ai ký vào Hợp đồng này. Tôi đề nghị ông T cung cấp bản Hợp đồng này cho Toà án để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tuy nhiên sau đó ông T đã gặp bố mẹ tôi lấy lại Hợp đồng đặt cọc trên và yêu cầu bố mẹ tôi ký lại Hợp đồng đặt cọc mới, khi đó chỉ có bố mẹ tôi và không có các con, do bố mẹ tôi không hiểu biết gì nên đã ký vào bản Hợp đồng mới. Trong nội dung bản Hợp đồng mới ông T có thay đổi về diện tích đất chuyển nhượng là 80m² và thời gian thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng là kể

từ ngày 18/8/2024 đến ngày nhà nước cho tách thửa. Theo tôi thời gian này là hoàn toàn không đúng theo quy định của pháp luật.

Sau khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông T gọi công ty đo đạc để xác định phần diện tích đất bố mẹ tôi thoả thuận bán cho ông T.

Vị trí thửa đất mà bố mẹ tôi bán cho ông T nằm ở giữa thửa đất, cụ thể kích thước như thế nào tôi cũng không rõ.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc thì gia đình bố mẹ tôi vẫn giữ nguyên quan điểm chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T. Tuy nhiên do khi thoả thuận chuyển nhượng đất cho ông T thì bố mẹ tôi đã phải phá dỡ nhà cũ nằm trên phần đất định chuyển nhượng cho ông T và xây dựng nhà mới ở vị trí khác trên thửa đất, do vậy nên bố mẹ tôi có yêu cầu ông T ứng thêm tiền đặt cọc để bố mẹ tôi lấy tiền xây dựng nhà, nhưng ông T không đồng ý.

Tại thời điểm đó do quy định về việc thẩm tách thửa của Nhà nước có sự thay đổi nên bố mẹ tôi cũng không thể thực hiện được việc tách thửa đối với phần diện tích mà bố mẹ tôi đã thoả thuận sẽ chuyển nhượng cho ông T. Cụ thể quy định của cơ quan Nhà nước như thế nào thì tôi cũng không được rõ, chỉ biết Phòng Tài nguyên Môi trường huyện thời điểm đó không thực hiện việc tách nhập thửa đất nói chung và không phải chỉ gia đình tôi, mà nhiều gia đình khác trên địa bàn huyện ĐA cũng không thực hiện được. Do vậy nên Văn phòng đăng ký đất đai đã trả lại toàn bộ hồ sơ thẩm định đất cho gia đình tôi, chứ không phải tôi lên rút hồ sơ về như ông T đã trình bày.

Theo tôi việc gia đình tôi không thực hiện được việc tách thửa đối với phần diện tích mà bố mẹ tôi đã thoả thuận sẽ chuyển nhượng cho ông T là do lỗi chủ quan, không phải lỗi của bố mẹ tôi, do vậy quan điểm của bố mẹ tôi là sẽ trả lại cho vợ chồng ông T số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng, bố mẹ tôi không chấp nhận việc phạt cọc 400.000.000 đồng như ông T đã yêu cầu.

Do bố mẹ tôi đã phải phá dỡ nhà cũ nhằm mục đích bàn giao phần đất đó cho vợ chồng ông T, nên bố mẹ tôi không có chỗ ở và phải xây dựng nhà mới, bố mẹ tôi yêu cầu ông T ứng thêm tiền để bố mẹ tôi xây dựng nhà nhưng ông T không đồng ý, nên bố mẹ tôi đã nhờ chúng tôi vay hộ tiền để xây dựng nốt nhà. Vì vậy nên ngày 26/12/2024 bố mẹ tôi đã tặng cho 2 con trai đất, cụ thể tôi là Trần Văn Th được tặng cho diện tích 80m², ông Trần Văn Th2 được tặng cho diện tích 90,6m², các diện tích đất này chúng tôi đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 01/2025. Đồng thời bố tôi đã bàn giao toàn bộ khoản nợ vay để bố mẹ tôi xây dựng nhà cho chúng tôi để chúng tôi có trách nhiệm trả thay cho bố mẹ tôi.

Ngoài ra ông Th không có yêu cầu gì khác.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Trần Văn Th2 trình bày:

Tôi là con trai ông Trần Văn T và bà Lê Thị V. Tháng 8/2024 bố mẹ tôi muốn bán mấy chục mét vuông đất để xây lại nhà ở. Thông qua lời giới thiệu

bố mẹ tôi đã đồng ý bán cho vợ chồng anh T 75m² đất với giá 41.000.000 đồng/m², anh T đã đặt cọc 400.000.000 đồng và yêu cầu bố mẹ tôi bàn giao mặt bằng sau để làm sổ tách đất, bố mẹ tôi đã phải phá nhà để bàn giao đất. Nhưng nhà nước thay đổi quy chế phải 80m² trở lên mới tách được đất. Sau khi thống nhất bố mẹ tôi bố mẹ tôi và anh T đã làm lại hợp đồng, anh T nói hợp đồng không có gì thay đổi chỉ tăng từ 75m² lên 80m² nên bố mẹ tôi đã ký vào hợp đồng. Sau đó bố mẹ tôi đã nhiều lần gọi anh T lên để ứng thêm tiền xây nhà vì bố mẹ tôi đã phải phá nhà cũ, cả nhà tôi phải đi ở nhờ, nhưng anh T đã từ chối không ứng tiền cho bố mẹ tôi làm nhà với lý do mua chung đất với bạn ở Phú Thọ nên chưa có tiền để ứng thêm cho bố mẹ tôi. Tôi đã phải đi vay mượn tiền khắp nơi để bố mẹ tôi xây nhà lấy chỗ ở. Anh T không có thiện chí mua bán, nên bố mẹ tôi không bán đất cho anh T nữa.

Ông Th2 có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Ngoài ra ông Th2 không có yêu cầu gì khác.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Trần Thị Huyền M trình bày:

Tôi vẫn giữ nguyên quan điểm như đơn khởi kiện của chồng tôi là ông Trần Ngọc T. Ngoài ra bà M không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa:

+ Ông Trần Ngọc T vẫn giữ nguyên quan điểm như trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Huyền M với ông Trần Văn T và bà Lê Thị V ký kết ngày 18/8/2024. Ông xác nhận vợ chồng ông và ông T bà V có ký Hợp đồng đặt cọc lần đầu đúng như ông Th trình bày, tuy nhiên sau đó do quy định của Nhà nước có sự thay đổi về điều kiện tách thửa, diện tích đất tối thiểu phải từ 80m² trở lên mới được tách thửa, nên vợ chồng tôi và vợ chồng ông T đã ký lại Hợp đồng đặt cọc mới ngày 18/8/2024 và hai bên đã cùng thống nhất huỷ hợp đồng đã ký lần đầu.

Ông T yêu cầu ông T và bà V phải thanh toán cho ông và vợ ông là bà M số tiền đã đặt cọc ngày 18/8/2024 là 400.000.000 đồng. Buộc ông T và bà V phải thanh toán cho ông T và bà M số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng do anh T và bà V đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc nói trên. Tại Hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận về việc phạt cọc là gấp 5 lần số tiền đã đặt cọc, tuy nhiên ông chỉ yêu cầu phạt cọc theo quy định của pháp luật là gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc do ông khẳng định lỗi hoàn toàn do ông T và bà V.

Việc ông T và bà V yêu cầu ứng thêm tiền đặt cọc hoàn toàn không có trong nội dung Hợp đồng đặt cọc và cũng không được hai bên thỏa thuận tại văn bản nào, nên ông không đồng ý ứng thêm tiền đặt cọc nữa và vẫn yêu cầu ông T và bà V tiến hành các thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên tách thửa cho vợ chồng ông.

+ Bà Trần Thị Huyền M trình bày: Bà hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông T và không có ý kiến gì bổ sung.

+ Ông Trần Văn Th trình bày: Tại Ông cũng vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ông xác định do ông T không đồng ý ứng tiền để cho bố mẹ ông xây dựng nhà, bên cạnh đó do ông T không thực hiện đúng theo thỏa thuận về thời hạn của Hợp đồng đặt cọc, nên bố mẹ ông không đồng ý bán đất cho vợ chồng ông T nữa. Việc này là do lỗi của vợ chồng ông T, nên bố mẹ tôi sẽ thanh toán trả ông T số tiền đã nhận đặt cọc là 400.000.000 đồng, bố mẹ ông không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc yêu cầu đòi số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Việc bố mẹ ông yêu cầu ông T ứng thêm tiền đặt cọc thì hai bên không có thỏa thuận gì bằng văn bản mà chỉ nói miệng với nhau. Việc ông T không ứng thêm tiền cọc thể hiện ông T không có thiện chí mua đất, nên bố mẹ ông mới không đồng ý bán đất cho ông T nữa.

Ông xác nhận ngày 26/12/2024 bố mẹ ông đã tặng cho 2 con trai thừa đất số 97, tờ bản đồ số 67 tại thôn LN, xã PT, Thành phố HN. Cụ thể: Ông là Trần Văn Th được tặng cho 80m² đất, ông Trần Văn Th2 được tặng cho 90,6m² đất, các diện tích đất này ông và ông Th2 đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 01/2025. Trước đi tặng cho quyền sử dụng đất cho các con thì ông T cũng đã gọi điện thoại thông báo với ông T.

Hiện nay bố mẹ ông đang khó khăn nên chưa có điều kiện để thanh toán được số tiền 400.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Giá trị chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận là 41.000.000 đồng/1m², tuy nhiên lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bố mẹ ông và anh em ông đã viết nhầm là 41.000 đồng/m².

+ Ông Trần Văn T, ông Trần Văn Th2, bà Lê Thị V: Có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa, nên không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

+ Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV - HN tham gia phiên tòa:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xác định đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật, xác định đúng tư cách pháp lý những người tham gia tố tụng. Tiến hành thụ lý vụ án, phân công Thẩm phán và Thư ký, tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Việc thu thập chứng cứ và thủ tục kiểm tra giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về thủ tục chuẩn bị xét xử và đưa vụ án ra xét xử đã thực hiện đúng thời hạn xét xử và đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng theo quy định của pháp luật.

Thực hiện đúng qui định về việc cấp, tổng đạt, niêm yết văn bản tố tụng.
Đây là vụ án Tòa án có thu thập chứng cứ theo điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát tham gia phiên tòa xét xử.

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự tại phiên tòa:

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, đảm bảo việc tranh tụng đúng qui định.

Tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo đúng qui định của pháp luật.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, qua quá trình hỏi và tranh luận tại phiên tòa, việc ông Trần Ngọc T khởi kiện đối với ông Trần Văn T và bà Lê Thị V về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc T đối với ông Trần Văn T và bà Lê Thị V.

Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị V phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Huyền M số tiền ông T và bà M đã đặt cọc là 400.000.000 đồng, số tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật là 400.000.000 đồng. Tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Ông T và bà V là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Ông Trần Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị V trả lại số tiền đặt cọc và chịu phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2024, là quan hệ “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị V cùng trú tại thôn LN, xã PT, Thành phố HN. Do vậy, căn cứ điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân KV - HN thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về thời hiệu khởi kiện: Các bên đương sự đều không yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Về tư cách người tham gia tố tụng: Ông Trần Ngọc T là người khởi kiện, căn cứ theo khoản 2 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là nguyên đơn. Ông Trần Văn T và bà Lê Thị V là người bị kiện, căn cứ theo khoản 3 điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự xác định là bị đơn. Bà Trần Thị Huyền M, ông Trần Văn Th2, ông Trần Văn Th là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2024 giữa ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Huyền M và ông Trần Văn T, bà Lê Thị V được lập thành văn bản, chủ thể các bên tham gia giao kết đều có đủ năng lực hành vi dân sự và hoàn toàn tự nguyện khi xác lập Hợp đồng. Đối tượng của Hợp đồng số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng mà bên nguyên đơn đã giao cho bên bị đơn, mục đích của Hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 97 tờ bản đồ số 67 có tổng diện tích là 170,6m² tại thôn LN, xã PT, Thành phố HN. Các nội dung khác được thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy Hợp đồng có hiệu lực pháp luật bắt buộc các bên phải thực hiện.

[3.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Huyền M đã thực hiện việc chuyển tiền đặt cọc theo thoả thuận là 400.000.000 đồng cho ông T và bà V. Ông T và bà V cũng xác nhận việc này. Tuy nhiên sau đó ông T và bà V yêu cầu ông T phải ứng thêm tiền đặt cọc nữa để ông T và bà V xây dựng nhà, nhưng ông T không đồng ý ứng thêm tiền đặt cọc.

Ông T và bà V cho rằng do ông bà yêu cầu ông T phải ứng thêm tiền cọc nhưng ông T không ứng, thể hiện việc ông T không có thiện chí mua đất, bên cạnh đó còn do ông T không thực hiện theo đúng thoả thuận về thời hạn của Hợp đồng đặt cọc, nên ông bà đã không đồng ý bán đất cho ông T nữa.

Ông T cho rằng hai bên đã thống nhất thoả thuận thời hạn kể từ ngày 18/8/2024 đến khi nhà nước cho tách thửa thì hai bên sẽ thực hiện các thủ tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Quyết định số 61/QĐUBNDTPHN ngày 27/9/2024 thì quyết định có hiệu lực kể từ ngày 07/10/2024. Do vậy nên ông xác định thời hạn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 07/10/2024, tuy nhiên ông T đã không hợp tác để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời đến ngày 26/12/2024 ông T đã tặng cho quyền sử dụng đất cho 2 con trai của ông T là ông Th2 và ông Th. Do vậy ông xác định ông T và bà V đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc và

yêu cầu ông T và bà V phải trả lại số tiền 400.000.000 đồng đã đặt cọc và phạt cọc gấp 2 lần theo quy định của pháp luật.

Căn cứ theo tài liệu của Văn phòng đăng ký đất đai HN – Chi nhánh ĐA cung cấp thì thửa đất số 12, tờ bản đồ số 21 tại thôn LN, xã TD, huyện ĐA, Thành phố HN có diện tích 179,6m², đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ngày 02/7/2012 mang tên ông Trần Văn T. Ngày 26/12/2024 ông Trần Văn T đã lập Hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho 2 con trai là ông Trần Văn Th diện tích 80m², ông Trần Văn Th2 90,6m². Hiện tại ông Th và ông Th2 đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Quyết định số 61/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND Thành phố HN ban hành quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn Thành phố HN thì từ ngày 07/10/2024 HN áp dụng quy định mới về diện tích đất ở tối thiểu để được tách thửa. Theo đó đối với các xã vùng đồng bằng diện tích tối thiểu để tách thửa là 80m². Do vậy ông T xác định thời hạn thực hiện Hợp đồng đặt cọc là ngày 07/10/2024 là có căn cứ.

Nội dung Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận ông T và bà M phải đặt cọc cho ông T và bà V số tiền 400.000.000 đồng. Ông T và bà V xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc của ông T và bà M là 400.000.000 đồng. Hai bên đều xác nhận không có văn bản thỏa thuận về việc ông T phải ứng thêm tiền đặt cọc cho ông T và bà V. Do vậy việc ông T và bà V yêu cầu ông T và bà M phải ứng thêm tiền đặt cọc là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo tài liệu của Văn phòng đăng ký đất đai HN – Chi nhánh ĐA cung cấp thì ngày 26/12/2024 ông T đã lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng thửa đất trên cho ông Trần Văn Th và Trần Văn Th2 và hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th và Th2.

Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2024 các bên đã thỏa thuận về thời hạn đặt cọc và phạt vi phạm đã cam kết thỏa thuận:

“Trong thời gian từ ngày 18/8/2024 đến hết ngày nhà nước cho tách thửa mà bên A không chuyển nhượng cho bên B, thì bên A sẽ phải đền bù cho bên B số tiền gấp 5 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A”.

Quá trình giải quyết vụ án ông T yêu cầu buộc ông T và bà V phải trả ông số tiền ông đã đặt cọc là 400.000.000 đồng và chỉ yêu cầu phạt cọc gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xác định ông T và bà V đã vi phạm về thời hạn Hợp đồng và đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T và bà M, nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông T và bà V.

[3.3] Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu

ruyên bỏ chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, buộc ông T và bà V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông T và bà M số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) và phải chịu số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Tổng cộng là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

[4] Về án phí: Ông Trần Văn T và bà Lê Thị V là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc T được hoàn trả số tiền 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0072222 ngày 30/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA – Nay là Phòng Thi hành án KV – HN.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 179; Điều 271; Điều 273; Điều 278; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 328; Điều 418 Bộ luật dân sự.

- Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Trần Ngọc T đối với ông Trần Văn T và bà Lê Thị V về việc yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền đặt cọc và thanh toán số tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc.

2- Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2024 giữa ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Huyền M với ông Trần Văn T và bà Lê Thị V.

3- Buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị V phải thanh toán cho ông Trần Ngọc T và bà Trần Thị Huyền M số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Tổng cộng là 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

4- Về án phí: Ông Trần Văn T và bà Lê Thị V được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc T được hoàn trả số tiền 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0072222 ngày

30/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA – Nay là Phòng Thi hành án dân sự KV – HN.

5- Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thanh toán, thì bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu lãi suất đối với số nợ gốc theo mức lãi suất Ngân hàng tương ứng với thời gian chậm trả, cho đến khi trả xong nợ gốc.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 các qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6- Ông Trần Ngọc T, bà Trần Thị Huyền M, ông Trần Văn Th có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Ông Trần Văn T và bà Lê Thị V, ông Trần Văn Th2 có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND KV - HN;
- Phòng THA KV – HN;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Thu Huyền

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
TÒA

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Q.Hai Bà Trưng;
- THA Q.Hai Bà Trưng;
- Lưu hồ sơ.

Phạm Thị Thu Huyền