

Bản án số: 112/2024/DS-ST
Ngày: 20/8/2024
V/v: tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Q – THÀNH PHỐ H NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Đỗ Thị Quỳnh Anh.
2. Ông Tạ Văn Thắng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền Lê – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Q.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Q tham gia phiên tòa: Bà Vi Thị Ngọc Kim - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Q, Thành phố H Nội xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2024/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 40/2024/QĐXX-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Chị Nguyễn Thu H, sinh năm 1984.** ĐKKHKT: 1515B, CC Sông Nhuệ, phường K, quận H Đ, tHnh phố H Nội. Địa chỉ: Số 16, lô D24, KĐT Hai bên đường Lê Trọng Tấn, xã La Phù, huyện Hoài Đức, tHnh phố H Nội. Có mặt.

- Bị đơn: **Anh Nguyễn Tiến D, sinh năm 1984.** Địa chỉ: Xóm 6, thôn Đ, xã ĐT, huyện Q, tHnh phố H Nội. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Nguyễn Văn Đoàn, sinh năm 1964. Địa chỉ: Xóm 7, thôn Đ, xã ĐT, huyện Q, tHnh phố H Nội. Xin vắng mặt.

+ Anh Lê Anh Tuyên, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số 16, lô D24, KĐT Hai bên đường Lê Trọng Tấn, xã La Phù, huyện Hoài Đức, tHnh phố H Nội (chồng chị H). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/5/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Nguyễn Thu H trình bày như sau:

Thông qua anh Nguyễn Hữu Hoàng chị được biết chủ sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 tại xóm 7, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội đang có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất này. Do cũng có nhu cầu mua đất nên chị đã tìm hiểu về nguồn gốc thửa đất, đến kiểm tra hiện trạng thực tế thửa đất, gặp trực tiếp chủ cũ của thửa đất vẫn đang ở trên thửa đất và được anh Hoàng gửi qua điện thoại cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất. Sau khi thỏa thuận xong với anh Hoàng về giá nhận chuyển nhượng thì anh Hoàng gửi cho chị địa chỉ đến gặp anh Nguyễn Tiến D để thực hiện việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 21/3/2024, chị và anh D đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung Bên A (anh Nguyễn Tiến D) đồng ý bán cho Bên B (chị Nguyễn Thu H) thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 tại xóm 7, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất đã được UBND huyện Q, tHnh phố H Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT069400 ngày 12/5/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn Đoàn, sinh năm 1964, địa chỉ: thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội. Ngay sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì chị đã chuyển khoản luôn số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) cho anh D để đặt cọc. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu thời hạn đặt cọc – thanh toán là 15 ngày kể từ ngày 21/3/2024 đến ngày 06/4/2024 tức là đến ngày 06/4/2024 hai bên sẽ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nh nước có thẩm quyền và chị phải giao đủ số tiền còn lại cho anh D.

Vì dự định sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất thì sẽ thế chấp tại ngân Hng để vay vốn nên chị đã gửi bản chụp giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất cho cán bộ ngân Hng thẩm định. Qua đó chị mới biết một phần diện tích của thửa đất (19,5m²) thuộc quy hoạch của huyện tỉ lệ 1/10000. Chị và anh D đã đến gặp cán bộ địa chính xã để hỏi và được xác nhận thông tin này là đúng. Ngoài ra, thông tin khác ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất cũng không chính xác, như: thông tin về tọa độ của thửa đất, về số diện tích đất ở. Chị đã thông báo cho anh D biết và anh D đã đi làm thủ tục đính chính đối với thông tin ghi diện tích đất ở còn thông tin về tọa độ thì không đính chính. Chị yêu cầu anh D hoãn ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất để làm thủ tục đính chính về thông tin tọa độ thửa đất nhưng anh D không đồng ý, yêu cầu chị đúng ngày thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì phải đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nếu không sẽ bị mất tiền đặt cọc. Tuy nhiên, đến ngày 06/4/2024 khi chị cùng anh D và vợ chồng ông Đoàn đến văn phòng công chứng để thực hiện việc

ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên thì không làm được vì ông Đoàn không có Giấy xác nhận nhân khẩu, mà trước đó chị đã thông báo cho anh D biết là phải có giấy này mới ký được hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, anh D có liên lạc với chị, đề nghị chờ đủ giấy tờ thì ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị không đồng ý và yêu cầu trả tiền đặt cọc.

Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh D trả lại cho chị số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) đặt cọc và bồi thường 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn là anh Nguyễn Tiến D có lời khai như sau:

Thông qua anh Nguyễn Hữu Hoàng ở cùng thôn, anh và chị Nguyễn Thu H mới gặp gỡ để thỏa thuận đặt cọc tiền đảm bảo cho việc anh chuyển nhượng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 tại xóm 7, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội. Ngày 21/3/2024 anh và chị H đã ký hợp đồng đặt cọc đúng như chị H trình bày. Anh đã nhận đủ số tiền chị H đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, chị H biết rõ thửa đất trên vẫn đang đứng tên chủ sử dụng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng là gia đình ông Nguyễn Văn Đoàn, biết anh đã đặt cọc số tiền 01 (một) tỷ đồng cho ông Đoàn để nhận chuyển nhượng thửa đất. Anh và ông Đoàn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, mục đích là chờ trong thời hạn anh đặt cọc nếu anh có khách mua thửa đất này thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp từ ông Đoàn cho khách đó. Sau khi anh làm chính xác về thông tin diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của chị H và chụp ảnh gửi cho chị H xem thì chị H lại thông báo là một phần diện tích của thửa đất nằm trong quy hoạch, bản thân anh cũng không biết việc này. Đến khi được cán bộ địa chính xã giải thích thì chị H cũng không có ý kiến gì nữa nhưng gần đến ngày hai bên đi ký hợp đồng chuyển nhượng (là ngày 06/4/2024) thì chị H lại thông báo về việc trên giấy chứng nhận ghi sai thông tin về tọa độ thửa đất. Anh cũng lại đi tham khảo những người biết về địa chính đất thì đều được nói là việc này không ảnh hưởng gì, vẫn tiến Hnh giao dịch được. Hơn nữa, nếu để quá thời hạn mà anh đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn thì anh sẽ mất số tiền đã đặt cọc nên anh bảo chị H vẫn đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất vào ngày 06/4/2024. Anh biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất trong trường hợp này phải có giấy xác nhận nhân khẩu của gia đình ông Đoàn và đã thông báo cho ông Đoàn làm. Trước khi đi đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng với chị H, anh đã hỏi ông Đoàn xem mang đủ giấy tờ hay chưa thì ông Đoàn nói đã mang đủ. Khi đến nơi, anh mới biết là ông Đoàn vẫn chưa có được giấy xác nhận nhân khẩu nên hôm đó không thể thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó chị H đã đến công an xã và UBND xã Đại THnh tố cáo anh lừa đảo (tố cáo miệng). Khi

chị H đến văn phòng của anh yêu cầu trả lại tiền chị đã đặt cọc thì anh yêu cầu chị ấy phải đến những nơi mà chị ấy tố cáo anh nói rõ việc tố cáo không đúng thì anh mới đồng ý trả tiền đặt cọc và để cho anh thời gian khoảng 01 đến 1,5 tháng chuẩn bị tiền vì anh còn phải chuẩn bị tiền để thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất với ông Đoàn, nếu để quá hạn thì anh sẽ bị mất tiền đặt cọc mà chị H lại không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Tuy nhiên, sau đó chị H vẫn đến văn phòng của anh mắng nhiếc anh là cướp tiền của chị ngay cả khi anh đang làm việc với khách đến hỏi mua đất. Vì thế, anh mới không đồng ý trả lại tiền chị H đã đặt cọc. Nay chị H khởi kiện, anh cũng không đồng ý vì lỗi không ký tiếp được hợp đồng chuyển nhượng đất là do chị H. Anh không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý khi hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đoàn trình bày:

Thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 tại xóm 7, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội đã được UBND huyện Q, tHnh phố H Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nh ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT069400 ngày 12/5/2014 cho hộ gia đình ông gồm hai vợ chồng ông và hai người con. Do cần tiền nên ông và gia đình đã nhận đặt cọc của anh Nguyễn Tiến D số tiền 01 (một) tỷ đồng nhưng chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng vì anh D nhờ ông khi anh có khách mua thửa đất này thì gia đình ông sẽ ký chuyển nhượng trực tiếp sang cho khách, ông cũng đồng ý. Ông không biết chị H là ai nhưng khi đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho khách của anh D thì ông mới nhớ người khách này chính là người mà trước đó đã đến tận nh ông để xem thửa đất, hỏi ông về nguồn gốc thửa đất và còn nói với ông là mua đất này của anh D nhưng khi đó lại không xưng tên nên ông không biết tên của chị. Tại văn phòng công chứng hôm đó, ban đầu ông thấy cả anh D và chị H đều có thái độ bình thường nhưng không biết vì lý do gì mà sau đó hai bên lại xảy ra cãi nhau. Sau ngày ở văn phòng công chứng, chị H có liên hệ với ông nhờ ông dàn xếp để anh D trả lại cho chị tiền đặt cọc vì mua bán đất không tHnh. Tuy nhiên, ông thấy bản thân không có liên quan gì đến chị H và cũng không biết rõ mâu thuẫn giữa hai người nên ông không can thiệp. Ông xác định không có liên quan gì trong vụ án nên đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lê Anh Tuyên (chồng chị H) trình bày:

Việc đặt cọc để vợ chồng anh nhận chuyển nhượng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 tại xóm 7, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội đúng như vợ anh (chị H) đã trình bày. Ngày 21/3/2024, anh có đi cùng chị H đến gặp anh D để đặt cọc. Ngày 06/4/2024 anh và vợ đã đến Văn phòng công chứng Vũ Tiến Trí để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất trên nhưng giao dịch không tHnh

công do bên bán không đủ điều kiện để làm thủ tục chuyển nhượng. Trước đó, toàn bộ quá trình thỏa thuận việc đặt cọc, chuyển nhượng đều do chị H thực hiện, anh không tham gia. Vì lý do sức khỏe, anh đồng ý giao cho chị H thực hiện mọi việc liên quan đến việc giải quyết về hợp đồng đặt cọc với anh D. Anh xin phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ việc.

Tại phiên tòa:

- Chị H trình bày: đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2024 giữa chị và anh Nguyễn Tiến D. Buộc anh D trả lại cho chị 100.000.000đ tiền đặt cọc và bồi thường hợp đồng 200.000.000đ.

-Anh D trình bày: Hiện đã quá thời gian để thực hiện nội dung trong hợp đồng đặt cọc nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng này. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Anh Tuyên trình bày: Anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H. Không có ý kiến nào khác.

- Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã theo đúng quy định của pháp luật.

+ Về việc giải quyết vụ án:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án. Đề nghị: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu H đối với anh Nguyễn Tiến D. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thu H và anh Nguyễn Tiến D. Buộc anh Nguyễn Tiến D phải trả cho chị H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc anh D bồi thường 200.000.000đ

Chị H và anh D phải chịu án phí theo quy định.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án 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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Chị Nguyễn Thu H khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị với bị đơn anh Nguyễn Tiến D có địa chỉ thường trú ở xóm 6, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, THnh phố H Nội. Tòa án nhân dân huyện Q thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đoàn đề nghị được vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến Hnh xét xử vụ án.

[2]. Về nội dung:

Hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thu H với anh Nguyễn Tiến D được viết tay và không có ra công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia kí kết đều có đủ năng lực Hnh vi dân sự và việc giao kết xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc. Mục đích của việc kí kết và đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 tại xóm 7, thôn Độ CHng, xã Đại THnh, huyện Q, tHnh phố H Nội. Thửa đất này đã được UBND huyện Q, THnh phố H Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nH ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT069400 ngày 12/5/2014 cho hộ ông Nguyễn Văn Đoàn. Trong Hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời hạn đặt cọc, thời gian hoàn tHnh việc thanh toán tiền, trách nhiệm của các bên trong việc làm thủ tục sang tên, trách nhiệm và nghĩa vụ của các bên khi vi phạm hợp đồng,...

Tại phần “Cam kết chung” của hợp đồng đặt cọc nêu: “*Bên A (anh D) cam kết tài sản trên (tức thửa đất 66 tờ bản đồ số 18) thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh...*”. Tuy nhiên, chị H và anh D đều xác nhận tại thời điểm hai bên giao dịch đặt cọc thì thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 nói trên vẫn đứng tên chủ sử dụng đất là hộ ông Nguyễn Văn Đoàn. Anh D và ông Đoàn cũng xác nhận anh D mới chỉ đặt cọc cho ông Đoàn số tiền 01 (một) tỷ đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất này nhưng hai bên chưa ký hợp đồng chuyển

nhượng, chưa làm thủ tục sang tên cho anh D vì anh D nhờ ông khi anh có khách mua thì gia đình ông sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang cho khách của anh. Như vậy, tại thời điểm chị H và anh D ký Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2024 thì anh D chưa có quyền sử dụng đối với thửa đất nên không được thực hiện quyền chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013. Việc chị H và anh D ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc anh D chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 66 tờ bản đồ số 18 là không đúng quy định của pháp luật dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Do giao dịch đặt cọc vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H về việc buộc anh D trả lại số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) mà chị đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên ký ngày 21/3/2024. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi chủ quan của cả hai bên nên không phạt cọc, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc anh D phải bồi thường số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. *Về án phí*: Do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Chị H phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu bồi thường không được chấp nhận, được trừ vào số tiền 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Chị H còn phải nộp tiếp số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 và 188 Luật đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu H đối với anh Nguyễn Tiến D.

- Hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/3/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thu H và anh Nguyễn Tiến D. Buộc anh Nguyễn Tiến D phải trả lại cho chị Nguyễn Thu H số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thu H về việc buộc anh Nguyễn Tiến D bồi thường số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Anh Nguyễn Tiến D phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Chị Nguyễn Thu H phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010008 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Q, tHnh phố H Nội. Chị H còn phải nộp tiếp số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa 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.

4. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi Hành án có quyền chủ động ra quyết định thi Hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hành án của người được thi Hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi Hành án) cho đến khi thi Hành xong tất cả các khoản tiền, Hng tháng bên phải thi Hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi Hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm thi Hành án.

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 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 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:

- TANDTP H Nội;
- VKSND huyện Q;
- Chi cục THADS huyện Q;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án; VPTA;

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

Đào Thị Thúy

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Hội thẩm nhân dân

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hướng dẫn sử dụng mẫu số 52-DS:

Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo bản hướng dẫn này được soạn thảo theo tinh thần quy định tại Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mẫu bản án sơ thẩm kèm theo hướng dẫn này được sử dụng cho tất cả các Tòa án khi xét xử sơ thẩm các tranh chấp về dân sự, hôn nhân và gia đình, kinh doanh, thương mại, lao động.

Sau đây là những hướng dẫn cụ thể về việc sử dụng mẫu bản án sơ thẩm kèm theo:

(1) Nếu là Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh thì ghi rõ tên Tòa án nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nào (ví dụ: Tòa án nhân dân huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội); nếu là Tòa án nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thì ghi Tòa án nhân dân tỉnh (thành phố) đó (ví dụ: Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam).

(2) Ô thứ nhất ghi số bản án, ô thứ hai ghi năm ra bản án, ô thứ ba ghi ký hiệu loại bản án (ví dụ: Nếu là bản án giải quyết tranh chấp về dân sự năm 2017 có số 100 thì ghi: “Số:100/2017/DS-ST”; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về hôn nhân và gia đình năm 2017 có số 108 thì ghi: “Số:108/2017/HNGĐ-ST”; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về kinh doanh, thương mại năm 2017 có số 110 thì ghi: “Số:110/2017/KDTM-ST”; nếu là bản án giải quyết tranh chấp về lao động năm 2017 có số 115 thì ghi: “Số:115/2017/LĐ-ST”).

(3) Ghi ngày, tháng, năm tuyên án không phân biệt vụ án được xét xử sơ thẩm và kết thúc trong một ngày hay được xét xử sơ thẩm trong nhiều ngày.

(4) Ghi quan hệ tranh chấp mà Tòa án giải quyết: Cần xác định tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết được quy định tại Điều, khoản nào của Bộ luật tố tụng dân sự, để ghi vào phần trích yếu của bản án (ví dụ: Tranh chấp mà Tòa án thụ lý giải quyết là tranh chấp về quốc tịch

Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì ghi: “tranh chấp về quốc tịch Việt Nam giữa cá nhân với cá nhân”).

(5) Ghi như hướng dẫn tại điểm (1).

(6) Nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm ba người, thì chỉ ghi họ tên của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, bỏ dòng “Thẩm phán...”, đối với Hội thẩm nhân dân chỉ ghi họ tên của hai Hội thẩm nhân dân; nếu Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có năm người, thì ghi họ tên của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, họ tên của Thẩm phán, họ tên của cả ba Hội thẩm nhân dân. Cần chú ý là không ghi chức vụ của Thẩm phán; chức vụ, nghề nghiệp của Hội thẩm nhân dân.

(7) Ghi họ tên của Thư ký phiên tòa và ghi rõ là Thư ký Tòa án hoặc Thẩm tra viên của Tòa án nào như hướng dẫn tại điểm (1).

(8) Nếu có Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa thì ghi như hướng dẫn tại điểm (1) song đổi các chữ “Tòa án nhân dân” thành “Viện kiểm sát nhân dân”.

(9) Trường hợp vụ án được xét xử và kết thúc trong một ngày thì bỏ hai chữ “Trong các” (ví dụ: Ngày 15 tháng 7 năm 2017). Trường hợp vụ án được xét xử trong hai ngày thì ghi “Trong các ngày” (ví dụ: Trong các ngày 02, 03 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà liên nhau thì ghi: “Từ ngày đến ngày” (ví dụ: Từ ngày 06 đến ngày 10 tháng 3 năm 2017); nếu từ ba ngày trở lên mà không liên nhau thì ghi trong các ngày (ví dụ: Trong các ngày 07, 08 và ngày 15 tháng 3 năm 2017); nếu khác tháng mà liên nhau thì ghi từ ngày... tháng... đến ngày... tháng... (ví dụ: Từ ngày 31 tháng 05 đến ngày 02 tháng 6 năm 2017); nếu không liên nhau thì ghi các ngày của từng tháng (Ví dụ: Trong các ngày 30, 31 tháng 3 và các ngày 04, 05 tháng 4 năm 2017).

(10) Nếu xét xử kín thì thay cụm từ “công khai” bằng từ “kín”.

(11) Ô thứ nhất ghi số thụ lý, ô thứ hai ghi năm thụ lý và ô thứ ba nếu là tranh chấp về dân sự thì ghi “DS”; nếu là tranh chấp về hôn nhân và gia đình thì ghi “HNGĐ”; nếu là tranh chấp về kinh doanh, thương mại thì ghi “KDTM”; nếu là tranh chấp về lao động thì ghi “LĐ” (ví dụ: số 18/2017/TLST-HNGĐ).

(12) Ghi như hướng dẫn tại điểm (4).

(13) Nguyên đơn là cá nhân thì ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa thành niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa thành niên). Nguyên đơn là cơ quan, tổ chức thì ghi tên cơ quan, tổ chức và địa chỉ của cơ quan, tổ chức đó.

(14) Chỉ ghi khi có người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và ghi họ tên, địa chỉ cư trú; ghi rõ là người đại diện theo pháp luật hay là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; nếu là người đại diện theo pháp luật thì cần ghi chú trong ngoặc đơn quan hệ giữa người đó với nguyên đơn; nếu là người đại diện theo ủy quyền thì cần ghi chú trong ngoặc đơn: “văn bản ủy quyền ngày... tháng... năm...”.

Ví dụ 1: Ông Nguyễn Văn A trú tại... là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn (Giám đốc Công ty TNHH Thắng Lợi).

Ví dụ 2: Bà Lê Thị B trú tại... là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày... tháng... năm...).

(15) Chỉ ghi khi có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là Luật sư thì ghi là Luật sư của Văn phòng luật sư nào và thuộc Đoàn luật sư nào); nếu có nhiều nguyên đơn thì ghi cụ thể bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nào.

(16) và (19) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (13).

(17) và (20) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (14).

(18) và (21) Ghi tương tự như hướng dẫn tại điểm (15).

(22) Ghi họ tên, địa chỉ cư trú (nếu là người chưa tHnh niên thì sau họ tên ghi ngày, tháng, năm sinh và họ tên người đại diện hợp pháp của người chưa tHnh niên).

(23) Ghi họ tên, chức danh, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(24) Ghi họ tên, địa chỉ nơi làm việc (nếu không có nơi làm việc thì ghi địa chỉ cư trú).

(25) Trong phần này ghi rõ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, của cơ quan, tổ chức, cá nhân; yêu cầu phân tố, đề nghị của bị đơn; yêu cầu độc lập, đề nghị của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của Viện kiểm sát; ghi ngắn gọn, đầy đủ các tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án; ghi rõ các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, các tình tiết mà các bên đã thống nhất, không thống nhất; đối với các tình tiết của vụ án mà các bên không thống nhất thì phải ghi rõ lý lẽ, lập luận của từng bên đương sự.

(26) Ghi nhận định của Tòa án về những vấn đề cần phải giải quyết trong vụ án (về áp dụng pháp luật tố tụng và pháp luật nội dung). Tòa án phải căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa để phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan về chứng cứ và những tình tiết của vụ án; phân tích, viện dẫn những căn cứ pháp luật, án lệ (nếu có) để chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu, đề nghị của đương sự; yêu cầu, đề nghị của cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người khác (nếu có); yêu cầu, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát (nếu có); giải quyết các vấn đề khác có liên quan. Nếu vụ án thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 4 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tùy từng trường hợp mà Tòa án phân tích, lập luận về việc áp dụng tập quán, tương tự pháp luật, nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự, án lệ hoặc lẽ công bằng.

Trong phần này, các đoạn văn được đánh số thứ tự trong dấu [].

(27) Tùy từng trường hợp mà ghi rõ các căn cứ pháp luật để ra quyết định.

(28) Ghi các quyết định của Tòa án về từng vấn đề phải giải quyết trong vụ án, về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo đối với bản án; trường hợp có quyết định phải thi Hnh ngay thì phải ghi rõ quyết định đó. Đối với trường hợp xét xử sơ thẩm lại vụ án mà bản án, quyết định đã bị hủy một phần hoặc toàn bộ theo quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm thì ghi vấn đề tài sản, nghĩa vụ đã được thi Hnh (nếu có) theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật nhưng bị hủy; trường hợp có quyết định được thi Hnh theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật tố tụng dân sự thì phải ghi rõ nội dung về quyền yêu cầu thi Hnh án, nghĩa vụ thi Hnh án, thời hiệu thi Hnh án.

(29) Phần cuối cùng của bản án, đối với bản án được thông qua tại phòng nghị án thì phải có đầy đủ chữ ký, ghi rõ họ tên của các tHnh viên Hội đồng xét xử và đóng dấu (bản án này phải lưu vào hồ sơ vụ án); đối với bản án để gửi cho các đương sự, cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện và Viện kiểm sát thì ghi như sau:

Nơi nhận:

Ghi những nơi mà Tòa án cấp sơ thẩm phải giao hoặc gửi bản án theo quy định tại Điều 269 của Bộ luật tố tụng dân sự và những nơi cần lưu bản án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

