

Bản án số: 13/2025/DS-ST
Ngày 21 - 8 - 2025
“V/v Tranh Chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - HƯNG YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Mạnh Quyền;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Đăng Ban và ông Tô Sỹ Thái.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh, Thư ký viên Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên.

- Đ1 diện VKSND Khu vực 1 - Hưng Yên tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Diệu, Kiểm sát viên.

Ngày 21/8/2025 tại trụ sở; Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 16/2025/TLST-DS, ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh Chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2025/QĐXXST-DS ngày 11/7/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2025/QĐST-DS ngày 30/7/2025 và Thông báo thay đổi lịch phiên tòa số: 760/2025/TB-TA ngày 06/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Hưng Yên, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị M, sinh năm 1975; (có mặt)

Ủy quyền Cho: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976; (theo giấy uỷ quyền ngày 02/12/2024) (vắng mặt có lý do)

Cùng địa Chỉ: thôn C, xã Q, tỉnh Hưng Yên;

* *Bị đơn:* Bà Vũ Thị C, sinh năm 1950; (vắng mặt)

Địa Chỉ: Thôn T, xã T, tỉnh Hưng Yên;

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976; (vắng mặt có lý do)

Địa Chỉ: thôn C, xã Q, tỉnh Hưng Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo đơn khởi kiện, biên bản lấy lời khai của nguyên đơn bà M; bản tự khai, biên bản lấy lời khai của Đ1 diện nguyên đơn theo uỷ quyền và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông B trình bày:*

Ngày 24/12/2021, bà Đặng Thị M và Bà Vũ Thị C ký hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc, bà C đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng (viết tắt là CNQSD đất) thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503m² đất (đất 03) tại cánh đồng Giang thuộc thôn T, xã T (trước xã N, huyện P), tỉnh Hưng Yên cho bà M, hai bên thoả thuận giá trị thửa đất chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Bà M đã đặt cọc cho

bà C đủ số tiền 60.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 24/12/2021 đến ngày 24/10/2022. Bà C nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng từ bà M và hứa với bà M sẽ lấy sổ đỏ đang thế chấp vay tại ngân hàng ra để làm thủ tục CNQSD đất cho bà M. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, rất nhiều lần bà M yêu cầu bà C làm thủ tục CNQSD đất nhưng bà C không thực hiện. Ngày 30/11/2023, UBND huyện P có thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng công trình tuyến đường nối từ QL.38B đến đường ĐH.85 qua địa phận xã N, huyện P (nay là xã T). Tuyến đường có chạy qua thửa đất bà M ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng của bà C, diện tích đất nhà nước thu hồi làm đường là 1.076m². Bà M tiếp tục yêu cầu bà C hoàn thiện thủ tục CNQSD đất cho bà M nhưng bà C vẫn không thực hiện. Ngày 19/01/2024, hai bên viết giấy cam kết khi nhận được tiền bồi thường của dự án bà M sẽ cho bà C 100.000.000 đồng và bà C chịu trách nhiệm làm thủ tục CNQSD diện tích đất còn lại Cho bà M nhưng đến nay bà C vẫn không thực hiện. Ngày 04/10/2024 bà C đã nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng từ Ban quản lý dự án nhưng Chưa thực hiện nội dung trong hợp đồng đặt cọc và cam kết. Bà M đã nhiều lần yêu cầu bà C trả lại bà M tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo nội dung trong hợp đồng đặt cọc nhưng bà C không trả tiền Cho bà M.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc về việc CNQSD đất canh tác, bà C có nói Cho bà M, ông B biết về diện tích thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503m² là diện tích đất ruộng cấy của hộ gia đình bà C, do không có Nh cầu sử dụng nên gia đình có đồng ý Cho bà C chuyển nhượng thửa đất Cho vợ Chồng bà M, ông B. Bà M, ông B cũng tin tưởng là bà C có quyền chuyển nhượng thửa đất này nên mới đồng ý nhận chuyển nhượng của bà C. Đến nay, bà M ông B mới biết thửa đất nhận chuyển nhượng của bà C là của hộ gia đình bà C, gồm vợ chồng bà C và các con bà C, do ông Đoàn Văn T làm Chủ hộ.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì giữa hai bên không thoả thuận về tiền bồi thường và phạt cọc nếu hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng sau thời điểm giải quyết tranh Chấp tại UBND xã N thì giữa vợ Chồng ông B, bà M và bà C có thoả thuận miệng (không có văn bản thoả thuận) để bổ sung tiền bồi thường và phạt cọc vào trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào ngày 24/12/2021 nếu bà C vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Giữa hai bên đều vui vẻ Chấp thuận ghi bổ sung về điều khoản bồi thường và phạt cọc trong hợp đồng.

Tại đơn khởi kiện ngày 31/10/2024 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/01/2025 bà M và ông B là Đ1 diện theo uỷ quyền của bà M yêu cầu Toà án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 24/12/2021 giữa bà M và bà C; buộc bà C phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng, tiền phạt cọc gấp 03 lần là 180.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc buộc bà C phải trả là 240.000.000 đồng. Ngoài ra, còn yêu cầu tính lãi suất 10%/năm đối với số tiền đã đặt cọc 60.000.000 đồng. Nay bà M xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, Chỉ yêu cầu Toà án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 24/12/2021 giữa bà M và bà C vô hiệu; buộc bà C trả lại bà M, ông B số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng, bà M xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, tự nguyện không yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà C bồi thường và phạt cọc; không yêu cầu tính lãi đối với số tiền 60.000.000 đồng đã đặt cọc.

Toà án kết hợp cùng Chính quyền địa phương đến gia đình bà C và các con của bà C để tiến hành lấy lời khai nhưng bà C và các con của bà C là anh Đoàn Trung K, Đoàn Trung K1, Chị Đoàn Thị Đ đều từ chối khai báo nên Toà án không tiến hành lấy được lời khai của bà C, anh K, anh K1, Chị Đ.

UBND xã N, huyện P (nay là xã T), tỉnh Hưng Yên chung chấp thông tin:

Năm 1993, thực hiện việc Chia ruộng canh tác (đất trồng lúa nước), hộ gia đình Bà Vũ Thị C (Chồng là ông Đoàn Văn T) có 09 định xuất ruộng canh tác, gồm: Cụ Đoàn Văn Nh, ông Đoàn Văn T (con trai cụ Nh), Bà Vũ Thị C (vợ ông T), anh Đoàn Trung K, anh Đoàn Văn K1, Chị Đoàn Thị Đ, Chị Đoàn Thị H, anh Đoàn Văn Đ1, Chị Nguyễn Thị Ng.

Năm 2003, nhà nước Chia lại ruộng canh tác, về định xuất ruộng của hộ gia đình bà C vẫn không thay đổi, nhà nước vẫn giao đủ 09 định xuất ruộng canh tác như năm 1993 Cho hộ gia đình bà C. Đến ngày 09/4/2004, 09 định xuất ruộng của hộ gia đình bà C được UBND huyện P chấp giấy CNQSD đất, đứng tên Chủ hộ trong giấy CNQSD đất là ông Đoàn Văn T được quyền sử dụng diện tích 5.242m² tại thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên.

Năm 2014, thực hiện Chủ trương dồn thửa đổi ruộng, hộ gia đình Bà Vũ Thị C vẫn được nhà nước giao 09 định suất ruộng canh tác gồm của cụ Nh, ông T, bà C, anh K, anh K1, Chị Ng, Chị Đ, Chị H, anh Đ1. Đứng tên Chủ hộ là ông Đoàn Văn T với tổng diện tích đất ruộng được giao là 5.578,3m² (đất Chưa được chấp giấy CNQSD đất) và được giao ở hai vị trí với hai thửa khác nhau. Thửa số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503,6m² tại cánh đồng Giang thuộc thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên và thửa số 01, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.074,7m² tại cánh đồng Hạ Tứ Đông thuộc thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên. Khi giao đất Cho hộ bà C, ban Chia ruộng không giao cụ thể từng suất ruộng ở vị trí nào, ở cánh đồng nào mà giao tổng diện tích Chung của 09 định suất Cho Chủ hộ là ông Đoàn Văn T nên không thể xác định cụ thể 09 định suất ruộng ở thửa nào và vị trí nào, của bà C ở đâu trong hai thửa đất ruộng nhà nước đã giao.

Năm 2023, thực hiện Chủ trương thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng tuyến đường nối từ QL38B đến đường ĐH85 tại xã N, hộ gia đình bà C có diện tích thu hồi là 1.076m² tại thửa số 179, tờ bản đồ số 01. Để đảm bảo quyền lợi của những hộ dân có diện tích đất ruộng bị thu hồi, UBND xã đã thông báo đến các hộ dân được giao đất và những người có ruộng canh tác đã nhận C nhượng đất để giao nộp giấy tờ, tài liệu liên quan đến đất được giao và giấy tờ mua bán C nhượng đất liên quan đến diện tích đất bị thu hồi, trong đó có hộ Bà Vũ Thị C và bà Đặng Thị M.

Ngày 05/10/2023, bà Đặng Thị M có xuất trình bản phô tô hợp đồng đặt cọc, đề ngày 24/12/2021, phần cam kết Chung trong hợp đồng đặt cọc không ghi bất kỳ thông tin gì liên quan đến số tiền phạt cọc, số tiền hoàn trả và bồi thường mà để trống (thời điểm này giữa Bà Vũ Thị C và bà Đặng Thị M Chưa xảy ra tranh Chấp gí).

Ngày 01/01/2024, UBND xã N nhận được đơn đề nghị giải quyết tranh Chấp đất đai của bà Đặng Thị M đề nghị giải quyết tranh Chấp với Bà Vũ Thị C liên quan đến thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503,6m² tại cánh đồng Giang thuộc thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên mà bà C C nhượng Cho bà Đặng Thị M, kèm

theo đơn đề nghị, bà M có giao nộp bản phô tô hợp đồng đặt cọc, đề ngày 24/12/2021, phần cam kết Chung trong hợp đồng đặt cọc có ghi phạt cọc gấp 10 lần, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 600.000.000 đồng.

Toà án đã mở phiên họp tiếp cận công khai Chứng cứ và hoà giải nhưng vắng mặt bị đơn nên không tiến hành phiên hoà giải được.

Tại phiên tòa: Có mặt nguyên đơn bà M, vắng mặt Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có lý do (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt); vắng mặt bị đơn bà C lần thứ hai không có lý do.

- Nguyên đơn bà M trình bày: Đề nghị Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 24/12/2021 giữa bà và Bà Vũ Thị C là vô hiệu; yêu cầu Toà án buộc bà C phải trả lại bà và ông B số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Bà M tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Toà án xem xét buộc bà C bồi thường và phạt cọc; tự nguyện không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, đề nghị Toà án đình Chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường và phạt cọc; về yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc.

Đại diện VKSND khu vực 1 - Hưng Yên phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý Cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, đại diện nguyên đơn theo uỷ quyền và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn Chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện nguyên đơn theo uỷ quyền và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên đề nghị HĐXX căn cứ quy định của pháp luật đề xét xử vắng mặt Đại diện nguyên đơn theo uỷ quyền và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B, bị đơn bà C.

- Về đường lối giải quyết: Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 116, 117, 122, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án, lệ phí Tòa án. Đề nghị HĐXX giải quyết theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị M, tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà M và bà C vô hiệu, buộc bà C trả vợ Chồng bà M, ông B số tiền 60.000.000 đồng; đình Chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu bồi thường và phạt cọc bà C; yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc. Buộc bà C phải Chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả bà M án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được Chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, Chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền, xác định quan hệ pháp luật và thủ tục tố tụng giải quyết vụ án:

Bà Đặng Thị M có đơn khởi kiện Bà Vũ Thị C, yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 24/12/2021 giữa bà M và bà C; quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên toà, bà M thay đổi quan điểm yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc để CNQSD đất giữa bà M và bà C vô hiệu; buộc bà C phải trả lại bà M tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, yêu cầu khởi kiện của bà M được xác định có quan hệ tranh Chấp là “*Tranh Chấp hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bà C đăng ký hộ khẩu thường trú và nơi cư trú: Thôn T, xã T (trước là xã N, huyện P), tỉnh Hưng Yên. Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Hưng Yên (trước là Tòa án nhân dân huyện P) thụ lý vụ án, giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn Bà Vũ Thị C vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có lý do Chính đáng. Căn cứ vào khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt Đ1 diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B; bị đơn bà C theo quy định của pháp luật.

[2] Về hợp đồng đặt cọc:

Theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 24/12/2021 thì bà M đặt cọc Cho bà C số tiền 60.000.000 đồng để nhận CNQSD thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503,6m², loại đất trồng lúa tại cánh đồng Giang thuộc thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên từ Bà Vũ Thị C.

Quá trình tiến hành tố tụng, UBND xã N chung chấp thông tin: thửa đất nêu trên là của hộ gia đình bà C gồm 09 định suất (của cụ Nh là bố đẻ ông T, ông T, bà C, anh K, anh K1, Chị Ng, Chị Đ, Chị H, anh Đ1 do ông Đoàn Văn T đứng tên Chủ hộ, đất Chưa được chấp giấy CNQSD đất). Năm 2014, thực hiện Chính sách dồn thửa đổi ruộng, hộ gia đình bà C được giao 09 định suất ruộng ở 02 thửa, thửa số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503,6m² tại cánh đồng Giang thuộc thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên và thửa số 01, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.074,7m² tại cánh đồng Hạ Tứ Đông thuộc thôn T, xã N, huyện P, tỉnh Hưng Yên. Khi giao 02 thửa đất Cho hộ bà C, ban Chia ruộng không giao cụ thể từng suất ruộng ở vị trí nào, ở thửa nào mà giao tổng diện tích Chung của 09 định suất Cho Chủ hộ là ông Đoàn Văn T nên không thể xác định cụ thể 09 định suất ruộng ở vị trí nào, ở thửa nào và định suất ruộng của bà C ở đâu trong hai thửa đất ruộng nhà nước đã giao.

Nguyên đơn và Đại diện nguyên đơn theo uỷ quyền trình bày, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc Chỉ có một mình bà C ký và bà C còn cam kết có quyền C nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01, vì tin tưởng bà C có quyền C nhượng nên đã đồng ý nhận C nhượng mà không tìm hiểu thửa đất trên bà C có quyền C nhượng hay không, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì mới biết thửa đất trên là của hộ gia đình bà C chứ không phải của một mình bà C. Giữa hai bên mới Chỉ ký hợp đồng đặt cọc mà Chưa làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất.

Như vậy, việc bà C một mình đứng tên ký hợp đồng đặt cọc với bà M để chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01 tại cánh đồng

Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng Chung của hộ gia đình Chưa có sự đồng ý, không có văn bản uỷ quyền của các thành viên hộ gia đình bà C Cho bà M, ông B nên Hợp đồng đặt cọc về CNQSD đất ngày 24/12/2021 giữa bà M và bà C đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng.

Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu do cả bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc. Bên nhận đặt cọc biết rõ thửa đất thuộc quyền quản lý, sử dụng Chung của hộ gia đình nhưng vẫn tự một mình đứng tên chuyển nhượng toàn bộ mà Chưa có sự đồng ý và không có uỷ quyền của các thành viên hộ gia đình; còn bên đặt cọc không tìm hiểu rõ thông tin về thửa đất nhận chuyển nhượng là của một mình bà C hay còn của ai khác, bà C có quyền chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đó hay không mà Chỉ nghe một mình bà C nói.

Theo kết quả xác minh tại UBND xã N, lần đầu bà M, ông B chung chấp Cho UBND xã N hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021, phần cam kết Chung không ghi nội dung hoàn trả và bồi thường mà còn để trống; khi xảy ra tranh Chấp giữa bà M, ông B với bà C, bà M chung chấp hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021, phần cam kết Chung lại ghi nội dung hoàn trả và bồi thường gấp 10 lần là 600.000.000 đồng. Bà M, ông B trình bày, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì giữa hai bên không thoả thuận về tiền bồi thường và phạt cọc nếu hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng sau thời điểm giải quyết tranh Chấp tại UBND xã N thì giữa hai bên có thoả thuận miệng (không có văn bản thoả thuận) để bổ sung tiền bồi thường và phạt cọc vào trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết vào ngày 24/12/2021 nếu bà C vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng. Giữa hai bên đều vui vẻ Chấp thuận ghi bổ sung về điều khoản bồi thường và phạt cọc trong hợp đồng nhưng không cung cấp được tài liệu, Chứng cứ Chứng minh về thoả thuận ghi bổ sung nên không có cơ sở để xem xét về khoản tiền bồi thường và phạt cọc.

[3] Về yêu cầu khởi kiện:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Toà án, nguyên đơn bà M, người được nguyên đơn uỷ quyền và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông B có trình bày quan điểm và yêu cầu Toà án giải quyết tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc giữa bà M và Bà Vũ Thị C được ký kết ngày 24/12/2021; yêu cầu bà C trả số tiền đã đặt cọc và phạt cọc gấp 03 lần; yêu cầu bà C trả lãi suất 10%/năm đối với số tiền đặt cọc từ khi đặt cọc Cho đến nay. Đến ngày 10/7/2025 và tại phiên toà, bà M xin thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà M và bà C vô hiệu, yêu cầu bà C hoàn trả bà M, ông B số tiền đã đặt cọc là 60.000.000 đồng; bà M, ông B tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà C bồi thường, phạt cọc và không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc.

Xét việc bà M, ông B thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp quy định của pháp luật nên được HĐXX Chấp nhận. Như đã phân tích ở trên, hợp đồng đặt cọc CNQSD đất giữa bà M và bà C đã vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết hợp đồng. Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả Cho nhau những gì đã nhận, mặc dù một mình bà M ký hợp đồng đặt cọc với bà C nhưng số tiền bà M đặt cọc Cho bà C là tiền Chung của vợ Chồng bà M và

ông B nên buộc bà C phải có nghĩa vụ trả bà M, ông B số tiền đặt cọc mà bà C đã nhận là 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu Cậm thanh toán khoản tiền trên thì bà C còn phải Chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian Cậm thi hành.

Do xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng bên đặt cọc Chưa làm phát sinh thiệt hại gì Cho bên nhận đặt cọc, giữa các bên Chưa làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, bên nhận đặt cọc vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất, không có quan điểm yêu cầu Toà án xem xét về bồi thường và phạt cọc; mặt khác, bên đặt cọc tự nguyện không yêu cầu phạt cọc và bồi thường. Do các bên đương sự không yêu cầu nên HĐXX không đặt ra xem xét về vấn đề bồi thường và phạt cọc.

Việc bà M, ông B xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà C bồi thường, phạt cọc; không yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Chấp nhận xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, ông B, đình Chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, ông B về việc yêu cầu bà C bồi thường, phạt cọc; yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc.

[4] Về án phí: Nguyên đơn được Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải Chịu án phí Dân sự sơ thẩm. Bị đơn Bà Vũ Thị C phải Chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 408 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 giữa bà Đặng Thị M và Bà Vũ Thị C để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 179, tờ bản đồ số 01, diện tích 3.503,5m², loại đất trồng lúa nước tại thôn T, xã T (trước là xã N, huyện P), tỉnh Hưng Yên vô hiệu.

Buộc Bà Vũ Thị C phải trả bà Đặng Thị M và ông Nguyễn Văn B số tiền 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án, nếu Cậm thanh toán khoản tiền trên thì bà C còn phải Chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian Cậm thi hành.

- Đình Chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà M về việc yêu cầu bà C bồi thường và phạt cọc; yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc.

2. Về án phí: Buộc Bà Vũ Thị C phải Chịu 3.000.000 đồng (*ba triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Đặng Thị M 4.925.000 đồng (*bốn triệu Cín trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số BLTU/24/0001325 ngày 27/11/2024 và 1.500.000 đồng (*một triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí số BLTU/24/0001348 ngày 24/01/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Hưng Yên (trước là Chi cục Thi hành án dân sự huyện P).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm; đối với các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy 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 Cế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự
- TAND tỉnh Hưng Yên;
- VKSND khu vực 1 - Hưng Yên;
- THADS tỉnh Hưng Yên;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Mạnh Quyền