TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ P** **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 39/2025/DS - ST
Ngày 13 tháng 5 năm 2025
"V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ P, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Thanh Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Bá Lý

2. Bà Nguyễn Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên toà: Ông Phạm Quang Hoàn – Thư ký Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Cao Thảo Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 năm 2025 và ngày 13 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 430/2024/TLST - DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về "***Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc***" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST - DS ngày 20 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2025/QĐST - DS ngày 10 tháng 3 năm 2025; Quyết định tách vụ án dân sự số 01/2025/QĐST - DS ngày 27 tháng 3 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 09/2025/QĐST - DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 703/TB - TA ngày 11 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Vũ Quốc U, sinh năm 1978 và bà Huỳnh Thị Hải Đ, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 526 đường LĐH, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông Uy có mặt, bà Đ vắng mặt

2. Bị đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1972 và cụ Võ Thị N, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 40 đường LĐC, phường HP, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Ông T, cụ Năm vắng mặt

Người làm chứng:

- Ông Lê Thành T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 40 đường LĐC, phường HP, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Ông Trần Đình H, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 506 đường LĐH, tổ 02, phường YT, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Ngọc K, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 337 đường HV, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2024, các tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa ngày 27 tháng 3 năm 2025 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hải Đ và ông Nguyễn Vũ Quốc U trình bày: Để đảm bảo nhận chuyển nhượng đất tại tổ 01, phường HP, thành phố P, tỉnh Gia Lai của ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 176937 do Văn phòng Đ ký đất đai tỉnh Gia Lai cấp ngày 20 tháng 5 năm 2024 cho cụ Lê Văn K và cụ Võ Thị N; ông bà (Nguyễn Vũ Quốc U, Huỳnh Thị Hải Đ) do bà Đ làm đại diện lần lượt ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, được gia hạn ngày 05 tháng 7 năm 2024 và hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024.

Ngày 08 tháng 6 năm 2024 bà Huỳnh Thị Hải Đ ký hợp đồng đặt cọc cùng ngày với ông Lê Thanh T và cụ Võ Thị N, nhận chuyển nhượng 78m^2 đất ở đô thị, tiền cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày. Theo thỏa thuận, sau khi nhận tiền cọc, hai bên làm thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Bà đã giao đủ tiền cọc dưới nhiều hình thức cho ông T, cụ N nhưng do chưa thực hiện xong hồ sơ để tiến hành công chứng nên hai bên thống nhất kéo dài hạn giao kết hợp đồng công chứng đến ngày 20 tháng 7 năm 2024.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024 bà Huỳnh Thị Hải Đ ký hợp đồng đặt cọc cùng ngày với ông Lê Thanh T, nhận chuyển nhượng 77,8m^2 trong đó có 61m^2 đất ở và 16,8m^2 đất trồng cây lâu năm, tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày. Theo thỏa thuận, sau khi nhận tiền cọc, hai bên làm thủ tục công chứng tại cơ quan có thẩm quyền. Bà đã giao đủ tiền cọc cho ông T nhưng hai bên vẫn không tiến hành giao kết hợp đồng công chứng theo thỏa thuận.

Ông bà nhiều lần liên hệ với ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N để ký kết hợp đồng công chứng nhưng ông T, cụ N không hợp tác với lý do các đồng thừa kế khác của cụ Lê Văn K (chồng cụ N) không đồng ý chuyển nhượng. Cụ K qua đời từ rất lâu nhưng các đồng thừa kế trong đó có ông T, cụ N không liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục nhận di sản thừa kế mà mặc nhiên giao kết hợp đồng đặt cọc, gây thiệt hại cho ông bà hoàn toàn là do lỗi của ông T, cụ Năm.

Vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết; tại phiên tòa, ông bà thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N phải trả lại số tiền cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) theo cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024.

- Buộc ông Lê Thanh T phải trả lại số tiền cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng theo cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024

2. Tại phiên tòa ngày 13 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hải Đ vắng mặt, nguyên đơn ông Nguyễn Vũ Quốc U trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại phiên tòa ngày 27 tháng 3 năm 2025, ông và bà Huỳnh Thị Hải Đ với ông Lê Thanh T đã thỏa thuận được về tiền cọc và tiền bồi thường, phương thức thanh toán, án phí và Hội đồng xét xử đã công nhận nội dung thỏa thuận tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2025/QĐST - DS.

Ông đã cung cấp chứng cứ và yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024: Buộc ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N phải trả lại số tiền cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu).

3.Tại phiên tòa bị đơn cụ Võ Thị N vắng mặt, theo Đơn trình bày ngày 27 tháng 11 năm 2024, Bản tự khai ngày 25 tháng 12 năm 2024, các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, ý kiến của cụ N như sau: Ngày 22 tháng 4 năm 2023, chồng của cụ là cụ Lê Văn K và con trai là ông Lê Thanh T nhận cọc 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ 01, phường HP, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 16, diện tích 78m^2 với bà Nguyễn Thị Ngọc K mà không có sự đồng ý của cụ.

Sau khi cụ K qua đời, cụ và những người thừa kế khác đề nghị thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho bà Kiều. Trong thời gian đàm phán, ông T, bà Huỳnh Thị Hải Đ với bà Kiều thỏa thuận chuyển giao cọc lô đất trên cho bà Đ. Để hợp thức giao dịch chuyển giao này, ông T, bà Đ nói với cụ ký lại hợp đồng đặt cọc với bà Đ, do tinh thần không minh mẫn (đã 83 tuổi) cụ đã ký vào hợp đồng đặt cọc mà không nhận bất cứ khoản tiền nào. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 được ký kết do cụ bị lừa dối, giao dịch không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác của ông K trái với quy định của pháp luật nên Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024; vợ chồng ông Nguyễn Vũ Quốc U và bà Huỳnh Thị Hải Đ biết chồng cụ Lê Văn K mất, giao dịch liên quan đến tài sản phải có sự đồng ý của các đồng thừa kế nhưng vẫn giao dịch là có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Đối với gia hạn ngày 05 tháng 7 năm 2024, Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024, đây là thỏa thuận và giao dịch giữa ông Lê Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Vũ Quốc U và bà Huỳnh Thị Hải Đ, bà không biết và không liên quan đến giao dịch này. Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024 cũng không có sự đồng ý của các đồng thừa kế

khác của ông K trái với quy định của pháp luật nên cũng vô hiệu và lỗi thuộc về vợ chồng ông Uy, bà Đ.

Theo đó, vợ chồng ông Nguyễn Vũ Quốc U và bà Huỳnh Thị Hải Đ đã biết không có sự đồng ý của các đồng thừa kế khác của cụ Lê Văn K thì giao dịch chuyển nhượng đất sẽ không thực hiện được nhưng vẫn tiếp tục đặt cọc với ông Lê Thanh T là không đúng sự thật khách quan, mâu thuẫn, không minh bạch và có dấu hiệu hợp thức chứng cứ để chiếm đoạt tài sản (phạt cọc) của cụ. Ông T và vợ chồng ông Uy, bà Đ đã thông đồng với nhau, đưa ra thông tin gian dối để chiếm đoạt tài sản của cụ, có dấu hiệu hình sự về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Vì vậy, cụ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P chuyển hồ sơ cho cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết theo thẩm quyền.

Hiện tại, cụ già yếu, sức khỏe không đảm bảo và tinh thần không còn minh mẫn nên cụ đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết vụ án vắng mặt cụ. Nội dung Bản tự khai ngày 25 tháng 12 năm 2024 là nội dung để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho cụ và thay thế cho những nội dung trình bày trước đó.

4. Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và tại phiên tòa ngày 27 tháng 3 năm 2025, bị đơn ông Lê Thanh T trình bày: Ông thừa nhận ký kết 02 (hai) Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, được gia hạn ngày 05 tháng 7 năm 2024 và Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024.

- Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, số tiền cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng bao gồm tiền cọc từ hợp đồng với bà Nguyễn Thị Ngọc K là 300.000.000 (ba trăm triệu) do cụ Lê Văn K nhận sau đó bà Đ chuyển trả lại cho bà Kiều và chi phí tiến hành thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhà nước thu hồi đất là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; hợp đồng này có ông, mẹ của ông là cụ Võ Thị N và em Lê Thành T1 tham gia ký kết.

Đối với Hợp đồng này, tiền cọc, bồi thường và phương thức thanh toán, ông không đề nghị hướng giải quyết vì tiền cọc do cụ K nhận, ông không hưởng lợi từ tiền cọc.

- Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024, số tiền cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, ông tham gia ký kết và trực tiếp nhận tiền cọc; đất chuyển nhượng là phần đất ông được cha Lê Văn K và mẹ Võ Thị N tặng cho riêng trước khi cụ K mất, phần đất này hiện ông đã xây nhà trên đất, cư trú ổn định.

Ông có nguyện vọng tiếp tục chuyển nhượng phần đất được tặng cho trước khi cụ K mất cho ông Nguyễn Vũ Quốc U và bà Huỳnh Thị Hải Đ; phần đất còn lại ông không có tranh chấp gì với cụ N và các đồng thừa kế khác trong gia đình. Trường hợp, các đồng thừa kế gây khó khăn, cản trở việc chuyển nhượng, ông sẽ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố P ghi nhận phần đất ông được tặng cho riêng trước khi ông Lê Văn K qua đời.

Trường hợp, ông U, bà Đ không đồng ý nhận chuyển nhượng đất nữa, ông thống nhất hoàn trả tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng; cam kết trả 750.000.000 (bảy trăm năm mươi triệu) đồng vào cuối tháng 12 năm 2025 và trả 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng vào cuối tháng 5 năm 2026.

5. Người làm chứng Trần Đình H vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 18 tháng 02 năm 2025, ý kiến của ông Hưng như sau: Ngày 08 tháng 6 năm 2024, ông cùng vợ chồng ông Nguyễn Vũ Quốc U và bà Huỳnh Thị Hải Đ đến nhà cụ Võ Thị N, ông Lê Thanh T đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng đất đứng tên cụ Võ Thị N và cụ Lê Văn K

Ông là người viết nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, bổ sung những nội dung còn trống mà ông U, bà Đ, ông T, cụ N đã thống nhất trên mẫu Hợp đồng đặt cọc đã được in sẵn từ trước; cụ N trực tiếp đọc lại rồi mới ký vào Hợp đồng đặt cọc.

Vào thời điểm ký kết, cụ Võ Thị N ngồi nói chuyện bình thường, còn so sánh với Hợp đồng đặt cọc mà ông K đã ký với bà Nguyễn Thị Ngọc K ngày 22 tháng 4 năm 2023 trước đó. Cụ N còn hỏi ông Lê Thành T1 (con trai của cụ) là 03 tờ hợp đồng đặt cọc có giống nhau không, khi được ông Tâm, ông T giải thích là hoàn toàn giống nhau thì cụ Năm mới đồng ý ký hợp đồng. Cụ N chỉ bị nặng tai, phải nói to mới nghe rõ chứ không có biểu hiện nào cho thấy cụ không minh mẫn, bị đe dọa khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024.

Do ông là hàng xóm của ông U, bà Đ, có kiến thức về đất đai nên tham gia hỗ trợ trong khâu đo đạc, kiểm tra đất và viết hợp đồng, không hưởng lợi ích vật chất gì. Do tính chất công việc, không có điều kiện tham gia phiên tòa, ông đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P xét xử vắng mặt.

6. Đối với người làm chứng ông Lê Thành T1: Tòa án nhân dân thành phố P đã nhiều lần triệu tập để ông Lê Thành T1 cung cấp thông tin đã biết về quá trình xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 nhưng ông Tâm không đến Tòa án làm việc.

7. ***Người làm chứng Nguyễn Thị Ngọc K vắng mặt nhưng theo Biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 5 năm 2025, ý kiến của bà K như sau:*** Khi cụ Lê Văn K có nhu cầu chuyển nhượng đất, bà đã trực tiếp đến gặp cụ K và con trai là ông Lê Thanh T để đặt vấn đề. Cụ K đồng ý chuyển nhượng đất, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2023 và bà đã giao cho cụ K 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Sau đó, vì nhiều lý do và cụ K qua đời nên việc chuyển nhượng không thành. Trong thời gian này, bà không nhớ ngày cụ thể, ông T có điện thoại thông báo trả lại tiền cọc cho bà để chuyển nhượng đất cho người khác đồng thời trả tiền cọc và chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2023. Bà đã nhận lại tiền cọc 300.000.000 đồng, tiền cọc được trả bằng cách nhờ bà Huỳnh Thị Hải Đ chuyển trả giúp.

Khi bà giao tiền cọc ở nhà của cụ Lê Văn K, ngoài cụ K còn có mặt ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N không tham gia. Tuy nhiên, cụ N với cụ K là vợ chồng, bà nghĩ là phải có sự bàn bạc thống nhất trong gia đình và cụ N cũng biết việc chuyển nhượng đất cho bà nhưng vì lúc giao tiền cọc không có cụ N nên cụ mới nói không biết; còn ai trực tiếp cầm tiền, tiền cọc sử dụng cho ai, sử dụng vào việc gì thì bà không thể nào biết được để cung cấp cho Tòa án.

Do công việc kinh doanh, thường xuyên di chuyển nên bà không thể tham gia phiên tòa theo triệu tập của Tòa án nên đề nghị tiến hành thủ tục tố tụng, xét xử vắng mặt.

8. Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố P có ý kiến về tố tụng và đề xuất quan điểm giải quyết như sau:

Về trình tự, thủ tục tố tụng: Việc Tòa án thụ lý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng thẩm quyền, trình tự thủ tục tố tụng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về xác minh, thu thập chứng cứ, tống đạt văn bản tố tụng, tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như trình tự phiên tòa. Đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử. Các đương sự đều chấp hành đúng theo quy định của pháp luật, riêng bị đơn cụ Võ Thị N việc chấp hành theo quy định của pháp luật tố tụng còn hạn chế.

Hội đồng xét xử quyết định tách vụ án và giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm 2024 theo nội dung thỏa thuận giữa ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ và ông Lê Thanh T tại phiên tòa ngày 27 tháng 3 năm 2025 về tiền cọc, tiền phạt cọc, phương án thực hiện và án phí tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2025/QĐST - DS; quyết định đã có hiệu lực pháp luật nên Đại diện Viện kiểm sát không phát biểu ý kiến về yêu cầu khởi kiện này.

Nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của ông U, bà Đ về bồi thường cọc liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 vô hiệu; Buộc ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N trả tiền cọc là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng; Không chấp nhận yêu cầu về bồi thường tiền cọc tương ứng số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng; Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo Quyết định tách vụ án dân sự số 01/2025/QĐST - DS ngày 27 tháng 3 năm 2025 và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 35/2025/QĐST - DS ngày 27 tháng 3 năm 2025; yêu cầu khởi kiện đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 8 năm

2024 đã được giải quyết nên Hội đồng xét xử chỉ xem xét, giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024.

[2] Quá thời hạn phải tiến hành ký kết hợp đồng công chứng tại cơ quan có thẩm quyền theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 nhưng ông Lê Thanh T, cụ Võ Thị N không thực hiện, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bản thân nên ông Nguyễn Vũ Quốc U và bà Huỳnh Thị Hải Đ đã phát sinh quyền khởi kiện.

Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 nên đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự cụ thể là Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc; các bị đơn cư trú trên địa bàn thành phố P nên thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nhân dân thành phố P theo loại việc, theo lãnh thổ và theo cấp xét xử.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Hải Đ, bị đơn cụ Võ Thị N, người làm chứng ông Trần Đình H, bà Nguyễn Thị Ngọc K đề nghị Tòa án nhân dân thành phố P giải quyết, xét xử vắng mặt; bị đơn ông Lê Thanh T, người làm chứng ông Lê Thành T1 đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng ông T, ông T1 vắng mặt không có lý do vì vậy căn cứ vào các Điều 227, 228 và 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự, người làm chứng.

[3] Quyền sử dụng đất tại tổ 01, phường HP, thành phố P, tỉnh Gia Lai, thửa đất số 58, tờ bản đồ số 16, diện tích 153,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DO 176937 do Văn phòng Đ ký đất đai tỉnh Gia Lai cấp ngày 20 tháng 5 năm 2024 cho cụ Lê Văn K và cụ Võ Thị N đồng nghĩa thửa đất được cơ quan có thẩm quyền công nhận là tài sản của cụ K và cụ N nên ½ quyền sử dụng lô đất trên là di sản. Ông K không để lại di chúc nên ông T, cụ N là một trong những người thừa kế, có quyền hưởng một phần di sản đồng nghĩa có một phần quyền chuyển nhượng đối với di sản của ông K cùng với các đồng thừa kế khác.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, mục đích đặt cọc là đảm bảo người nhận cọc giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng có thẩm quyền hoặc đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng được giao kết. Do đối tượng của hợp đồng đặt cọc không phải là di sản nên toàn bộ hàng thừa kế không tham gia nhận cọc không phải là điều kiện để hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Cụ Võ Thị N và ông Lê Thanh T thừa nhận ký và ghi họ tên bên dưới mục "ĐẠI DIỆN BÊN A" của Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, ngoài lời khai cụ N không cung cấp chứng cứ chứng minh bản thân bị lừa dối, cưỡng ép giao kết hợp đồng. Theo lời khai của cụ N, việc ký kết diễn ra trong thời gian đàm phán thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2023 cho thấy cụ và gia đình đã có hướng giải quyết tiền cọc nên đây không phải là áp lực hay ràng buộc cụ phải ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 mang tính chất kế thừa của hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2023; cùng với lời khai

của người làm chứng Trần Đình H càng thể hiện rõ ý chí tự nguyện của cụ Võ Thị N khi giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Thị Hải Đ.

Từ đó, có đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 có hiệu lực pháp luật và hạn cuối thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng có thẩm quyền là ngày 09 tháng 7 năm 2024.

Tại Điều 3 các Hợp đồng nêu rõ "*Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B làm thủ tục công chứng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền*" tương ứng nghĩa vụ ký kết này không phải là lời nói mà là thực hiện hành vi thực tế. Cụ Võ Thị N thể hiện ý chí không muốn tiến hành giao dịch chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ còn ông Lê Thanh T không đến cơ quan công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, cụ N và ông T đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

[4] Mục Cam kết chung quy định "*Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 (hai) số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A*". Cam kết này phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ - HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên bên cạnh nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc, cụ Võ Thị N và ông Lê Thanh T còn phải trả một khoản tiền tương ứng tiền cọc.

Tiền cọc được ông U, bà Đ trả gián tiếp bằng cách chuyển khoản thanh toán 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng cho bà Nguyễn Thị Ngọc K để chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 4 năm 2023, được bà K xác nhận; chi phí thực tế 100.000.000 (một trăm triệu) đồng để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, đây là thủ tục cần thiết phải thực hiện để đủ điều kiện chuyển nhượng và được ông T thừa nhận; cụ N cho rằng chỉ biết đến tiền cọc 300.000.000 đồng với bà K nhưng tiền cọc 400.000.000 đồng được ghi công khai trên Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024, việc cụ N ký và ghi họ tên xác nhận là gián tiếp thừa nhận nội dung đặt cọc.

Vì vậy, cụ N và ông T có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường gấp 02 (hai) lần số tiền cọc 400.000.000 đồng là 800.000.000 (sáu trăm triệu) đồng nhưng tại phiên tòa ông U, bà Đ chỉ yêu cầu hoàn trả tiền cọc 400.000.000 đồng và bồi thường 200.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên cụ N, ông T có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường với tổng số tiền là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

[5] Như vậy, cụ Võ Thị N và ông Lê Thanh T vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 08 tháng 6 năm 2024 nên cần buộc cụ N và ông T liên đới trả cho ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

[6] Về án phí: Do yêu cầu của ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ được chấp nhận nên cụ Võ Thị N và ông Lê Thanh T phải liên đới chịu án phí

20.000.000 đồng + 4% x 200.000.000 đồng = 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng các Điều 117, 328, 351, 609, 612, 613, 617 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 4, 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 2 Điều 97, Điều 186, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 244, Điều 266 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 146, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ quốc Hội ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ về việc yêu cầu cụ Võ Thị N, ông Lê Thanh T trả tiền cọc và bồi thường khoản tiền tương đương tiền cọc.

Buộc cụ Võ Thị N và ông Lê Thanh T liên đới trả cho ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí:

Cụ Võ Thị N và ông Lê Thanh T phải liên đới chịu nộp 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ nhà nước.

Ông Nguyễn Vũ Quốc U, bà Huỳnh Thị Hải Đ được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000757 ngày 12 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn có quyền làm đơn kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt hợp lệ.

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 dịnh tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự và và Luật sửa đổi, bổ sung

một số Điều của 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:
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký
Võ Thị Thanh Thúy

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**