TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƯƠNG MỸ** **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 83/2025/DSST
Ngày 14/5/2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƯƠNG MỸ - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Tưởng Ngọc Tuấn**

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông **Phạm Tiến Lợi**

- Bà **Nguyễn Thị Luận**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thảo** – Thư ký TAND huyện Chương Mỹ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Minh Vương** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở TAND huyện Chương Mỹ xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 208/2024/TLST-DS ngày 07/11/2024 về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2025/QĐXX-ST ngày 28 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Hồ Văn Thuấn, sinh năm 1982. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Trần Văn Tập, sinh năm 1960. Vắng mặt.

Đều trú tại: thôn Lưu Xá, xã Hoà Chính, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

- Người liên quan:

Bà Trần Thị Tần, sinh năm 1960 (mẹ đẻ anh Thuấn). Vắng mặt.

Chị Hồ Thị Hà, sinh năm 1984 (em gái anh Thuấn). Vắng mặt.

Chị Lâm Thị Duyên, sinh năm 1983 (vợ anh Thuấn). Vắng mặt.

Anh Hồ Văn Hoan, sinh năm 1988 (em trai anh Thuấn). Vắng mặt.

Chị Trần Thị Hải, sinh năm 1993 (vợ anh Hoan). Vắng mặt.

Anh Đỗ Văn Hợp, sinh năm 1982 (chồng chị Hà). Vắng mặt.

Đều trú tại: thôn Lưu Xá, xã Hoà Chính, huyện Chương Mỹ, Hà Nội.

Bà Tần, chị Hà, chị Duyên, anh Hoan, anh Hợp uỷ quyền cho anh Thuấn theo Giấy uỷ quyền đề ngày 06/12/2024.

Chị Trần Thị Hải có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và phiên hòa giải, nguyên đơn và đại diện theo uỷ quyền của Người liên quan – ông Hồ Văn Thuấn trình bày:

Ngày 16/9/2023, hộ gia đình ông Hồ Văn Thiềm gồm những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Thiềm (ông Thiềm đã chết từ năm 2020) và những người trong hộ gồm bà Trần Thị Tần, anh Hồ Văn Thuấn, chị Hồ Thị Hà, chị Lâm Thị Duyên, anh Hồ Văn Hoan, chị Trần Thị Hải, anh Đỗ Văn Hợp cùng bên đặt cọc là ông Trần Văn Tập ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng lại thửa đất diện tích 1040m2 tại xứ đồng Mô Dọc, xã Hoà Chính, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CG 127306, số vào sổ cấp GCN: CH 00395 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 23/11/2016. Theo đó, ông Trần Văn Tập đặt cọc số tiền là 100 triệu đồng và hai bên thoả thuận trong thời gian từ ngày 16/9/2023 đến hết ngày 31/10/2023 mà bên A thực hiện các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng cho bên khác, hoặc phá hợp đồng này với bên B. Thì bên A phải trả cho bên B số tiền đã nhận đặt cọc theo hợp đồng này là 100.000.000 đồng tiền Việt Nam hiện hành và phải bồi thường cho bên B thêm số tiền 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 27/11/2023, phía gia đình anh Thuấn có sang yêu cầu ông Tập trả nốt số tiền chuyển nhượng đất để làm thủ tục sang chuyển nhượng. Nhưng ông Tập không thực hiện theo đúng thoả thuận.

Nay phía gia đình anh Thuấn khởi kiện đề nghị tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc.

Theo Biên bản lấy lời khai của Bị đơn trình bày như sau:

Ngày 16/9/2025, ông Tập có ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận số CG 127306, số CH 00395 do UBND huyện Chương Mỹ cấp 23/11/2016. Số tiền giao dịch theo thoả thuận là 1.500.000.000 đồng, gia đình đã đặt cọc 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục giấy tờ. Tuy nhiên, phía nhà anh Thuấn không thiện chí làm thủ tục và yêu cầu trả thêm tiền theo giá thị trường nhưng ông Tập không đồng ý.

Nay anh Thuấn khởi kiện, ông Tập đề nghị thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chương Mỹ phát biểu: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thực hiện đầy đủ các quy định về tố tụng dân sự, tạo điều kiện cho các bên được trình bày quan điểm theo đúng quy định. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2023 giữa bên nhận đặt cọc gồm bà Trần Thị Tần, ông Hồ Văn Thuấn, bà Hồ Thị Hà, bà Lâm Thị Duyên, ông Hồ Văn Hoan, bà Trần Thị Hải, ông Đỗ Văn Hợp và

bên đặt cọc là ông Trần Văn Tập. Bên nguyên đơn (nhận đặt cọc) không phải hoàn trả lại cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng đã đặt cọ. Về án phí: Bị đơn không phải chịu án phí do là người cao tuổi (65 tuổi). Trả lại cho anh Thuấn số 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 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 tố tụng: Anh Hồ Văn Thuấn đã làm đơn khởi kiện theo mẫu đúng quy định của pháp luật. Ông Trần Văn Tập hiện đang cư trú tại thôn Lưu Xá, xã Hoà Chính (nay là xã Hoà Phú), huyện Chương Mỹ, Hà Nội. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Chương Mỹ giải quyết là đúng về thẩm quyền. Ngày 17/4/2025, Tòa án đã mở phiên tòa lần thứ nhất nhưng Bị đơn là ông Trần Văn Tập vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 BLTTDS Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa. Hôm nay, Tòa án mở lại phiên tòa lần hai nhưng Bị đơn vẫn vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Về nội dung: Anh Hồ Văn Thuấn đề nghị tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc và căn cứ theo điều khoản của Hợp đồng thì bên ông Tập sẽ bị mất số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[3]. Xét về yêu cầu khởi kiện về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc của anh Hồ Văn Thuấn với ông Trần Văn Tập thì thấy:

Ngày 16/9/2023, phía gia đình anh Hồ Văn Thuấn và ông Trần Văn Tập cùng nhau ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 1040m2 tại xứ đồng Mô Dọc, xã Hoà Chính, huyện Chương Mỹ, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số phát hành CG 127306, số vào sổ cấp GCN: CH 00395 do UBND huyện Chương Mỹ cấp ngày 23/11/2016. Cùng ngày, ông Trần Văn Tập đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Ngày 27/11/2023, phía gia đình anh Thuấn có yêu cầu ông Tập trả nốt số tiền chuyển nhượng đất để làm thủ tục sang chuyển nhượng. Nhưng ông Tập không thực hiện theo thoả thuận của Hợp đồng.

Tại phiên hoà giải và trong quá trình giải quyết vụ án, phía anh Hồ Văn Thuấn vẫn thiện chí đề nghị ông Trần Văn Tập thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông Tập không có ý kiến gì. Toà án đã tiến hành mở phiên hoà giải rất nhiều lần, nhưng phía Bị đơn vẫn cố tình không tham gia và không có thiện chí thực hiện Hợp đồng đặt cọc.

Xét yêu cầu của Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc: Căn cứ theo nội dung cam kết trong Hợp đồng đặt cọc và các tài

liệu chứng cứ do Nguyên đơn cung cấp thì thấy, phía Bị đơn đã vi phạm cam kết của Hợp đồng đặt cọc như sau: Hai bên đã thoả thuận trong thời gian từ ngày ký kết Hợp đồng đặt cọc là 16/9/2023 đến hết ngày 31/10/2023 mà bên nhận đặt cọc thực hiện các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng cho bên khác, hoặc phá hợp đồng này với bên đặt cọc thì bên nhận đặt cọc phải trả cho bên đặt cọc số tiền đã nhận đặt cọc theo Hợp đồng là 100.000.000 đồng và phải bồi thường cho bên đặt cọc thêm số tiền 500.000.000 đồng. Đồng thời cũng có thoả thuận rằng đến khi bên nhận cọc có nhu cầu chuyển nhượng cho bên đặt cọc, nếu bên đặt cọc phá cọc hoặc không thanh toán thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đến ngày 27/11/2023, phía gia đình anh Thuấn đã yêu cầu ông Tập phải thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên. Nhưng ông Tập trì hoãn không thực hiện đúng theo cam kết. Trong quá trình giải quyết vụ án và phiên hoà giải, phía Nguyên đơn vẫn thiện chí thực hiện đúng theo nội dung Hợp đồng đặt cọc, đề nghị ông Tập trả nốt số tiền còn lại là 1.400.000.000 đồng thì gia đình anh sẽ làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Tập. Tuy nhiên, phía Bị đơn không có ý kiến gì. Tại phiên toà, Bị đơn cố tình vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng.

Do Bị đơn đã vi phạm cam kết được quy định trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2023, Nguyên đơn có thiện chí tiếp tục thực hiện Hợp đồng nhưng Bị đơn không có ý kiến và cũng cố tình không tham gia các phiên làm việc. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đề nghị tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2023 được Hội đồng xét xử chấp nhận là phù hợp với quy định pháp luật.

Do bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ của Hợp đồng nên phía nhận đặt cọc không phải hoàn trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc theo đúng quy định của Hợp đồng.

Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự. Bị đơn ông Tập là người cao tuổi (65 tuổi) không phải chịu án phí dân sự theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 131, 328, 423 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa anh Hồ Văn Thuấn và ông Trần Văn Tập.

Tuyên Huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2023 giữa bên nhận đặt cọc gồm bà Trần Thị Tần, ông Hồ Văn Thuấn, bà Hồ Thị Hà, bà Lâm Thị Duyên, ông Hồ Văn Hoan, bà Trần Thị Hải, ông Đỗ Văn Hợp và bên đặt cọc là ông Trần Văn Tập.

2. Bên nhận đặt cọc không phải hoàn trả lại cho ông Trần Văn Tập số tiền 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng chẵn)* đã nhận đặt cọc.

3. Về án phí: Ông Trần Văn Tập không phải chịu án phí do là người cao tuổi (65 tuổi). Trả lại cho anh Hồ Văn Thuấn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chương Mỹ (theo Biên lai số 0061984 ngày 05/11/2024).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, đại diện cho Người liên quan có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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 điều 30 Luật thi hành án dân sự.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Luận	***Phạm Tiến Lợi***	***Tưởng Ngọc Tuấn***

Nơi nhận:
- TAND thành phố Hà Nội;
- VKSND huyện Chương Mỹ;
- Chi cục THA huyện Chương Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Tưởng Ngọc Tuấn