TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Bản án số: 51/2024/DS-ST
Ngày: 07-5-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Việt Phương.
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lương Văn Thoại và bà Nguyễn Thị Nga.
Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện K.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Trần Thanh Hiếu – Kiểm sát viên.
Ngày 07/5/2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội. Xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 17/2024/TLST- DS ngày 30/01/2024 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".* Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2024/QĐXXST-DS ngày 27/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2024/QĐST-DS ngày 12/4/2024, giữa các đương sự:
1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị L, sinh năm: 1956. Địa chỉ: Thôn M, xã Q, huyện K, Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Bà Nguyễn Thị Huệ Hà, sinh năm: 1974; nơi thường trú: P, thị trấn T, huyện T, thành phố Hà Nội. Địa chỉ hiện nay: Số 6, ngõ 117 N, phường N, quận T, thành phố Hà Nội.
2. Bị đơn: Ông Vũ Quang T, sinh năm: 1972. Địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện K, Hà Nội.
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện K, Hà Nội.
- Ông Vũ Quang T, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện K, Hà Nội.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và bản tự khai nguyên đơn bà Đỗ Thị L trình bày có nội dung được tóm tắt như sau:* Bà và ông Vũ Quang T, địa chỉ: Q, xã Q, huyện K, Hà Nội là người cùng xã. Từ mối quan hệ này, vào khoảng tháng 10/2017 ông T có rủ bà mua chung nhau 01 miếng đất ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị L, cùng địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện K, Hà Nội (ông T và bà L là anh trai

và chị dâu của ông T). Miếng đất này có vị trí ở trước cửa nhà ông T, ông T có nói với bà là bà đặt cọc trước cho ông T số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), bà đã rút sổ tiết kiệm để đi đặt cọc mua miếng đất như nói ở trên. Ngày 05/10/2017, tại nhà ông T - bà L có mặt cả ông T bà đã đặt cọc cho ông T - bà L số tiền trên, hai bên có làm *"Giấy chuyển nhượng đất đề ngày 05/10/2024"*, nội dung như sau: *"Tôi là Vũ Quang T, vợ là Nguyễn Thị L ở thôn Q Q K Hà Nội, tôi có một miếng đất 126 m^2 trước cửa nhà anh T. Gia đình có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L ở thôn Tự Mâu, xã Q, K, Hà Nội. Ngày 05/10/2017 gia đình tôi có nhận của bà Đỗ Thị L số tiền là 200.000.000đ (viết bằng chữ là hai trăm triệu đồng chẵn). Miếng đất trên tôi làm thủ tục giấy tờ xong thì gia đình tôi chuyển giấy tờ xong thì bà L chuyển cho tôi nốt số tiền là 150.000.000 đ..."* . Sau khi ký hợp đồng bà thường xuyên hỏi thăm xem vợ chồng T – L đã làm xong giấy tờ đất cho bà chưa nhưng họ vẫn trả lời là chưa làm xong. Bà thấy không ổn nên đã đòi số tiền đã đặt cọc nhưng vợ chồng T – L đều trả lời là chưa có. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho bà tổng số tiền là 400.000.000 đồng, bao gồm: Tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Ngày 16/4/2024, bà L có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu vợ chồng T – L phải trả tiền phạt cọc, chỉ yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, đại diên nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

* Đối với bị đơn ông Vũ Quang T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị L. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng ông T, bà L và ông T đều vắng mặt không có lý do chính đáng, không có quan điểm về việc giải quyết vụ án. Việc triệu tập và tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án đúng quy định tại Điều 173, 174, 175, 177 và Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:* Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị L.
- Buộc ông Vũ Quang T phải trả lại cho bà Đỗ Thị L số tiền 200.000.000 đồng.
- Đình chỉ yêu cầu về phạt cọc của nguyên đơn bà Đỗ Thị L.
- Về án phí: Bị đơn phải chịu mức án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng*: Ngày 15/10/2024, bà Đỗ Thị L có đơn khởi kiện đối với ông Vũ Quang T; địa chỉ: Thôn Q, xã Q, huyện K, Hà Nội để yêu cầu đòi tiền đặt cọc và phạt cọc theo Giấy chuyển nhượng đất hai bên ký ngày 05/10/2017. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân

sự. Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội thụ lý vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa bị đơn ông Vũ Quang T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị L vắng mặt, đã được tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ, nên căn cứ vào khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định của pháp luật.

[2] *Về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu của nguyên đơn:* Ngày 05/10/2017, giữa bà Đỗ Thị L và ông Vũ Quang T có ký *"Giấy chuyển nhượng đất"* có nội dung: *"Tôi là Vũ Quang T, vợ Nguyễn Thị L ở thôn Q, xã Q, K, Hà Nội, tôi có một mảnh đất 126m^2 trước cửa nhà anh T. Gia đình tôi có chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị L ở thôn M, xã Q, K, Hà Nội ngày 05/10/2017. Gia đình tôi có nhận của bà Đỗ Thị L 200.000.000đ (viết bằng chữ là hai trăm triệu đồng chẵn). Mảnh đất này tôi làm thủ tục giấy tờ xong thì gia đình tôi chuyển nhượng giấy tờ xong thì bà L chuyển nốt cho tôi số tiền 150.000.000đ"*. Quá trình thực hiện hợp đồng giữa hai bên xảy ra tranh chấp. Nguyên đơn bà L yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị L phải trả số tiền là 400.000.000 đồng, bao gồm: Tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Ngày 16/4/2024, bà L có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc. *HĐXX xét thấy:*

Thứ nhất, về diện tích đất bà L đặt cọc để nhận chuyển nhượng: Do ông Vũ Quang T (bên nhận cọc chuyển nhượng) không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến diện tích đất bà L đặt cọc để nhận chuyển nhượng là 126m^2 được ghi trong Giấy chuyển nhượng ngày 05/10/2017. Vì vậy, ngày 08/3/2024, Tòa án đã tiến hành xác minh tại UBND xã Q, huyện K, kết quả: Đối chiếu với tờ bản đồ và sổ sách quản lý tại địa phương thể hiện ông Vũ Quang T và bà Nguyễn Thị L có thửa đất nông nghiệp (LUK) diện tích 126m^2 thuộc thửa đất số 264, tờ 2 Bản đồ dồn điền đổi thửa năm 2016. Vị trí đất nằm đối diện thửa đất số 32, tờ bản đồ 19 khu dân cư thôn Q. Vì vậy, có thể xác định ông T và bà L là chủ sử dụng thửa đất nông nghiệp số 264, diện tích 126m^2 tại thôn Q, xã Q, huyện K, thành phố Hà Nội.

Thứ hai, về *"Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/10/2017"*: Giấy chuyển nhượng đất là giấy viết tay, có nội dung bên mua đất đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giấy chuyển nhượng không ghi: Loại đất, hạng đất, vị trí, ranh giới đất, tình trạng đất và đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa. Đối với bị đơn ông T: Thửa đất nhận cọc để chuyển nhượng là tài sản chung của ông T và bà L trong thời kỳ hôn nhân nhưng chỉ một mình ông T ký vào Giấy chuyển nhượng đất, nhận tiền cọc, sau khi nhận tiền đặt cọc ông T cũng không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Đối với nguyên đơn bà L: Khi đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không kiểm tra đất nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, loại đất chuyển nhượng là đất gì; bản thân bà L cũng không kiểm tra mình có thuộc đối tượng được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp hay không; bà L (vợ ông T) có biết việc ông T nhận đặc cọc để chuyển nhượng đất cho bà L hay không, nhưng bà L vẫn đồng ý đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng

đất. Vì vậy, cần xác định thỏa thuận đặt cọc giữa bà L và ông T đã vi phạm điều cấm của pháp luật ngay từ khi giao kết được quy định tại Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai và Điều 117, 123 của Bộ luật dân sự. Thỏa thuận trên vô hiệu do có lỗi của cả hai bên, bên nhận đặt cọc phải trả lại cho bên đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Về phạt cọc, quá trình giải quyết nguyên đơn bà L có đơn rút yêu cầu phạt cọc, việc rút yêu cầu này là tự nguyện, phù hợp với pháp luật, cần chấp nhận.

Thứ ba, về yêu cầu của bà L buộc cả hai vợ chồng ông T và bà L phải trả cho bà L số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Quá trình giải quyết Tòa án đã triệu tập ông T và bà L đến Tòa án để làm rõ quá trình thực hiện hợp đồng nhưng họ đều vắng mặt và không có quan điểm. Căn cứ vào Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/10/2017, chỉ có duy nhất ông T là người ký vào Giấy chuyển nhượng, nên HĐXX chỉ có căn cứ buộc ông T phải trả cho bà L tiền đã nhận đặt cọc, không có căn cứ để buộc bà L phải trả tiền đặt cọc.

[3] *Về án phí và quyền kháng cáo:* Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Áp dụng: Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai; Điều 117, 123, 292, 328 và Điều 468 của Bộ luật dân sự; Khoản 3 Điều 228; Điều 147, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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"*.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L về việc đòi tiền đặt cọc đối với bị đơn ông Vũ Quang T.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị L về việc đòi tiền phạt cọc *(do nguyên đơn bà L rút yêu cầu)*.

3. Xác định giao dịch dân sự *"Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/10/2017"* được ký giữa: Ông Vũ Quang T và bà Đỗ Thị L để chuyển nhượng 126m^2 đất tại thôn Q, xã Q, huyện K, thành phố Hà Nội là vô hiệu.

4. Buộc ông Vũ Quang T phải trả bà Đỗ Thị L số tiền đặt cọc là 200.000.000đ *(hai trăm triệu đồng)* theo Giấy chuyển nhượng đất ngày 05/10/2017.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

6. *Về án phí:*

- Nguyên đơn bà Đỗ Thị L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Vũ Quang T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000đ *(mười triệu đồng)*.

7. *Về quyền kháng cáo:* Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 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 và Điều 7a, 7b của 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:
- *TAND TP. Hà Nội;*
- *VKSND huyện K;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, văn phòng.*

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

Lê Việt Phương

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

Lê Việt Phương

Nghị quyết 01-2003 quy định về phạt cọc

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN K
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Số: 14/2023/QĐ-SCBSBA

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

K, ngày 10 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN SƠ THẨM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN K – THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Xét cần sửa chữa, bổ sung trong bản án số 55/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội đã xét xử sơ thẩm vụ án dân sự về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn Cừ, SN: 1983; địa chỉ: Thôn Lâm Hộ, xã Thanh Lâm, huyện K, TP. Hà Nội.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa, SN: 1971; địa chỉ: Thôn Lâm Hộ, xã Thanh Lâm, huyện K, TP. Hà Nội. Chỗ ở hiện nay: Căn Hộ số 10, tầng 10, tòa nhà CT2A, chung cư HaNoi Homeland, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Văn Trường Chinh thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 8A, ngõ 22, phố Tạ Quang Bửu, phường Bách Khoa, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa, bổ sung bản án số 55/2023/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện K, thành phố Hà Nội như sau:

1. Tại dòng thứ 19, 20 từ trên xuống, trang 5 của bản án đã ghi: *"6. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng)"*.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau: *"6. Về án phí: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng)"*.

Nơi nhận:
- *Đương sự;*
- *Viện kiểm sát nhân dân huyện K;*
- *Cơ quan thi hành án huyện K;*
- *Lưu hồ sơ tại Tòa án.*

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Việt Phương