

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
HUYỆN HIỆP HÒA
TỈNH BẮC GIANG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 67/2024/DS-ST.

Ngày: 08/8/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HIỆP HÒA, TỈNH BẮC GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Bùi Thế Hanh
Ông Lê Thanh Miện

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Quyền - Thư ký Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa tham gia phiên tòa: Ông Vũ Đình Ước – Kiểm sát viên.

Trong ngày 26/7/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hiệp Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 352/TLST- DS ngày 28/12/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐXXST-DS ngày 28/6/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 83/2024/QĐST-DS ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hòa giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh **Ngô Văn H**, sinh năm 1986 – Có mặt.

Nơi cư trú: **Thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang.**

- **Bị đơn:** Ông **Ngô Văn L**, sinh năm 1970 – Vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Nơi cư trú: **Thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang.**

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Bà **Ngô Thị B**, sinh năm 1971 – Có mặt

Chị **Hòa Thị H1**, sinh năm 1991 – Có mặt

Cùng nơi cư trú: **Thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 08/04/2021 tại gia đình ông **Ngô Văn L** và bà **Ngô Thị B** tại **thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang**, vợ chồng anh **Ngô Văn H** và chị **Hòa Thị H1** với ông **L**, bà **B** sau khi trao đổi đã đi đến thống nhất thỏa thuận lập “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” đề ngày

08/4/2021. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh **H**, chị **H1** đặt cọc giao trước cho ông **Lê I** 650.000.000 đồng, trong tổng số tiền chuyển nhượng là 2.750.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 20 ngày anh **H**, chị **H1** có trách nhiệm thanh toán trả nốt cho ông **L**, bà **B** số tiền còn lại theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông **L**, bà **B** làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 402, tờ bản đồ số 67 và tài sản gắn liền với thửa đất ở nêu trên có diện tích 216,1,2 m² địa chỉ thửa đất tại **thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang**, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB786591 do **UBND huyện H** cấp ngày 30/6/2014 cho vợ chồng ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị Bích**.

Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc nêu trên cùng ngày 08/04/2021, anh **Ngô Văn H** đã trực tiếp giao cho ông **Ngô Văn L** số tiền là 200.000.000 đồng, khi giao tiền hai bên không viết giấy biên nhận giao tiền, khi đó có mặt chị **Ngô Thị M** và anh **Ngô Văn V** là người chứng nên ông **Lê thừa n** đã nhận đủ của anh **H** số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng nhưng ông **Lê n1** ông chỉ thỏa thuận bán cho anh **H**, chị **H1** 05 mét chiều rộng bóm mặt đường và chiều dài hết đất của thửa đất số 402, tờ bản đồ số 67 với giá 2.300.000.000 đồng. Do thời điểm tháng 4 năm 2021 giá đất có chiều hướng tăng lên, nên ông **Lê I1** lý do là bán 05 m mặt đường như vậy để không bán thửa đất số 402, tờ bản đồ số 67 và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên cho **H**, chị **H1**.

Tại đơn khởi kiện anh **Ngô Văn H** yêu cầu Tòa án buộc ông **Ngô Văn L** và bà **Ngô Thị B** phải tiếp tục thực hiện “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” ngày 08/4/2021. Trường hợp không thực hiện hợp đồng đặt cọc yêu cầu ông **L**, bà **B** phải trả lại số tiền anh **H** đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và lãi suất quá hạn từ tháng 4/2021 đến nay theo mức lãi suất 10%/năm là 64.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay anh **Ngô Văn H** rút một phần yêu cầu, anh yêu cầu ông **L**, bà **B** trả cho anh số tiền 200.000.000 đồng đã nhận đặt cọc. Đối với yêu cầu buộc ông **L**, bà **B** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 và yêu cầu tính lãi suất anh xin rút hai yêu cầu này.

Anh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 là vô hiệu.

- Bị đơn ông Ngô Văn L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng có lời khai tại Biên bản hòa giải ngày 04/5/2024 trình bày:

Việc anh **Ngô Văn H** khởi kiện vợ chồng ông và bà **B** ông đã biết. Ông **L** đồng ý trả anh **H** số tiền cọc là 200.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền lãi theo yêu cầu của anh **H** là 64.000.000 đồng.

Ngoài ra ông không yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+) Bà **Ngô Thị B** quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các biện pháp tổng đạt các Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đến Tòa án để làm việc và thể hiện quan điểm trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà **B** có tình vắng mặt, không gửi ý kiến bằng văn bản hay bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay bà **Ngô Thị B** trình bày: Bà đã biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng chồng bà là ông **Ngô Văn L** đã nhận theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2021.

Nay tại phiên tòa anh **H**, chị **H1** yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/4/2021 và không yêu cầu tính lãi suất từ ngày nhận tiền đặt cọc đến ngày xét xử bà đồng ý với việc rút yêu cầu này.

+) Chị **Hòa Thị H1** quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các biện pháp tổng đạt các Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đến Tòa án để làm việc và thể hiện quan điểm trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng chị **H1** cố tình vắng mặt, không gửi ý kiến bằng văn bản hay bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào cho Tòa án.

Tại phiên tòa hôm nay chị **H1** trình bày: Chị đã biết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Ngô Văn H**, anh **H** là chồng chị, quá trình Tòa án giao các văn bản tố tụng của Tòa án cho chị do anh **H** nhận, anh **H** đã giao cho chị, nhưng do công việc bận lên chị không đến Tòa án làm việc được.

Nay tại phiên tòa chị **H1** đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh **H** về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/4/2021 là vô hiệu, buộc ông **L**, bà **B** trả cho vợ chồng chị số tiền nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất từ ngày 08/4/2021 là ngày nhận tiền đặt cọc đến ngày xét xử.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện Hiệp Hòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong suốt quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (trừ anh **Ngô Văn H**) chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về ý kiến giải quyết vụ án: Áp dụng khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều Điều 116; 117; 122; 126; 127; 328; 423 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn H** về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 giữa ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B**, với anh **Ngô Văn H** và chị **Hòa Thị H1**.

- Chấp nhận yêu cầu của anh **Ngô Văn H**, yêu cầu ông **Ngô Văn L**, bà phải trả cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Buộc ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B** có nghĩa vụ liên đới trả cho anh **Ngô Văn H**, bà **Ngô Thị B** số tiền 200.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn L** về yêu cầu ông **L**, bà **B** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn H** về yêu cầu tính lãi suất số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 08/4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Đề nghị tuyên quyền kháng cáo cho đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết, thủ tục tố tụng: Anh **Ngô Văn H** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông **Ngô Văn L** và bà **Ngô Thị B** có nơi cư trú tại **thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang** tiếp tục thực hiện chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc, trường hợp không thực hiện thì yêu cầu ông **L**, bà **B** phải trả số tiền cọc và lãi phát sinh. Tòa án nhân dân huyện Hiệp Hoà đã thụ lý giải vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật, đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông **Ngô Văn L** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.] Về nội dung vụ án:

Hội đồng xét xử xét thấy việc anh **Ngô Văn H** khởi kiện yêu cầu ông **Ngô Văn L** và bà **Ngô Thị B** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Trường hợp không thực hiện hợp đồng đặt cọc yêu cầu ông **L**, bà **B** phải trả lại số tiền anh **H** đã đặt cọc và lãi suất quá hạn.

Theo các tài liệu chứng cứ anh **H** giao nộp là “Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” đề ngày 08/4/2021 là văn bản thể hiện giữa anh **H**, chị **H1** và vợ chồng ông **L**, bà **B** có ký kết thỏa thuận việc đặt cọc để mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc này thể hiện việc ông **L**, bà **B** có nhận số tiền đặt cọc là 650.000.000 đồng để chuyển nhượng đất số 402, tờ bản đồ số 67 và tài sản gắn liền với thửa đất ở nêu trên có diện tích 216.1 m² địa chỉ thửa đất: **Thôn N, xã C, huyện H, tỉnh Bắc Giang**, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB786591 do **UBND huyện H** cấp ngày 30/6/2014 cho vợ chồng ông **L**, bà **B**.

Trên thực tế hai bên đều xác nhận cùng ngày lập hợp đồng đặt cọc anh **H** chỉ giao cho ông **Lê S** tiền 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Trong thời gian thực hiện việc chuyển nhượng, các bên xảy ra mâu thuẫn dẫn đến không thực hiện được hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận. Anh **H** chưa giao đủ số tiền 650.000.000 đồng như thỏa thuận trong hợp đồng, ông **L**, bà **B** không thực hiện việc sang nhượng thửa đất như thỏa thuận dẫn đến không tiến hành thực hiện các nội dung dịch vụ theo hợp đồng nhận cọc như đã cam kết. Mặt khác, tại phiên Tòa hôm nay anh **H** rút yêu cầu Tòa án buộc ông **L**, bà **B** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021, đề nghị Hội đồng xét xử

tuyên bố Hợp đồng đặt cọc đề ngày 08/4/2021 là vô hiệu. Buộc ông **L**, bà **B** trả anh số tiền 200.000.000 đồng đã nhận và rút yêu cầu tính lãi suất.

Ông **L** vắng mặt tại phiên tòa, **B** có mặt tại phiên tòa đều đồng ý với yêu cầu của anh **H** về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021 là vô hiệu và đồng ý trả cho anh **H** số tiền 200.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh **Ngô Văn H**, chị **Hòa Thị H1** với ông **Ngô Văn L** và bà **Ngô Thị Bích d** các bên đương sự đều đề nghị hủy bỏ đối với hợp đồng này.

Từ những căn cứ, nhận định trên Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 328; Điều 423 Bộ luật dân sự 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn H** về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/4/2021 là vô hiệu. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc “Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” đề ngày 08/4/2021.

Buộc ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B** phải trả lại số tiền anh **Ngô Văn H**, bà **Hòa Thị H1** số đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Đối với việc rút yêu cầu của anh **Ngô Văn H**, chị **Hòa Thị H1** tại phiên tòa hôm nay về việc buộc ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B1** tiếp tục thực hiện hợp đồng và rút yêu cầu tính lãi suất là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc “Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” đề ngày 08/4/2021”.

Đình chỉ yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc.

[3]. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn H** được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả anh **Ngô Văn H** số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 116; 117; 122; 126; 127; 328; 423 Bộ luật dân sự 2015; Điều 27; Điều 37 Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc “Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất” đề ngày 08/4/2021 giữa anh **Ngô Văn H**, chị **Hòa Thị H1** và ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B** là vô hiệu.

- Buộc ông **Ngô Văn L**, bà **Ngô Thị B** phải liên đới trả cho anh **Ngô Văn H**, bà **Hòa Thị H1** số đặt cọc là 200.000.000 đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn L** về yêu cầu ông **L**, bà **B** tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 08/4/2021.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh **Ngô Văn H** về yêu cầu tính lãi suất số tiền 200.000.000 đồng từ ngày 08/4/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Về lãi suất chậm trả: 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 án xong 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Ông **Ngô Văn L** và bà **Ngô Thị B** phải liên đới chịu 300.000 đồng án phí về tuyên bố hợp đồng vô hiệu và 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả anh **Ngô Văn H** 6.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0003695 ngày 28/12/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hiệp Hòa, tỉnh Bắc Giang.

3. Về quyền kháng cáo:

Anh **Ngô Văn H**, chị **Hòa Thị H1**, bà **Ngô Thị B** có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ông **Ngô Văn L** vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đặt bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Về hướng dẫn 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, 7a 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:

- TAND tỉnh Bắc Giang;
- VKSND huyện Hiệp Hoà;
- CCTHADS huyện Hiệp Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA – V.

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

Nguyễn Văn Tuấn

