

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CAO BẰNG  
TỈNH CAO BẰNG**

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

Bản án số: 36/2024/DS-ST  
Ngày 21/6/2024  
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 CAO BẰNG - CAO BẰNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hiền

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lưu Danh Thùy
2. Bà Nông Thị Duyên

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lục Đức Long – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng tham gia phiên tòa:** Bà Vũ Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 21 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2023/TLST-DS ngày 10 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 356/TB-TA ngày 05 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

1.1. Triệu Văn K - sinh năm 1965; địa chỉ: xóm B - L, xã Q, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

1.2. Lục Thanh T, sinh năm 1968; địa chỉ: xóm B - L, xã Q, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Triệu Văn K1 - sinh năm 1990; địa chỉ: xóm B - L, xã Q, huyện Q, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

**2. Bị đơn:** Viên Thị L - sinh năm 1948; địa chỉ: tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ngân hàng TMCP Đ (B).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Vy Thị Thùy A – Giám đốc B – Chi nhánh C (theo Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 963/QĐ-BIDV ngày 25/10/2021 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng Đ và Quyết định về việc bổ nhiệm cán bộ số 828/QĐ-BIDV ngày 03/9/2019 của Hội đồng quản trị Ngân hàng Đ); vắng mặt.

*4. Người làm chứng:*

4.1. Hoàng Quang D; địa chỉ: tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

4.2. Hoàng Quang H; địa chỉ: tổ B, phường T, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

4.3. Nguyễn Sỹ H1; địa chỉ: tổ B, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng; vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 31/10/2023 nguyên đơn Triệu Văn K, Lục Thanh T trình bày:*

Ngày 01/02/2021 vợ chồng ông bà là Triệu Văn K và Lục Thanh T đã ký kết với bà Viên Thị L “Hợp đồng đặt cọc”, theo đó bà L chuyển nhượng cho ông K, bà T diện tích đất 75,0m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Thửa đất có các phía tiếp giáp như sau:

- + Phía đông giáp đường dân sinh tổ F, phường Đ rộng 3,5m;
- + Phía tây giáp nhà ông T2;
- + Phía nam và phía bắc đều giáp đất của bà Viên Thị L.

Giá chuyển nhượng là 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng (từ ngày 01/02/2021 đến ngày 01/02/2022) nếu bà Viên Thị L không làm xong thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K, bà T thì sẽ phải bồi thường cho ông K, bà T số tiền 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*).

Trước khi ký kết “Hợp đồng đặt cọc” ông K, bà T đã giao đầy đủ số tiền 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) sau đó hai bên mới ký vào hợp đồng. Tuy nhiên, đến hết thời hạn nêu trong hợp đồng là ngày 01/02/2022 bà Viên Thị L chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho ông K, bà T. Do đó, ông Triệu Văn K và bà Lục Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Viên Thị L thực hiện nội dung đã thỏa thuận trong “Hợp đồng đặt cọc” ngày 01/02/2021 trả cho ông K, bà T số tiền 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*) trong đó có: 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 235.000.000đ (*Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng*) tiền bồi thường do không thực hiện hợp đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Viên Thị L xác nhận:* được ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/01/2021 với vợ chồng ông Triệu Văn K, bà Lục Thanh T. Trước khi ký hợp đồng, bà được đọc đầy đủ nội

dung, trong hợp đồng và cùng với vợ chồng ông K, bà T ký vào hợp đồng, sau đó con gái bà là Hoàng Thị Thu H2 mới cầm hợp đồng đặt cọc đi cho các con trai của bà là Hoàng Quang D, Hoàng Quang H ký tên. Sau khi các bên đã ký hợp đồng đặt cọc bà và bà T cùng đến nhà tổ trưởng tổ F, phường Đ, thành phố C để xin xác nhận.

Về nguyên nhân ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021 bà L trình bày: Năm 2020, ông K, bà T thỏa thuận mua 01 căn nhà cấp IV có địa chỉ tại tổ F, phường Đ của con gái bà là Hoàng Thị Thu H2, số tiền thỏa thuận bao nhiêu, hình thức thanh toán như thế nào bà không biết. Sau khi anh K1 là con trai ông K, bà T đến ở được một thời gian thì nói rằng không mua căn nhà đó nữa vì H2 không thể làm được giấy tờ chuyển nhượng, nếu gia đình bà T làm đơn đến Công an thì chị H2 sẽ phải đi tù 7-8 năm, rồi bà T đưa ra phương án để giải quyết là bà L sẽ chuyển nhượng cho ông K, bà T thừa đất khác thì gia đình bà T sẽ không làm đơn đề nghị Công an giải quyết. Bà L nhất trí với phương án bà T đưa ra nên ngày 01/02/2021 đã cùng ông K, bà T ký kết hợp đồng đặt cọc. Lý do bà L không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hạn theo hợp đồng đã ký là thừa đất số 200 tờ bản đồ số 17 của bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B), thời điểm ký kết cả ông K, bà T đều biết sự việc này nhưng vẫn nhất trí ký kết hợp đồng đặt cọc.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Viên Thị L thừa nhận nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc đã ký kết, tuy nhiên hiện nay bà không đủ điều kiện kinh tế để trả tiền cho ông K, bà T nên đưa ra phương án sẽ bán đất để trả nợ Ngân hàng, nếu còn tiền sẽ trả cho ông K, bà T. Trường hợp sau khi bán đất không đủ tiền trả cho ông K, bà T thì bà sẽ chuyển nhượng cho ông K, bà T một phần đất khác có diện tích thấp hơn 75m<sup>2</sup>, tuy nhiên cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những thửa đất nêu trên vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B). Đối với chị Hoàng Thị Thu H2 là con gái của bà L hiện nay đang chấp hành án phạt tù cụ thể ở đâu bà không biết và đề nghị Tòa án không triệu tập chị H2 tham gia vụ án.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* anh là con trai của ông K, bà T. Vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc với bà L, gia đình anh biết phần đất chuyển nhượng đang thế chấp tại ngân hàng nhưng bà L cam kết trong thời gian 01 năm sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng nên bố mẹ anh mới nhất trí ký kết hợp đồng đặt cọc. Do đó, anh xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bà Viên Thị L trả số tiền phạt là 235.000.000đ (*Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng*). Đối với phương án bà Viên Thị L đưa ra anh không nhất trí, đề nghị Tòa án buộc bà L trả lại số tiền đặt cọc là 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) cho ông K, bà T.

*Tại bản tự khai ngày 03/5/2024 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B) trình bày:* thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng đang được thế chấp tại B theo Hợp đồng thế chấp bằng bất động sản để đảm bảo cho nghĩa vụ của người khác số 01/2018/11961390/HĐBĐ ngày 02/01/2019, đăng ký thế chấp ngày 03/01/2019 bên được bảo đảm là chị Hoàng

Thị Thu H2 (con gái của bà L). Hiện nay khoản vay của khách hàng Hoàng Thị Thu H2 đã quá hạn thanh toán tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B), việc xử lý tài sản bảo đảm để thu hồi nợ là phù hợp và cần thiết. Vì vậy, Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B) chấp nhận phương án bán tài sản bảo đảm (thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng) với điều kiện số tiền bán tài sản được ưu tiên thanh toán toàn bộ nghĩa vụ trả nợ của khách hàng Hoàng Thị Thu H2 tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C B trước khi thanh toán các nghĩa vụ khác.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự nhất trí để bà Viên Thị L thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17, diện tích 458m<sup>2</sup>, địa chỉ tổ F, phường Đ, thành phố C. Số tiền nhận được bà L có trách nhiệm thanh toán toàn bộ dư nợ của chị Hoàng Thị Thu H3 tại ngân hàng B.

Biên bản xác minh ngày 01/4/2024 ông Nguyễn Sỹ H1 là tổ trưởng tổ F, phường Đ, thành phố C trình bày: ngày 27/9/2020 ông K, bà T và chị Hoàng Thị Thu H2 (con gái của bà Viên Thị L) ký kết biên bản giao nhận tài sản với mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tổ F, phường Đ, thành phố C. Sau khoảng hơn 04 tháng vợ chồng anh K1 (con trai ông K, bà T) đã chuyển đến ở nhà nhưng do chị H2 không thực hiện được thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do chị H2 đã thế chấp ở một nơi khác) nên ông K, bà T yêu cầu chị H2 phải trả lại toàn bộ số tiền đã đặt cọc, lúc này chị H2 không có tiền trả nên bà Viên Thị L đã nhất trí cho chị H2 một phần thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 tại tổ F, phường Đ, thành phố C để thực hiện nghĩa vụ với ông K, bà T. Sau khi thống nhất, ông K, bà T và bà L đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông được chứng kiến thỏa thuận và lập hợp đồng nhưng không ký ngay mà đến chiều cùng ngày (ngày 01/02/2021) bà L đã mang hợp đồng đặt cọc cho ông ký thì thấy hợp đồng đã có chữ ký của ông K, bà T, bà L và chữ ký của hai con trai của bà L, ông là người ký tên cuối cùng trong hợp đồng đặt cọc.

Những người làm chứng là con của bà Viên Thị L trình bày: anh Hoàng Quang D không được ký vào hợp đồng đặt cọc, bút tích ký trong hợp đồng đặt cọc không phải do anh ký ra. Anh Hoàng Quang H xác nhận được ký vào hợp đồng, tuy nhiên trước khi ký không đọc hết nội dung vì hợp đồng do bà L đưa cho anh ký.

Ngày 30/5/2024 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B) có văn bản gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng có nội dung: hiện nay khách hàng Hoàng Thị Thu H2 đã thực hiện xong mọi nghĩa vụ thanh toán nợ tại ngân hàng, sau đó Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B) đã thực hiện rút và bàn giao giấy tờ thế chấp tài sản thuộc sở hữu của bà Viên Thị L vào ngày 30/5/2024.

*Tại phiên tòa:*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021 giữa ông Triệu Văn K, bà Lục Thanh T và bà Viên Thị L do bà L không thực hiện đúng nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng và đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy

hợp đồng buộc bà Viên Thị L trả lại cho ông K, bà T số tiền đặt cọc là 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*).

Bà Viên Thị L xác nhận hiện nay đã chuyển nhượng thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17, diện tích 458m<sup>2</sup>, địa chỉ tổ F, phường Đ, thành phố C để thực hiện nghĩa vụ cho chị Hoàng Thị Thu H2 tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B). Đối với yêu cầu khởi kiện bà Viên Thị L cho rằng Hợp đồng đặt cọc chỉ được ký kết giữa hai bên, không có công chứng, chứng thực mặt khác việc giao nhận tiền không có giấy biên nhận. Tuy nhiên, bà L vẫn đưa ra phương án trả tiền cho nguyên đơn trong thời gian tới sẽ liên hệ với cơ quan chức năng để gặp trực tiếp chị Hoàng Thị Thu H2 để làm thủ tục rút giấy tờ xe ô tô của chị H2 từ ngân hàng ra để bán xe, trả tiền cho ông K, bà T. Nếu số tiền bán xe không đủ thì với số tiền lương hưu hàng tháng hiện nay cũng đang đi thế chấp nhưng khoảng 2 năm nữa sẽ trả hết lúc đó sẽ tiếp tục trả cho ông K, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát thành phố C phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng; những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Ngày 01/02/2021 ông Triệu Văn K và bà Lục Thanh T có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Viên Thị L là hoàn toàn tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm ký kết và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, do bà L đã vi phạm nghĩa vụ và hiện nay thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 địa chỉ tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã được chuyển nhượng cho người khác nên hợp đồng không có khả năng thực hiện nữa. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng buộc bà Viên Thị L trả lại cho ông K, bà T số tiền 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 328, 351, 385, 423, 424, 427 của Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng

[1.1]. Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng với bà Viên Thị L trú tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng nên Tòa án xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Cao Bằng theo quy định

tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Về tư cách tố tụng:

Bà Viên Thị L thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ cho chị Hoàng Thị Thu H2, hiện nay chị H2 đang chấp hành án ở đâu bà không biết, tuy nhiên bà L đã nhận toàn bộ nghĩa vụ thay cho chị H2 và đề nghị Tòa án không triệu tập chị H2 tham gia vụ án, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên Tòa án không đưa chị Hoàng Thị Thu H2 tham gia vụ án.

Thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 địa chỉ tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng là tài sản riêng của bà Viên Thị L nên những người con của bà L là anh Hoàng Quang H và Hoàng Quang D ký tên trong hợp đồng đặt cọc được xác định là người làm chứng trong vụ án.

[1.3]. Về sự vắng mặt của đương sự: người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn trình bày và đề nghị giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án; những người làm chứng được triệu tập vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228, 229 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng đương sự và người làm chứng.

[2]. Xét yêu cầu của nguyên đơn

[2.1]. Về hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021

Các đương sự thừa nhận ngày 01/02/2021 ông Triệu Văn K, bà Lục Thanh T ký kết với bà Viên Thị L hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, theo đó ông K, bà T đặt cọc số tiền 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) cho bà Viên Thị L để được nhận chuyển nhượng 75m<sup>2</sup> là một phần thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 có địa chỉ tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng. Mục đích bà Viên Thị L tham gia ký kết hợp đồng nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ thay cho chị Hoàng Thị Thu H2. Quá trình thỏa thuận, ký kết các bên hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật nên là hợp đồng hợp pháp.

[2.2]. Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Do hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021 là hợp pháp nên có hiệu lực từ thời điểm giao kết và theo quy định tại khoản 2 Điều 401 của Bộ luật dân sự quy định: *“Từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực, các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết. Hợp đồng chỉ có thể bị sửa đổi hoặc hủy bỏ theo thỏa thuận của các bên hoặc theo quy định của pháp luật”*.

Theo nội dung hợp đồng, trong thời gian 12 tháng kể từ ngày 01/02/2021 đến ngày 01/02/2022 bà Viên Thị L không làm xong thủ tục chuyển nhượng cho ông Triệu Văn K và bà Lục Thanh T thì bà Viên Thị L sẽ phải bồi thường lại cho ông K, bà T số tiền 900.000.000đ (*Chín trăm triệu đồng*). Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên bà Viên Thị L không thể làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà T vì thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17 đang sử dụng làm

tài sản đảm bảo cho khoản vay của chị Hoàng Thị Thu H2 tại Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh C (B).

Xét thấy, hết thời hạn thỏa thuận mà bà Viên Thị L không thực hiện nghĩa vụ và hiện nay thửa đất số 200 tờ bản đồ số 17, diện tích 458m<sup>2</sup> có địa chỉ tại tổ F, phường Đ, thành phố C, tỉnh Cao Bằng đã được chuyển nhượng cho người khác làm cho mục đích của ông K, bà T khi ký kết hợp đồng đặt cọc không thể đạt được. Do đó ông Triệu Văn K, bà Lục Thanh T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 423, Điều 424 của Bộ luật dân sự nên cần được chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc.

Do yêu cầu hủy hợp đồng được chấp nhận nên yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là có căn cứ.

Tại Điều 427 của Bộ luật dân sự quy định về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng như sau:

*“1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.*

*2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.*

*Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.*

*Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.*

Mặc dù bà Viên Thị L cho rằng không được nhận số tiền đặt cọc nhưng mục đích bà tham gia giao kết hợp đồng là để thực hiện thay nghĩa vụ của chị Hoàng Thị Thu H2. Mặt khác, nội dung hợp đồng thể hiện số tiền ông K, bà T đặt cọc là 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) để bà Viên Thị L thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi hợp đồng bị hủy bỏ bà L có nghĩa vụ trả lại số tiền nhận cọc. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Viên Thị L trả lại số tiền đã đặt cọc là 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm triệu đồng*) là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường đã thỏa thuận trong hợp đồng, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu buộc bà Viên Thị L trả số tiền bồi thường vi phạm hợp đồng là 235.000.000đ (*Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng*) cho ông Triệu Văn K và bà Lục Thanh T.

[3]. Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Xét thấy bà Viên Thị L là người cao tuổi, tại phiên tòa đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định.

[4]. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[5]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử cần được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 328, Điều 351, Điều 385, Điều 401, Điều 423, Điều 424 và Điều 427 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 229, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 12 Nghị quyết số 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. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc bà Viên Thị L bồi thường số tiền 235.000.000đ (*Hai trăm ba mươi lăm triệu đồng*) của nguyên đơn Triệu Văn K, Lục Thanh T.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Triệu Văn K, Lục Thanh T đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/02/2021 được ký kết giữa ông Triệu Văn K, bà Lục Thanh T và bà Viên Thị L.

Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: buộc bà Viên Thị L có trách nhiệm trả lại cho ông Triệu Văn K và bà Lục Thanh T số tiền 665.000.000đ (*Sáu trăm sáu mươi lăm 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

3. Về án phí: Bị đơn bà Viên Thị L là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Triệu Văn K, bà Lục Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án.

*Trường hợp bản án, quyết định được 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 6,7,9 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:**

- Tòa án tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát tỉnh Cao Bằng;
- Viện kiểm sát TP Cao Bằng;
- Thi hành án DS TP Cao Bằng;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

**TM HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Thị Hiền**