

Bản án số: 15/2024/DS-ST  
Ngày: 30 - 9 - 2024  
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH GIANG – TỈNH HẢI DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Duy Hải.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Nhữ Văn Vinh và ông Vũ Đình Mạnh.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Lê Văn Hiếu – Thư ký viên Toà án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Quế - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29, 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở, Toà án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 29/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2024/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2024/QĐST-DS ngày 25 tháng 9 năm 2024 và Thông báo về thay đổi thời gian mở phiên tòa số 11/TB-TA ngày 09 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Lê Thị S, sinh năm 1981 và anh Nhữ Văn M, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Anh M, chị S có mặt*).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:** Luật sư Vũ Tuấn A và Vũ Anh Đ thuộc Công ty L1 – Đoàn luật sư thành phố H (*Có mặt và vắng mặt khi tuyên án có lý do*).

- **Bị đơn:** Ông Hà Đức Q, sinh năm 1957 và bà Vũ Thị T, sinh năm 1958; Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Có mặt*).

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:** Luật sư Phan Thị Bình M1 (*Vắng mặt*) và Luật sư Ninh Văn L thuộc Văn phòng L2 – Đoàn luật sư tỉnh H (*Có mặt và vắng mặt khi tuyên án có lý do*).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Lê Thị S và anh Nhữ Văn M trình bày yêu cầu như sau:**

Khoảng đầu năm 2021, vợ chồng chị S, anh M tìm mua đất ở khu vực xã T. Tại đây, anh chị có gặp ông Hà Đức Q và được ông Q cho biết có thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương muốn chuyển nhượng. Anh chị được ông Q, bà T cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị M2. Anh chị có thắc mắc thì ông Q nói đây là đất của ông, bà M2 là mẹ đẻ của ông Q đứng tên thay nên anh chị tin tưởng đặt cọc cho ông Quân số tiền là 100.000.000đ và lập Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021 có chữ ký và điểm chỉ của chị S, ông Q và người làm chứng là bà Vũ Thị T làm căn cứ. Nội dung các bên thỏa thuận hẹn đến ngày 13/4/2021 sẽ đến công chứng làm thủ tục sang tên thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02, sau khi công chứng xong bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 370.000.000đ. Tuy nhiên đến ngày 16/4/2021 hai bên mới đến UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng tuy nhiên do vướng mắc thủ tục nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nhưng anh chị vẫn chuyển cho ông Q, bà T số tiền còn lại là 370.000.000đ theo như cam kết vào ngày 16/4/2021.

Đến ngày 31/8/2022, ông Q và bà T đến nhà chị để hai bên thỏa thuận lại về việc thực hiện Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021. Hai bên đã thỏa thuận miệng thay thế Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021 bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 với nội dung: Vợ chồng chị S, anh M đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà T số tiền cọc là 470.000.000đ để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương cho chị S, anh M. Thời hạn đặt cọc: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 15/9/2022 tức là hai bên cam kết từ ngày 31/8/2022 đến hết ngày 15/9/2022 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn bàn giao quyền sử dụng đất: Ngay trong ngày 31/8/2022. Nếu ông Q, bà T từ chối chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào thì phải hoàn trả tiền cọc và bị phạt số tiền là 1.000.000.000đ. Nếu chị S và anh M từ chối nhận chuyển nhượng thì ông Q, bà T không phải trả lại số tiền đặt cọc 470.000.000đ. Ngoài ra, nếu có phát sinh tranh chấp thì bên nào vi phạm sẽ phải chi trả các khoản chi phí khác. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc có chị S và anh M, vợ chồng ông Q, bà T và có anh Nhữ Đình S1 hàng xóm là người làm chứng ký vào hợp đồng, ngoài ra còn có anh Hà Văn K là cháu ông Q chứng kiến. Hợp đồng được lập thành 02 bản và được giao cho chị S và anh M và vợ chồng ông Q, bà T mỗi người một bản. Anh chị cũng thỏa thuận miệng chuyển số tiền 470.000.000đ chị đã giao cho ông Q, bà T chuyển thành tiền đặt cọc của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022.

Đến nay, đã quá thời gian các bên cam kết nhưng ông Q, bà T vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên chị S và anh M khởi kiện yêu cầu

Tòa án giải quyết buộc ông Hà Đức Q và bà Vũ Thị T phải trả lại cho chị S và anh M số tiền đặt cọc là 470.000.000đ và tiền phạt cọc 1.000.000.000đ, tổng cộng là 1.470.000.000đ theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022.

*Đối với yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu:* Anh chị không đồng ý với yêu cầu của ông Q, bà T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 vô hiệu. Tuy nhiên trong trường hợp có căn cứ xác định Hợp đồng vô hiệu, chị S và anh M xác định hậu quả và yêu cầu tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Chị S và anh M yêu cầu ông Q, bà T phải hoàn trả lại số tiền cọc là 470.000.000đ đã nhận và yêu cầu ông Q, bà T phải trả thêm khoản tiền lãi của số tiền 470.000.000đ từ ngày giao nhận các khoản tiền nêu trên (100.000.000đ tính từ ngày 28/3/2021 và 370.000.000đ tính từ ngày 16/4/2021) cho đến khi ông Q, bà T trả xong với mức lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự là 10%/năm. Ngoài ra, anh chị cũng xác định sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, chị S và anh M đã thuê người, mua vật liệu và tiến hành xây dựng, sửa chữa, gia cố tường bao quanh đất tuy nhiên đến nay giá trị phần sửa chữa này không lớn nên chị S và anh M tự nguyện không yêu cầu tòa án giải quyết về việc hoàn trả lại phần công sức sửa chữa nêu trên. Đối với chi phí thuê luật sư, chi phí đi lại giải quyết vụ việc, chị S, anh M không yêu cầu tòa án giải quyết. Ngoài các thiệt hại về tài sản nêu trên, chị S và anh M xác định không có bất kỳ thiệt hại nào khác.

Chị S và anh M không yêu cầu tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đối với thửa đất và phần công sức chị S và anh M đã bỏ ra sửa chữa, xây dựng trên đất.

***Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Q, bà T trình bày quan điểm và yêu cầu như sau:***

Khoảng tháng 03/2021, chị Lê Thị S đi qua nhà ông bà, chị S có hỏi ông bà về việc có đất muốn chuyển nhượng không thì ông bà nói có mảnh đất và đưa cho chị S xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Trần Thị M2 là mẹ đẻ của ông Q, ông Q có nói rõ là đất của mẹ ông Q chưa chia thừa kế, chị làm được sổ thì mua và chị S đồng ý.

Đến ngày 28/3/2021, tại gia đình ông bà ở thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương, vợ chồng ông bà có ký hợp đồng đặt cọc với chị Lê Thị S với nội dung: Ông bà nhận đặt cọc của chị Lê Thị S số tiền 100.000.000đ và hẹn ngày 13/4/2021 hai bên sẽ đi công chứng để chuyển nhượng thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương cho vợ chồng chị Lê Thị S với giá 470.000.000đ. Số tiền 100.000.000đ ông bà đã nhận của chị S khi ký Biên bản đặt cọc. Đến ngày 16/4/2021, ông bà có cùng vợ chồng chị S, anh M đến UBND xã T để làm thủ tục chuyển nhượng thì được UBND xã giải thích do diện tích đất vẫn mang tên bà Trần Thị M2 chưa kê khai nhận thừa kế nên vợ chồng ông bà phải hợp để làm thủ tục kê khai nhận thừa kế, sau khi kê khai nhận thừa kế

xong thì mới làm thủ tục chuyển nhượng được do đó hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Chị S có mang số tiền 370.000.000đ đến đưa cho ông bà và nói là gửi ở đây nên ông bà nhận và hai bên có lập một giấy nhận tiền ngày 16/4/2021. Một thời gian sau, chị S đi cùng với 02 người đến nhà gây mất trật tự và đòi ông bà bồi thường 1.000.000.000đ. Từ đó hai bên nảy sinh mâu thuẫn, chị S, anh M gửi đơn từ tố cáo ông bà đến cơ quan công an nên hai bên không gặp mặt nhau.

Đến ngày 30/8/2022, ông bà đến nhà chị S, anh M hỏi lý do tại sao lại gửi đơn tố cáo, vụ không ông bà đến cơ quan công an thì được chị S nói là do luật sư của chị S làm, chị không biết và hẹn ông bà 10h sáng ngày hôm sau là 31/8/2022 đến gặp để giải quyết. Đến sáng ngày 31/8/2022, ông bà có cùng với người cháu là anh Hà Văn K đi cùng đến nhà chị S, anh M ở thôn N, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương để chị S rút đơn về. Tại buổi làm việc, luật sư của chị S đưa ra 2 sấp tài liệu đưa cho anh Hà Văn K đọc, anh K đọc xong nói là không có vấn đề gì. Ban đầu ông bà không đồng ý ký nhưng do sức ép của gia đình chị S, anh M nên ông bà mới phải ký 2 sấp tài liệu mà luật sư đưa cho, ký xong luật sư còn lấy trong cặp ra 1 văn bản nào đó đưa cho ông bà ký. Đến trưa ngày 31/8/2022, chị S có đưa địa chính xã T lên khảo sát thửa đất. Đến ngày 01/9/2022, ông bà xem lại giấy tờ đã ký kết và phát hiện việc chị S đưa cho ông bà ký là Hợp đồng đặt cọc số tiền 470.000.000đ và có mức phạt cọc là 1.000.000.000đ nên mấy hôm sau ông Q có làm đơn trình báo đến Công an huyện B để báo cáo việc chị S, anh M lừa đảo vợ chồng ông bà làm hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 không đúng với những giao kết ban đầu.

Đến nay, ông bà xác định bản Bản cam kết đặt cọc ngày 28/3/2021 với nội dung chị S đặt cọc 100.000.000đ là đúng thỏa thuận giữa hai bên và chị S đã giao tiền cọc. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, tại phiên hòa giải ông bà đã có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 vô hiệu do ông bị lừa dối cưỡng ép và chị S không đưa cho ông bà khoản tiền đặt cọc 470.000.000đ nào nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị S.

Trong trường hợp Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 vô hiệu vợ chồng ông bà cũng không yêu cầu tòa án giải quyết về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, gia đình ông bà hiện vẫn đang quản lý thửa đất nên không phát sinh thiệt hại gì về vật chất.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh về nguồn gốc, hiện trạng sử dụng, giao dịch của thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương; ghi lời khai của các đương sự và những người làm chứng là anh Hà Văn K, anh Nhữ Đình S1.

**Lời khai của anh Nhữ Đình S1 xác định:** Anh là hàng xóm với gia đình chị S, anh M. Ngày 31/8/2022, anh sang nhà chị S, anh M chơi và được đề nghị anh là người chứng kiến việc chị S, anh M ký hợp đồng với ông Q, bà T. Anh xác

định chữ ký của anh trong Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 là đúng nhưng nội dung cụ thể của hợp đồng anh không nhớ. Anh xác định các bên ký kết tự nguyện, không có sự ép buộc.

**Lời khai của anh Hà Văn K xác định:** Anh K là cháu của ông Q. Ngày 31/8/2022, chị S, anh M có mời ông Q đến nhà để làm việc, do ông Q, bà T không biết đường nên anh là người đã chở ông Q bà T đến nhà chị S. Tại nhà chị S, có mặt chị S, anh M và 2 luật sư. Luật sư có đưa cho ông Q, bà T một tập tài liệu để ông Q, bà T ký. Lúc đó do nhận thức hạn chế và có nhiều người bàn luận nói ra nói vào nên để cho xong việc, ông Q, bà T có ký vào các giấy tờ đó rồi ra về. Hôm sau thì ông Q có trao đổi với anh “*hợp đồng này không được rồi*” nên anh đưa ông Q đến Công an huyện B để gửi đơn trình báo. Việc tại buổi làm việc ngày 31/8/2022 có ai gây sức ép buộc ông Q, bà T ký tên hay không thì anh không nắm được. Chiều ngày 31/8/2022, anh cũng chứng kiến việc chị S đưa người đến khảo sát đất và có ký tên trong biên bản nhưng anh xác định đây không phải là giao đất mà chỉ là khảo sát lại diện tích.

**Theo UBND xã T cung cấp:** Thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương có diện tích 336m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0482526 mang tên cụ Trần Thị M2. Tài sản nêu trên là của cụ Trần Thị M2 đứng tên. Chồng cụ M2 là cụ Hà Đức T1 đã chết từ năm 1969 nên không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/5/2021, thời điểm đó cụ M2 chết nên các con của cụ M2 đã làm đơn xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cử ông Hà Đức Q là người đại diện cho những người hưởng thừa kế của cụ Trần Thị M2, cụ Hà Đức T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B sau đó đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Hà Đức Q và có ghi chú là “Cấp đổi lại do chưa phân chia thừa kế”. Hiện nay, thửa đất nêu trên vẫn là di sản của cụ Trần Thị M2 để lại chưa phân chia và do ông Hà Đức Q quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ xung quanh.

Ông Hà Đức Q có đến UBND xã T để hỏi về thủ tục chuyển nhượng đất cho gia đình chị S. Sau khi xem xét tài liệu do gia đình ông Q cung cấp, do thửa đất vẫn mang tên cụ Trần Thị M2 là mẹ ông Q đã chết vào năm 2007 không để lại di chúc nên là di sản thừa kế chưa phân chia. UBND xã có hướng dẫn ông Q làm thủ tục kê khai nhận thừa kế nhưng do có một trong những người thừa kế là anh Hà Văn M3 ở nước ngoài chưa về nên không thể kê khai nhận thừa kế. Đến nay thửa đất vẫn là di sản thừa kế của cụ M2 chưa phân chia do đó giữa gia đình ông Q và gia đình chị S vẫn chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã T.

**Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp:** Từ ngày 28/3/2021 đến nay, Chi nhánh văn phòng không tiếp nhận đơn hoặc yêu cầu nào của ông Q, bà T về việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển nhượng đối với thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ thôn H, xã T,

huyện B, tỉnh Hải Dương cho chị S, anh M3.

**Tại phiên tòa:** Nguyên đơn giữ nguyên quan điểm khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông Q, bà T phải trả lại số tiền cọc 470.000.000đ và tiền phạt cọc 1.000.000.000đ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022. Ông Q, bà T không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên yêu cầu đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 vô hiệu. Trong trường hợp hợp đồng đặt cọc vô hiệu nguyên đơn đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo như ý kiến đã trình bày.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tại phiên tòa đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn tại phiên tòa đề nghị xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2021 là hợp đồng được ký kết tự nguyện giữa các bên và tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 vô hiệu do bị vợ chồng ông Q, bà T bị lừa dối, cưỡng ép và giải quyết theo quy định của pháp luật đối với 02 hợp đồng nêu trên.

**Đại diện VKSND huyện Bình Giang phát biểu ý kiến:**

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, đảm bảo các nguyên tắc xét xử tuy nhiên có vi phạm trong việc chuyển giao tài liệu sang viện kiểm sát. Từ khi thụ lý vụ án đến nay nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 BLTTDS.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Điều 117; 123, 131, 328, 407, 429 Bộ luật dân sự; Điều 147 BLTTDS; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phạt cọc, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật từ ngày giao tiền (ngày 28/3/2021) và 370.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật từ ngày giao tiền (ngày 13/4/2021).

Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí DSST theo quy định. Miễn án phí DSST cho bị đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn chị Lê Thị S và anh Nhữ Văn M khởi kiện đối với ông Hà Đức Q và bà B Vũ Thị T tranh chấp đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Q, bà T có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 vô hiệu. Vụ án còn thời hiệu khởi kiện, bị đơn ông Q, bà T đang cư trú tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

Chị Lê Thị S và anh Nhữ Văn M và ông Hà Đức Q và bà B Vũ Thị T đều xác định có ký kết 02 bản hợp đồng đặt cọc với nội dung:

*Hợp đồng thứ nhất:* Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021 với nội dung chị S đặt cọc cho ông Q, bà T số tiền 100.000.000đ để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương với giá là 470.000.000đ và hẹn ngày 13/4/2021 hai bên giao kết hợp đồng công chứng sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 370.000.000đ. Nếu bên mua vi phạm thì sẽ chịu phạt 100% số tiền cọc, nếu bên bán vi phạm thì sẽ chịu phạt bằng đôi số tiền cọc.

*Hợp đồng thứ hai:* Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 với nội dung: Chị S và anh M đặt cọc cho ông Q, bà T số tiền cọc là 470.000.000đ để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương. Thời hạn đặt cọc: Từ ngày 31/8/2022 đến ngày 15/9/2022. Thời hạn bàn giao quyền sử dụng đất: Ngay trong ngày 31/8/2022. Nếu ông Q, bà T từ chối chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ, cam kết nào thì phải hoàn trả tiền cọc và bị phạt số tiền là 1.000.000.000đ. Nếu chị S và anh M từ chối nhận chuyển nhượng thì ông Q, bà T không phải trả lại số tiền đặt cọc 470.000.000đ.

Xem xét hai bản hợp đồng nêu trên: Về hình thức 02 hợp đồng đều được lập thành văn bản có chữ ký của các bên tham gia hợp đồng và của người làm chứng. Mục đích của hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 diện tích 336m<sup>2</sup> tại thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương cho anh M, chị S.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh M, chị S xác định hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 là hợp đồng có hiệu lực, được các bên tự nguyện thỏa thuận để

thay thế cho Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021 do không thực hiện được. Các bên cũng thỏa thuận miệng chuyển số tiền 470.000.000đ thành tiền đặt cọc của hợp đồng sau. Ông Q, bà T không đồng ý với ý kiến của chị S, anh M và xác định trong quá trình ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, gia đình ông bị sức ép từ gia đình chị S, anh M nên mới ký vào hợp đồng nên ngay sau khi ký kết gia đình ông đã gửi đơn đến Công an huyện B để trình báo sự việc và Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021 mới đúng là thỏa thuận của các bên. Căn cứ để chứng minh là ngày 05/9/2022 ông Q đã gửi đơn tố giác đến Công an huyện B và đã được tiếp nhận để giải quyết, ngoài ra ông không còn căn cứ nào khác.

Theo hồ sơ giải quyết đơn tố giác của ông Q tại Công an huyện B và Theo thông báo số 404/TB-TLĐ ngày 04/10/2022 của Công an huyện B trả lời kết quả xác minh đơn, Công an huyện B đã kết luận và xác định việc ông Q, bà T ký tên Hợp đồng đặt cọc và Biên bản thỏa thuận là tự nguyện giữa hai bên, không có sự cưỡng bức hay ép buộc gì; Lời khai của anh Nhữ Đình S1 là người làm chứng cũng xác định ngày 31/8/2022 anh đến nhà chị S, anh M chơi và chứng kiến các bên ký hợp đồng, khi ký các bên đều tự nguyện và không có sự ép buộc; Lời khai của anh Hà Văn K là cháu ông Q cũng không xác định được việc ông Q, bà T bị cưỡng ép do đó không có căn cứ để xác định ông Q, bà T bị lừa dối hay cưỡng ép khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022.

Do Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 được các bên thỏa thuận, ký kết sau do hoàn cảnh có sự thay đổi cơ bản mà các bên không thể lường trước được (thủ tục kê khai nhận thừa kế không thực hiện được do có người thừa kế không có mặt tại địa phương, chị S, anh M trả thêm 370.000.000đ) và hình thức của hợp đồng tương tự hợp đồng ban đầu nên bản Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 được xem là bản sửa đổi, thay thế cho Bản thỏa thuận đặt cọc ngày 28/3/2021.

Xem xét về nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022: Các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương cho chị S, anh M. Theo UBND xã T và hồ sơ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp, thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E0482526 mang tên cụ Trần Thị M2. Cụ M2 chết năm 2007; chồng cụ M2 là cụ Hà Đức T1 đã chết từ năm 1969 đều không để lại di chúc. Đến ngày 20/5/2021, những người thừa kế của cụ M2, cụ T1 đã làm đơn xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cử ông Hà Đức Q là người đại diện cho những người hưởng thừa kế của cụ Trần Thị M2, cụ Hà Đức T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với phần ghi chú là “Cấp đổi lại do chưa phân chia thừa kế”. Hiện nay, thửa đất nên trên vẫn là di sản chưa phân chia. Mặc dù vậy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2021 và ngày 31/8/2022 cả nguyên đơn và bị đơn đều đã biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất hiện là di sản thừa kế của cụ M2, cụ T1 chưa phân chia thừa kế nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt



cọc. Khi các bên đến UBND xã T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, UBND xã T đã hướng dẫn ông Q, bà T thực hiện thủ tục kê khai nhận thừa kế đối với diện tích đất rồi mới làm thủ tục chuyển nhượng tuy nhiên quá trình thực hiện có một người hưởng thừa kế đang lao động tại nước ngoài nên không thể có mặt để làm thủ tục kê khai nhận thừa kế. Sau khi ký 02 hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2021, ngày 31/8/2022 cho đến nay, ông Q chỉ đứng tên người đại diện cho những người thừa kế và không có quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 nên vợ chồng ông Q không đủ điều kiện và không có quyền chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Việc ông Q, bà T ký hết hợp đồng đặt cọc với chị S, anh M để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 tại địa chỉ thôn H là vi phạm điều cấm của luật quy định tại Điều 12 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó cần chấp nhận đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/8/2022 giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông Q là vô hiệu. Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 được xác định là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập nên không làm phát sinh khoản tiền phạt cọc theo hợp đồng nêu trên do đó không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[3] Về hậu quả Hợp đồng vô hiệu: Tòa án đã giải thích cho các đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 131 BLDS, nguyên đơn chị S, anh M yêu cầu tòa án giải quyết về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; bị đơn ông Q, bà T xác định không có thiệt hại gì về vật chất và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do đó cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của chị S, anh M.

Đối với yêu cầu trả lại tiền cọc: Do Hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông M và vợ chồng ông Q được xác định là vô hiệu nên phải thực hiện nguyên tắc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 BLDS. Khi ký hợp đồng đặt cọc, chị S, anh M đã giao cho ông Q, bà T số tiền 470.000.000đ, ông Q, bà T thừa nhận đã nhận và đang quản lý số tiền 470.000.000đ nêu trên do đó ông Q, bà T có trách nhiệm trả tiền cho chị S, anh M số tiền 470.000.000đ. Do các bên đều xác định chưa giao nhận thửa đất trên thực tế nên không phát sinh nghĩa vụ hoàn trả đất.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Chị S, anh M yêu cầu bồi thường thiệt hại là tiền lãi của số tiền 470.000.000đ từ ngày anh chị giao tiền cho ông Q, bà T (100.000.000đ tính từ ngày 28/3/2021 và 370.000.000đ tính từ ngày 16/4/2021) đến khi ông Q, bà T trả xong số tiền nêu trên với mức lãi suất theo quy định của Bộ luật Dân sự là 10%/năm; Đối với phần giá trị tài sản chị S, anh M sửa chữa, gia cố lại tường bao xung quanh đất có giá trị không lớn nên chị S, anh M tự nguyện

không yêu cầu tòa án giải quyết; Chị S, anh M cũng không yêu cầu giải quyết đối với chi phí thuê luật sư, chi phí đi lại; Ngoài các thiệt hại về tài sản nêu trên, chị S và anh M xác định không có bất kỳ thiệt hại nào khác. Ý kiến của ông Q, bà T không chấp nhận trả chị S tiền lãi nêu trên.

Xem xét về lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu: Chị S, anh M và ông Q, bà T trước khi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc đều đã biết về việc hiện trạng của thửa đất số 94 tờ bản đồ số 02 là di sản của cụ M2, cụ T1 để lại không có di chúc và chưa được phân chia thừa kế. Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất vẫn mang tên cụ Trần Thị M2 và hiện nay được cấp đổi lại mang tên ông Hà Đức Q đại diện đứng tên thay cho những người thừa kế với nội dung ghi chú là “Cấp đổi lại do chưa phân chia thừa kế”. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, do người thừa kế là anh Hà Văn M3 không có mặt tại địa phương (đi nước ngoài) nên không thể tiến hành thủ tục kê khai nhận thừa kế và ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất được. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, các bên đều đã biết những thông tin nêu trên nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc và sau đó không thực hiện được là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu do đó xác định lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu là của hai bên. Tuy nhiên, ông Q, bà T trong Biên bản thỏa thuận cũng như trong hợp đồng đặt cọc đều cam kết với chị S, anh M3 về việc hoàn thiện thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng không thực hiện được do đó phần lỗi của ông Q, bà T được xác định là lớn hơn của chị S, anh M3.

Xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của chị S, anh M3 yêu cầu ông Q, bà T là tiền lãi của số tiền 470.000.000đ từ thời điểm giao nhận các khoản tiền nêu trên đến ngày xét xử vụ án với lãi suất 10%/năm. Các đương sự đều xác định số tiền 100.000.000đ giao nhận ngày 28/3/2021 và số tiền 370.000.000đ giao nhận ngày 16/4/2021 và mức lãi suất 10%/năm chị S, anh M3 đưa ra phù hợp với quy định tại Điều 468 BLDS nên được chấp nhận. Cụ thể, tính đến ngày vụ án được đưa ra xét xử số tiền lãi được tính là 163.282.192đ. Căn cứ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022, các bên có thỏa thuận phạt cọc là 1.000.000.000đ, nếu hợp đồng có hiệu lực thì chị S, anh M3 sẽ được hưởng số tiền phạt cọc nêu trên tuy nhiên do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không phát sinh khoản tiền phạt cọc. Đến nay, chị S, anh M3 chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại khoản tiền lãi của số tiền 470.000.000đ là phù hợp với thiệt hại xảy ra do đó cần chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên của chị S, anh M3 và căn cứ vào lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu để đối trừ số tiền mà ông Q, bà T phải trả cho chị S, anh M3.

[4] Về các vấn đề khác: Các bên chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng và chưa bàn giao đất, các đương sự không ai có yêu cầu giải quyết vấn đề khác nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Ông Q, bà T thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 123, Điều 131 Điều 328, Điều 407, Điều 421; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 143, Điều 147, Điều 271, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị S, anh Nhữ Văn M. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hà Đức Q và bà Vũ Thị T.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 31/8/2022 giữa chị Lê Thị S, anh Nhữ Văn M và ông Hà Đức Q, bà Vũ Thị T vô hiệu.

2. Về hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc ông Hà Đức Q, bà Vũ Thị T phải hoàn trả cho chị Lê Thị S và anh Nhữ Văn M số tiền 470.000.000đ.

+ Buộc ông Hà Đức Q, bà Vũ Thị T phải bồi thường cho chị Lê Thị S, anh Nhữ Văn M số tiền lãi của số tiền 470.000.000đ từ ngày giao nhận khoản tiền nêu trên với mức lãi suất là 10%/năm số tiền là 121.000.000đ (đã trừ đi lỗi của chị S, anh M dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền nêu trên cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất do chậm thi hành được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc số tiền 1.000.000.000đ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Hà Đức Q, bà Vũ Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Lê Thị S và anh Nhữ Văn M phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm trừ vào số tiền tạm ứng án phí 28.000.000đ đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004280 ngày 02/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương. Trả lại chị S, anh M số tiền 27.700.000đ.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án quyền yêu cầu thi hành án tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án quy định tại Điều 6,7,9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND huyện Bình Giang;
- Chi cục THA dân sự huyện Bình Giang;
- Lưu hồ sơ; Lưu VP.

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

**Nguyễn Duy Hải**