

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG  
TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày 17-01-2025

“*V/v tranh chấp hợp đồng và giao  
dịch dân sự*”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG, TỈNH HẢI DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Sơn

*Các hội thẩm nhân dân:* Ông Nguyễn Minh Tân và ông Nguyễn Trung  
Bắc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thùy Dương - Thư ký Toà án nhân dân  
thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương tham gia phiên  
tòa:** Bà Trần Thị Hải Yến - Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải  
Dương, tỉnh Hải Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2024/TLST-  
DS ngày 25/01/2024, thụ lý bổ sung số: 01<sup>a</sup>/TLST-DS ngày 28/3/2024 về Tranh  
chấp hợp đồng và giao dịch dân sự theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:  
91/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa,  
giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Trần Ngọc Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: thôn T, xã L,  
huyện C, tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Quốc C, sinh năm  
1955. Địa chỉ: thôn L, xã T, huyện B, tỉnh Hải Dương (*Theo Giấy ủy quyền ngày  
18/3/2024*).

2. *Bị đơn:*

2.1. Công ty TNHH thương mại và dịch vụ A (*gọi tắt là Công ty A*). Địa chỉ:  
Số 83 P, phường H, TP H, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Anh  
Bùi Mạnh H - Chức vụ: Giám đốc Công ty.

2.2. Chị Bùi Thị Hà B, sinh năm 1977; địa chỉ đăng ký thường trú: số 68 Đ, phường H, TP H, tỉnh Hải Dương; địa chỉ cư trú: số 111 T, phường L, TP H, tỉnh Hải Dương;

2.3. Anh Lê Văn T, sinh năm 1991; địa chỉ: thôn Hoàng Xá, xã Cẩm Điền, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Bùi Mạnh H, sinh năm 1996; nơi đăng ký thường trú: thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố H; nơi ở: số nhà 11 phố Đ, khu 10, phường T, TP H, tỉnh Hải Dương.

3.2. Chị Lê Thị H1, sinh năm 1987 (là vợ anh Đ); địa chỉ: thôn T, xã L, huyện C, tỉnh Hải Dương.

3.3. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1977; địa chỉ: thôn T, xã Đ, huyện T, thành phố Hải Phòng.

3.4. Anh Nguyễn Đình T1, sinh năm 1983; địa chỉ: thôn Q, xã T, huyện C, tỉnh Hải Dương.

Anh Đ, ông C có mặt, các đương sự khác đều vắng mặt

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 31/10/2021, anh Đ với anh Lê Văn T (tự giới thiệu là người của Công ty A) đã ký Hợp đồng đặt cọc, theo đó anh Đ giao cho anh T số tiền 20.000.000 đồng để đăng ký giữ chỗ thiện chí mua lô đất LK 16 tại dự án KDC thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ; nếu không chuyển nhượng được thì bên nhận cọc phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc cho bên cọc. Đến nay anh T không thực hiện chuyển nhượng lô đất theo cam kết nên anh Đ khởi kiện yêu cầu anh T phải bồi thường theo mức đã thỏa thuận là 60.000.000 đồng. Ngoài ra anh T còn phải chịu lãi suất phát sinh nếu chậm trả số tiền trên theo quy định. Số tiền 20.000.000 đồng để đăng ký giữ chỗ thiện chí đã giao cho anh T không liên quan gì đến Hợp đồng vay tiền giữa anh Đ với Công ty A.

Theo bản cam kết viết tay ngày 24/12/2021 của chị Bùi Thị Hà B (tự giới thiệu là người của Công ty A), chị B nhận của anh Đ 100.000.000 đồng để giúp anh Đ lấy lô góc LK 14 (góc 01 hoặc 27) tại dự án KDC thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ, nếu không lấy được thì sẽ đền tiền gấp đôi. Số tiền 100.000.000 đồng này cũng không liên quan gì đến Hợp đồng vay tiền giữa anh Đ và Công ty A. Tuy nhiên đến nay chị B cũng không thực hiện được cam kết thỏa

thuận này. Anh Đ đã nhiều lần yêu cầu chị B phải bồi thường. Ngày 15/4/2023, anh Nguyễn Văn Đ1 đã trả anh Đ thay cho chị B số tiền 100.000.000 đồng. Anh Đ yêu cầu chị B phải bồi thường thiệt hại số tiền là 100.000.000 đồng và lãi suất chậm trả phát sinh theo quy định.

Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và dịch vụ A tự nhận là có nhiều lô đất có nhu cầu chuyển nhượng nằm trong Dự án Khu dân cư thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ tại xã L, huyện C, tỉnh Hải Dương, nên Công ty A vào các ngày 06/11/2021 và ngày 24/12/2021 (do anh Bùi Mạnh H – Giám đốc Công ty là đại diện theo pháp luật của Công ty A) đã ký Hợp đồng vay tiền của anh Trần Ngọc Đ, tổng số tiền vay là 1.110.000.000 đồng, mục đích vay để Công ty A chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô LK 14, LK 16 tại dự án cho anh Đ. Nhưng thực tế dự án Khu dân cư thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ chưa giải phóng được mặt bằng do các hộ dân chưa đồng ý với phương án bồi thường. Công ty A cũng không phải là chủ đầu tư hay có đất tại dự án để chuyển nhượng như thông tin công ty đã đưa ra. Hết thời hạn vay theo Hợp đồng, anh Đ nhiều lần đòi lại số tiền đã cho vay nhưng công ty đến nay vẫn cố tình không trả. Sau đó, chị Bùi Thị Hà B là lãnh đạo công ty đã ký cam kết trả anh Đ khoản nợ trên trong hạn 1 tháng kể từ ngày 15/3/2023 nhưng đến nay chưa trả. Anh Đ đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty A trả anh Đ số tiền 1.110.000.000 đồng và lãi suất chậm trả. Anh Đ cho rằng hành vi của một số người liên quan đến công ty A có dấu hiệu hình sự nên đã đồng thời làm đơn tố giác đến cơ quan Công an tỉnh Hải Dương. Nguồn tiền để cho vay cũng như đặt cọc là của vợ chồng anh Đ.

Ngày 27/9/2024, anh Đ có đơn rút yêu cầu giải quyết đòi với số tiền 1.110.000.000 đồng và lãi suất chậm trả phát sinh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến khi xét xử vụ án, Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng của Tòa án theo quy định pháp luật cho bị đơn anh Lê Văn T, chị Bùi Thị Hà B và niêm yết văn bản tố tụng tại trụ sở Công ty A. Tuy nhiên, bị đơn đều cố tình vắng mặt không có lý do. Tòa án đã thu thập tài liệu thể hiện, chị B hiện vắng mặt tại nơi cư trú, không biết đang ở đâu, Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an tỉnh Hải Dương đã ban hành Quyết định truy tìm người đối với chị B để phục vụ việc điều tra, xác minh theo nội dung tố giác về tội phạm của nhiều công dân đối với chị B; anh T đã xuất cảnh tới Busan, Hàn Quốc ngày 05/3/2024 và chưa có thông tin nhập cảnh. Công ty A đang bị cơ quan thuế cảnh báo 06 - không hoạt động tại trụ sở đăng ký.

*Anh Bùi Mạnh H là đại diện theo pháp luật của Công ty A có lời khai trình bày:* Anh H là em trai của chị Bùi Thị Hà B. Khoảng năm 2019, chị B có thành lập Công ty TNHH thương mại và dịch vụ A. Khoảng năm 2021, chị B làm giảng viên tại trường C Hải Dương nên không thể đứng tên đại diện theo pháp luật cho Công ty được nên nhờ anh H đứng tên là người đại diện theo pháp luật cho công ty A.

Do là chị em trong gia đình nên anh đã đồng ý. Anh H chỉ biết trước đây công ty hoạt động nhiều mảng về dịch vụ thương mại nhưng cụ thể hoạt động về lĩnh vực gì thì anh H không nắm được. Anh Nguyễn Văn Đ1 là chồng của chị B. Anh H không có mối quan hệ gì với anh Trần Ngọc Đ, chị Lê Thị H1. Anh H không biết anh Lê Văn T, anh Nguyễn Đình T1 là ai.

Anh đã được xem 02 hợp đồng cho vay tiền ngày 06/11/2021 và hợp đồng cho vay tiền ngày 24/12/2021, anh xác định chữ ký mục Bên vay không phải chữ ký của anh. Anh H xác định anh chưa bao giờ gặp anh Đ, không ký kết hợp đồng nào với anh Đ với tư cách là đại diện cho công ty A. Còn dấu của công ty A là do chị B quản lý, anh H không quản lý. Toàn bộ hoạt động của công ty như thế nào anh H không biết, không nghe chị B hay bất cứ ai bàn bạc gì về hoạt động của công ty. Trước đây anh được biết công ty có đặt trụ sở tại 83 P nhưng không ghi tên Công ty TNHH thương mại và dịch vụ A mà ghi tên Bất động sản T. Quá trình công ty hoạt động anh cũng không được hưởng lợi gì. Anh không biết Công ty A có quyền sử dụng các lô đất nào của dự án khu dân cư thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ tại xã L, huyện C, Hải Dương.

Tháng 4/2023, những người cho công ty A vay tiền ở Cẩm Giàng có đến tìm anh để đòi tiền thì anh mới biết do họ không tìm được chị B để giải quyết nên mới tìm anh với tư cách là người đại diện theo pháp luật cho công ty. Sau đó, có lập biên bản làm việc ngày 23/4/2023. Do vậy anh mới biết sự việc công ty có ký giấy vay tiền với khoảng 20 người. Sau này những người này đã làm đơn tố cáo chị B tại Công an tỉnh Hải Dương. Công an tỉnh Hải Dương đã mời anh lên làm việc, anh đã khai báo toàn bộ nội dung như anh đã trình bày nêu trên.

Tòa án cho anh H xem biên bản làm việc, bản cam kết phô tô do anh Đ cung cấp, anh H xác định anh Đ1 chỉ đăng ký kết hôn với chị B nhưng không tổ chức lễ cưới vào khoảng năm 2022. Anh chưa nhìn thấy chữ ký của anh Đ1 bao giờ nên không biết có phải chữ ký của anh Đ1 không, còn chữ ký của chị B trong văn bản nêu trên, anh H xác định đó là chữ ký của chị B. Trước đây chị B có quyền sử dụng đất đối với tài sản là nhà đất tại 83 P, phường H và 234 N, phường H nhưng anh được biết chị B đã bán các tài sản này cho người khác; cụ thể bán cho ai anh không biết. Hiện chị B đi đâu anh cũng không biết, anh đã không thể liên lạc được với chị B từ khoảng tháng 02/2023 đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Đ về việc đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH thương mại và dịch vụ A trả cho anh Đ số tiền 1.110.000.000đ và tiền lãi chậm trả của số tiền trên, anh H đề nghị Tòa án xác minh làm rõ ai là người nhận tiền thì phải có trách nhiệm hoàn trả cho anh Đ theo quy định. Anh H xác định chỉ đứng tên đại diện cho công ty về mặt pháp lý nhưng không ký hợp đồng, không nhận tiền, không được bàn bạc và cũng không được hưởng lợi gì từ hoạt

động của công ty, anh H không biết ai là người trực tiếp nhận tiền của anh Đ nên anh không có nghĩa vụ phải trả anh Đ tiền trên.

*Anh Nguyễn Đình T1 có lời khai trình bày:* Anh không có quan hệ gì với anh Trần Ngọc Đ. Anh Lê Văn T là em họ bên vợ anh, anh được biết anh T đã đi nước ngoài. Khoảng năm 2021, gia đình anh có nghe mọi người giới thiệu có dự án khu dân cư thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ nên vợ anh đã liên hệ với Công ty A để đặt tiền mua một số lô đất thuộc dự án bằng hình thức ký kết hợp đồng cho vay tiền với nội dung là cho công ty A vay tiền mục đích khi dự án hoàn thành thì được nhận chuyển nhượng các lô đất tại khu dân cư thương mại nêu trên. Nên gia đình anh cũng đã bỏ ra số tiền tổng là 7.000.000.000đ mục đích để mua một số lô đất tại dự án. Khi giao tiền gia đình anh có đến trụ sở Công ty 68 địa chỉ tại 83 P, phường H, TP H để ký các hợp đồng cho công ty A vay tiền. Tại đây anh có gặp anh Trần Ngọc Đ cũng đến ký hợp đồng cho vay tiền nên công ty A có nhờ anh ký mục người chứng kiến trong Hợp đồng cho vay tiền ngày 24/12/2021 giữa anh Đ và Công ty A. Anh chỉ ký còn nội dung cụ thể trong hợp đồng giữa hai bên như thế nào anh không nắm được. Ngoài lần này ra anh không chứng kiến việc gì với giữa anh Đ với công ty A.

Bản thân anh cũng là nạn nhân trong sự việc chị B nhận tiền nhằm mục đích chuyển nhượng các lô đất tại dự án nhưng sau đó anh được biết chị B không là chủ sử dụng các lô đất này nhưng vẫn nhận tiền của anh và nhiều người sau đó không chuyển nhượng được đất theo thỏa thuận ban đầu nhưng cũng không trả lại tiền cho anh và đã trốn khỏi địa phương không thể liên lạc được. Vì vậy, gia đình anh cùng 17 hộ gia đình trong hoàn cảnh tương tự trong đó có anh Trần Ngọc Đ đã làm đơn tố giác tội phạm đối với chị Bùi Thị Hà B, anh Bùi Mạnh H đến Công an tỉnh Hải Dương để xem xét giải quyết. Anh gửi cho Tòa án 01 bản phôi đơn tố giác tội phạm của những công dân, 01 bản phôi kết quả trả lời của huyện ủy Tiên Lãng. Do anh đã làm đơn tố giác tội phạm tại Công an tỉnh Hải Dương nên không yêu cầu gì về quyền lợi trong vụ án này. Anh đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Do tính chất công việc của anh, anh T1 đề nghị Tòa án không triệu tập anh làm việc, trường hợp bắt buộc phải triệu tập anh đến làm việc anh cũng xin được vắng mặt vì anh đã có quan điểm đối với yêu cầu của anh Đ.

*Anh Nguyễn Văn Đ1 có văn bản trình bày:* Anh kết hôn với chị B ngày 04/01/2022. Ngày 23/05/2023 anh và chị B đã ly hôn. Anh không liên quan gì đến việc làm ăn, vay tiền của chị B cũng như công ty A. Anh không liên quan, không có thỏa thuận, không nhận tiền gì của anh Đ. Hiện anh không biết chị B ở đâu. Đề nghị Tòa án không đưa anh vào tham gia tố tụng, không báo, triệu tập anh.

UBND xã L, huyện C cung cấp: Tại địa bàn xã L có quy hoạch khu dịch vụ thương mại và chợ đồ gỗ sản phẩm mỹ nghệ Đ. Tuy nhiên, đến nay người dân chưa

đồng thuận với đơn giá bồi thường nên chưa nhận tiền bồi thường, chưa bàn giao đất, đất chưa giải phóng xong mặt bằng, dự án vẫn chưa được thực hiện. Chủ đầu tư dự án Khu dân cư thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ, xã L, huyện C là Công ty cổ phần đầu tư T. Địa chỉ trụ sở: Lô 51-52-53-54 dãy ETT4, KĐT thành phố G, phường C, quận B, TP Hà Nội. Chủ dự án chưa có quyền quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, không có công ty nào khác thực hiện dự án này.

Tại phiên tòa, nguyên đơn anh Đ và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên ý kiến nêu trên, rút yêu cầu giải quyết đối với số tiền cho vay 1.110.000.000 đồng để cơ quan công an xem xét giải quyết về hình sự; buộc anh T bồi thường số tiền 60.000.000 đồng và lãi suất chậm trả, chị B bồi thường số tiền 100.000.000 đồng và lãi suất chậm trả theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng. Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty A trả số tiền 1.110.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc anh T có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 20.000.000 đồng, chị B có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn 100.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về phạt cọc. Buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Nguyên đơn anh Đ với Công ty A ký kết hợp đồng vay tiền, anh Đ với anh T ký kết hợp đồng đặt cọc, chị B ký cam kết với anh Đ. Anh Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương giải quyết. Anh Lê Văn T xuất cảnh sang Hàn Quốc ngày 05/3/2024 (sau ngày Tòa án thụ lý vụ án), hiện không xác định được địa chỉ cụ thể của anh T tại Hàn Quốc. Như vậy, quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tiền, hợp đồng đặt cọc và giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Dương.

[3] Trước khi mở phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Công ty A trả số tiền 1.110.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Đ đối với anh T, thì thấy: Anh Đ với anh T ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2021, theo đó anh Đ đặt cọc cho anh T 20.000.000 đồng để anh Đ nhận chuyển nhượng lô đất tại dự án KDC thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ, dự kiến từ 1,6 tỷ đến 1,8 tỷ, thời hạn đặt cọc kể từ ngày 31/10/2021 đến ngày 12/11/2021. Quá thời hạn thỏa thuận, nếu anh T không bán, không chuyển nhượng tài sản cho anh Đ thì anh T phải chịu phạt cọc bồi thường gấp 3 lần là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, anh T không phải chủ sử dụng thửa đất lô LK16 nên không có quyền chuyển nhượng và nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho anh Đ. Do đó, việc anh T ký kết Hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng của anh Đ là vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Theo quy định tại Điều 117, Điều 122 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu toàn bộ do vi phạm điều cấm như phân tích ở trên.

[5] Tại phần cam kết của hợp đồng đặt cọc, anh T cam kết tài sản bán, chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu của anh T, nhưng anh T lại không có quyền sử dụng đất. Do vậy, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu lỗi chính thuộc về anh T. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, anh Đ không tìm hiểu về thửa đất LK16 có đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất không, anh Đ nhận biết được thửa đất LK16 là đất dự án, anh T không có quyền sử dụng đối với thửa đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc với anh T nên anh Đ cũng có một phần lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu, tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: *"1. Giao dịch dân sự vô hiệu 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. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường"*. Hợp đồng đặt cọc giữa anh T với anh Đ bị vô hiệu, nên anh T phải có nghĩa vụ trả lại anh Đ số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên anh Đ không được phạt cọc và bị thiệt hại số tiền 40.000.000 đồng nếu hợp đồng có hiệu lực, được phạt cọc. Tòa án xác định lỗi của anh T là 70% nên buộc anh T bồi thường cho anh Đ số tiền bị thiệt hại là  $70\% \times 40.000.000 \text{ đồng} = 28.000.000 \text{ đồng}$ .

[6] Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ đối với chị B: Chị B ký bản cam kết ngày 24/12/2021, theo đó anh Đ nhờ chị B lấy thửa đất lô góc 01 hoặc 27 của dãy LK14, chị B nhận của anh Đ 100.000.000 đồng. Nếu anh Đ không nhận chuyển

nhượng đất lô góc được thì chị B phải bồi thường cho anh Đ gấp 2 lần thành 200.000.000 đồng. Khi ký cam kết, chị B có đủ năng lực hành vi dân sự, không có chứng cứ về việc các đương sự bị lừa dối hay bị ép buộc, mục đích của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do vậy, giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật. Đến nay, dự án KDC thương mại và chợ sản phẩm đồ gỗ mỹ nghệ Đ vẫn chưa được thực hiện nên chị B không giúp anh Đ nhận chuyển nhượng đất được. Như vậy, chị B đã vi phạm cam kết. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của anh Đ là có căn cứ, được chấp nhận. Theo anh Đ trình bày, anh Đ1 đã trả thay cho chị B số tiền 100.000.000 đồng nên chị B còn phải trả cho anh Đ 100.000.000 đồng.

[7] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với nghĩa vụ phải thanh toán. Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 328, 357, 463 và 486 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Ngọc Đ về việc Yêu cầu Công ty TNHH thương mại và dịch vụ A trả số tiền 1.110.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc Đ. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2021 giữa anh Trần Ngọc Đ với anh Lê Văn T vô hiệu.

Buộc anh Lê Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đ số tiền là 20.000.000 đồng và bồi thường 28.000.000 đồng. Tổng cộng, anh T có nghĩa vụ trả cho anh Đ số tiền 48.000.000 đồng.

Buộc chị Bùi Thị Hà B có nghĩa vụ trả cho anh Trần Ngọc Đ số tiền 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.



3. Về án phí: Anh Lê Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.400.000 đồng. Chị Bùi Thị Hà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng. Anh Trần Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.000.000 đồng theo biên lai số: 0003046 ngày 29/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương; anh Đ được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 3.400.000 đồng. Hoàn trả lại cho anh Đ 22.650.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số: 0002894 ngày 25/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với người vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao hoặc ngày niêm yết bản 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 thoả 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.*

**Nơi nhận:**

- Đương sự, người đại diện hợp pháp;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn phòng.

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

**Nguyễn Văn Sơn**