

Bản án số: **07/2025/DS-ST**

Ngày 25 tháng 3 năm 2025

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HOÀN KIẾM

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Lan Hương**

Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Chu Thị Hà**

Ông **Lê Hồ Bình**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Đặng Thị Ngọc Ánh** – Thư ký Toà án

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm tham gia phiên tòa:* Bà **Nguyễn Huyền Trang** - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025 tại: Trụ sở Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 167/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 10 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 06/2025/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1974; CCCD số 024074000342 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 16/5/2019; HKTT: CH số 6, tầng 12, tòa R2 CC RC 72A NT, TĐ, TX, Hà Nội; Đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Ngọc T, sinh năm 1962; Nơi ở: Căn hộ 502, KĐT KVKL, ĐK, HM, Hà Nội. (Giấy ủy quyền ngày 25/10/2024). *Ông Thanh có mặt.*

* **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1944; CCCD số 034044000508 do Cục Cảnh sát QLHC về TTXH cấp ngày 28/12/2022; HKTT: số 6 ngõ 75 CD, phường CD, HK, Hà Nội. *Ông L có mặt.*

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Văn phòng công chứng NH; Địa chỉ: Số 165 GV, phường CL, quận DD, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H. *Vắng mặt.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Tại đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2024, bản tự khai, lời khai tại Tòa án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phùng Ngọc T trình bày:**

Theo Hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn L đã nhận của ông Nguyễn Mạnh T 1.300.000.000 đồng (Bằng chữ: Một tỉ, ba trăm triệu đồng) từ ngày 19/9/2024, để chuyển nhượng cho ông T căn nhà, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ 12, phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội. Nhưng do lỗi chủ quan của ông L, nên nguyên đơn không mua căn nhà, thửa đất như hai bên đã thỏa thuận. Sau đó, nguyên đơn đã nhiều lần L lạc, gặp ông L để yêu cầu trả lại số tiền đã đặt cọc, nhưng ông L không trả.

Việc ông L không trả tiền đã gây cho nguyên đơn nhiều thiệt hại, do vậy nguyên đơn bổ sung đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định đối với số tiền 1.300.000.000 đồng đã nhận.

Đề nghị Toà án buộc ông Nguyễn Văn L phải thanh toán tiền lãi suất đối với số tiền 1.300.000.000 đồng đã nhận của ông T. Cụ thể:

1. Về mức lãi suất: Áp dụng mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố (theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước) bằng đồng Việt Nam là 9,0%/năm.

2. Thời gian tính lãi: Tính từ ngày 19/9/2024 (ngày ông Nguyễn Văn L nhận đủ số tiền 1.300.000.000 đồng) đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tính từ ngày 19/9/2024 đến ngày 15/11/2024 (nộp đơn bổ sung nội dung khởi kiện) ông L đã nhận của nguyên đơn 1.300.000.000 đồng được 57 ngày (01 tháng 27 ngày). Như vậy, số tiền lãi ông L phải trả là: **18.525.000 đồng** (mười tám triệu, năm trăm hai lăm nghìn đồng).

Lúc đầu nguyên đơn đặt cọc để mua mảnh đất trên với giá 5.800.000.000 đồng (năm tỷ tám trăm triệu đồng); đã đặt cọc cho ông L là 1.300.000.000 đồng.

Đề nghị bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng hoặc nguyên đơn sẽ mua mảnh đất trên với giá 800.000.000 đồng. Nếu vẫn không thỏa thuận được, đề nghị không tiến hành hoà giải nữa.

Ông L có vợ là Lò Thị Ngọc L, sinh ngày 27/10/1974; Con gái: Nguyễn Minh A, sinh ngày 14/12/1998; Con trai: Nguyễn Minh H, sinh ngày 17/8/2007 (hiện đang cư trú tại CH số 6, tầng 12, tòa R2 CC RC, 72A N T, TD, TX, Hà Nội), vợ con ông không có L quan đến phần số tiền đã đặt cọc mua nhà đất, đây là khoản tiền của riêng ông T.

*** Tại các lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:**

Do gia đình ông không có nhu cầu sử dụng nhà và đất ở tại Số nhà 42, ngõ

12, phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội nên ngày 19/9/2024, ông đã ký hợp đồng nhận tiền đặt cọc của ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1974 để chuyển nhượng cho ông T quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại địa chỉ nói trên với giá chuyển nhượng là 5.800.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc ông L đã nhận của anh T là: 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc và xử lý tiền đặt cọc đã quy định rõ tại điều 3. Điểm 3.1 là vào ngày 02/10/2024.

Tuy nhiên đến ngày 02/10/2024, ông Nguyễn Mạnh T không đến để làm thủ tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng đặt cọc.

Ngày 07/10/2024, ông Nguyễn Mạnh T hẹn gặp ông L ở quán cà phê, khu vực công bến xe Gia Lâm. Yêu cầu thanh lý hợp đồng đặt cọc và đòi lại số tiền đặt cọc đã chuyển cho ông L. Tuy nhiên ông L là người nhận tiền đặt cọc, vẫn tỏ rõ quan điểm tiếp tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Mạnh T. Còn ông T thì yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc với lý do: "đất nằm trong quy hoạch".

Ông xác định, ông là người có tài sản là nhà đất để chuyển nhượng một cách hợp pháp, không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc vì:

Một là: Trước khi lập hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Mạnh T đã xem xét kỹ nhà, đất ở. Đã xem xét kỹ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Hai là: Sau khi thỏa thuận giá chuyển nhượng, lập hợp đồng đặt cọc, hai bên đã đến văn phòng công chứng NH, địa chỉ: Số 165, GV, phường CL, quận DD thành phố Hà Nội chứng thực.

Ba là: Gia đình ông ở một nơi khác, ngôi nhà cấp 4 cùng mảnh đất 59,5m² nói trên chuyển nhượng ở quận khác. Gia đình ông không biết được mảnh đất này có nằm trong quy hoạch hay không. Nhưng để đảm bảo cho việc hợp đồng đặt cọc, hai bên đã đến văn phòng công chứng chứng thực. Văn phòng công chứng đã xem xét các điều kiện cần thiết được ghi trong điều 5 của hợp đồng đặt cọc và đã chứng thực hợp đồng đặt cọc.

Một lần nữa ông khẳng định việc hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ 12, phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền với đất trong hợp đồng đặt cọc bên nhận tiền đặt cọc không vi phạm, không có lỗi. Bên vi phạm là người đặt cọc, người có nghĩa vụ L quan là văn phòng công chứng NH địa chỉ: Số 165, GV, phường CL, quận DD thành phố Hà Nội

Vì vậy ông là bên nhận tiền đặt cọc sẽ không thanh toán trả tiền cọc đã nêu tại điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2024 và không đồng ý bồi thường mọi tổn thất do ông Nguyễn Mạnh T yêu cầu.

Toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ

12, phố Bồ Đề, phường Bồ Đề, quận Long Biên, thành phố Hà Nội quy hoạch đất công cộng đến nay đã được 10 năm nhưng cơ quan nhà nước chưa ban hành quyết định thu hồi và phương án bồi thường, tỉ lệ quy hoạch là 1/2000. Do đó, việc mua bán vẫn diễn ra bình thường. Công trình trên đất tại địa chỉ: số 42 ngõ 12 phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội là nhà cấp bốn đang cho thuê. Trước đây ông có xây dựng nhà cấp bốn trên đất, ông không xin phép vì nghĩ là chỉ xây dựng đơn giản. Nhà lợp mái tôn và xây tường gạch trên toàn bộ thửa đất diện tích 93.4m², bao gồm 59.5m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất mà anh T đặt cọc mua. Hiện tại ông đang cho thuê nhưng không có hợp đồng thuê nhà nên đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng.

Ông không đồng ý với đề nghị của đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, nếu tiếp tục Hợp đồng mua bán thì ông sẽ cân nhắc bớt cho một phần, còn ông không đồng ý trả cọc.

Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ L quan - Văn phòng công chứng NH có đơn xin giải quyết vắng mặt và trình bày:** Việc ký kết “Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2024” đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo đúng quy định của pháp luật. Văn phòng công chứng NH đề nghị được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án.

*** Bà Lò Thị Ngọc L (vợ ông Nguyễn Văn T) có đơn trình bày:** Khoản tiền 1.300.000.000 đồng là của riêng ông T, bà không L quan đến vụ án, đề nghị không triệu tập với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ L quan và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa.

*** Chị Lê Thị Thanh P, anh Kiều Văn T cùng vợ là Hoàng Thị O, chị Kiều Thị H, chị Hoàng Thị T anh Nguyễn Tất T (người thuê nhà của ông L) có đơn trình bày ý kiến về việc đề nghị giải quyết vắng mặt:** Điều trình bày không L quan đến vụ án này, thuê nhà của ông L không có Hợp đồng thuê nhà, đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng.

Tại phiên tòa:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Trước ngày hai bên thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, thửa đất (ngày 02/10/2024), ông T đã nhiều lần yêu cầu ông L trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng đã đặt cọc do nhà đất nằm trong quy hoạch, nhưng ông L không trả, gây cho ông T nhiều thiệt hại. Nguyên đơn không muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà đất tại địa chỉ: Số 42 ngõ 12 phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội.

1. Căn cứ các Điều 122, 127, 407 của BLDS, giải quyết nội dung thỏa thuận giữa ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Mạnh T (ký ngày 19/9/2024) về đặt cọc để

chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất là: Giao dịch dân sự vô hiệu (hợp đồng vô hiệu). Đề nghị T vô hiệu và huỷ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024 được ký kết tại Văn phòng công chứng NH; Địa chỉ: Số 165 GV, phường CL, quận DD, Hà Nội; số công chứng 26459.2024, quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD.

2. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu buộc ông Nguyễn Văn L:

- Phải trả cho ông Nguyễn Mạnh T số tiền **1.300.000.000** đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Đây là số tiền đặt cọc ông L đã nhận của ông T. Không yêu cầu ông L phải trả số tiền phạt cọc.

- Áp dụng mức lãi suất cơ bản do NHNN Việt Nam công bố (theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010) là 9,0%/năm trên số tiền nợ gốc **1.300.000.000 đồng**, buộc ông L phải bồi thường cho ông Nguyễn Mạnh T số tiền lãi chậm trả cho đến khi trả xong số nợ gốc. Tạm tính từ ngày 19/9/2024 đến ngày 25/03/2025 (ngày Toà án mở phiên toà) là 188 ngày là: **60.263.014 đồng**. Tổng cả hai khoản là: **1.360.263.014 đồng** (*Bằng chữ: Một tỉ, ba trăm sáu mươi triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng*).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày: Giữ nguyên ý kiến trình bày quá trình giải quyết tại Toà án, đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và đề nghị huỷ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024 được ký kết tại Văn phòng công chứng NH; Địa chỉ: Số 165 GV, phường CL, quận DD, Hà Nội; số công chứng 26459.2024, quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD vì ông T đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán. Xác nhận các đoạn tin nhắn đã trao đổi với zalo với ông T. Nhà đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ 12, phố phố BĐ, phường BĐ, quận LB, thành phố Hà Nội, giáp danh nhà văn hoá. Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc văn phòng công chứng có đưa cho ông đọc hôm trước và hôm sau ký luôn nên ông không đọc kỹ các cam kết, các điều khoản. Ông cho rằng ông T có dấu hiệu lừa đảo nhưng không làm đơn ra cơ quan công an vì: Tại sao đồng ý mua với giá 5.800.000.000 đồng nhưng lại lấy lý do đất nằm trong quy hoạch đề trả ông bằng giá đất bị thu hồi. Sau khi thấy ông T thông báo nhà đất nằm trong quy hoạch, ông mới biết, ông thấy việc nhà đất nằm trong quy hoạch nhưng chưa có Quyết định thu hồi đất thì nhà đất vẫn giao dịch, mua bán bình thường.

*** Kiểm sát viên 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 và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, đảm bảo đúng các thủ tục tố tụng khác, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đầy đủ, đúng quy định, đảm bảo đúng thời hạn xét xử. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T đối với ông Nguyễn Văn L về việc “tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.
- Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho ông Nguyễn Mạnh T số tiền đặt cọc gốc là 1.300.000.000 đồng
- Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại là lãi phải trả trên số tiền gốc nêu trên, lãi suất 09%/năm.
- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.
- Về án phí và quyền kháng cáo: Các đương sự phải chịu án phí Dân sự và có quyền kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật.

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 diễn biến tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

1.1. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật: Ngày 12/10/2024, ông Nguyễn Mạnh T có đơn khởi kiện bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 6 ngõ 75 CĐ, phường CD, HK, Hà Nội, yêu cầu Tòa án giải quyết các tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024, để mua bất động sản tại: thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ 12, phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội. Do đó, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm thụ lý giải quyết vụ án với quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 (BLTTDS 2015). Vụ án trong thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS 2015).

1.2. Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa: Xét thấy, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng công chứng NH có đơn xin giải quyết vắng mặt, do đó Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng NH là có căn cứ và đúng quy định tại khoản 1 Điều 228 BLTTDS 2015.

1.3. Về các chứng cứ tài liệu trong vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã thu thập xác minh các tài liệu chứng cứ, tiến hành các Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải đúng quy định của pháp luật.

Về việc bổ sung người tham gia tố tụng:

Ông T và vợ là bà Lò Thị Ngọc L có lời khai trình bày khoản tiền 1.300.000.000 đồng là của riêng ông T, vợ con ông T không liên quan, đề nghị không triệu tập vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và xin được vắng mặt tại các buổi làm việc của Tòa án và tại phiên tòa.

Quá trình sử dụng, ông L đã xây dựng thành các phòng nhỏ, mái lợp tôn. Hiện tại ông đang cho thuê nhưng không có hợp đồng thuê nhà nên đề nghị không đưa những người thuê nhà vào tham gia tố tụng. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ tại số 42 ngõ 12 phố BĐ, phường BĐ, quận LB, thành phố Hà Nội, Tòa án đã ghi ý kiến của những người thuê nhà về việc chỉ thuê tạm thời, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng đặt cọc nêu trên, đề nghị không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn đồng ý với thành phần những người tham gia tố tụng đã được Tòa án triệu tập, không yêu cầu Tòa án phải triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Như vậy, Tòa án không triệu tập bà Lò Thị Ngọc L, chị Lê Thị Thanh P, anh Kiều Văn T cùng vợ là Hoàng Thị O, chị Kiều Thị H, chị Hoàng Thị T anh Nguyễn Tất T với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Các chứng cứ, các bên đã thống nhất không cần phải chứng minh:

Nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận có ký “Hợp đồng đặt cọc” ngày 19/9/2024, được ký kết tại Văn phòng công chứng NH; Địa chỉ: Số 165 GV, phường CL, quận DD, Hà Nội; số công chứng 26459.2024, quyển số: 03TP/CC – SCC/HĐGD. Việc ký kết “Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024” giữa các bên là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ 12, phố BĐ, phường BĐ, quận LB, thành phố Hà Nội, Thành phố Hà Nội) của nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện.

Bị đơn: Ông L xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc là **1.300.000.000 đồng**.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.2.1. Xét yêu cầu T vô hiệu và T huỷ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024 và buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD: 475734, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 526, tại thửa đất số: 300, tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Số 42 ngõ 12 phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội, do UBND quận Long Biên cấp ngày 28/11/2011, đứng tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị N. Ông Nguyễn Văn L nhận chuyển sử dụng đất theo Bản án số: 358/2024/DS – PT 30/5/2024 về việc “ Tranh chấp chia thừa kế” của Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội. Như vậy, ông L là chủ sở hữu duy nhất của nhà đất nêu trên. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có nội dung nào ghi nhà đất nói trên nằm trong quy hoạch.

Xét “Hợp đồng đặt cọc” ký ngày 19/9/2024:

- Về hình thức: Hợp đồng được lập thành văn bản và được ký kết tại Văn phòng công chứng, các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định pháp luật về Hợp đồng có công chứng.

- Về nội dung: Bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án... nên ông L có đủ điều kiện để thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định Pháp luật đất đai. Tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc các bên cam kết như sau: “*Bên A cam đoan căn nhà và quyền sử dụng đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của Bên A; Không có tranh chấp, khiếu kiện; Không thuộc quy hoạch của Nhà nước*”.

Quá trình làm việc tại Tòa án, ông L có lời khai xác định “*Toàn bộ nhà đất tại địa chỉ: thửa đất số 04, tờ bản đồ số 29, địa chỉ số 42, ngõ 12, phố BD, phường BD, quận LB, thành phố Hà Nội quy hoạch đất công cộng đến nay đã được 10 năm nhưng cơ quan nhà nước chưa ban hành quyết định thu hồi và phương án bồi thường, tỉ lệ quy hoạch là 1/2000*”.

Thực tế, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã có công văn xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội chi nhánh Long Biên xác định: “*...toàn bộ thửa đất của ông L đã được quy hoạch thành đất có chức năng là đất công cộng (thuộc ô quy hoạch E.3/CC1, theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị N01, tỷ lệ 1/2000 được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt tại quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014)*”; Và UBND quận Long Biên xác định: “*...Theo Quyết định số 6115/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu N10, tỷ lệ 1/2000, toàn bộ thửa đất số 300, tờ bản đồ số 7 nằm trong quy hoạch E3/CC1 có chức năng công cộng đơn vị ở (không phù hợp quy hoạch đất ở); - Bản đồ quy hoạch phân khu N10 được niêm*

yết công khai tại Trụ sở UBND phường, Nhà văn hóa các Tổ dân phố theo quy định..”.

Như vậy, ông L biết nhà đất của mình nằm trong diện quy hoạch, tuy nhiên vẫn cam kết như tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc là hành vi vi phạm hợp đồng. Việc ông L cam kết nhà đất không nằm trong quy hoạch đã khiến ông T tin và giao kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng nhà đất. Khi phát hiện việc vi phạm nêu trên, ông T đã nhiều lần L lạc với ông L để hai bên thỏa thuận về sự việc phát sinh, tuy nhiên thực tế hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào khác do ông L không hợp tác. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Nguyễn Văn L vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 BLDS. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu T vô hiệu và T huỷ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024 của nguyên đơn.

Về giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu: Căn cứ quy định tại Điều 131 BLDS 2015, các bên hoàn trả lại nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Do đó:

Buộc ông Nguyễn Văn L trả số tiền cọc **1.300.000.000 đồng** cho ông Nguyễn Mạnh T.

Đối với yêu cầu bồi thường: Do ông L chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ hoàn trả nên phải chịu lãi trên số tiền hoàn trả là đúng quy định của pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu ông L trả lãi chậm trả là 09% theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố (theo Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010) trên số tiền nợ gốc **1.300.000.000 đồng**, tạm tính từ ngày 19/9/2024 đến ngày 25/03/2025 (ngày xét xử) là 188 ngày: $1.300.000.000 \text{ đồng} \times 09\% / 365 \text{ ngày} \times 188 \text{ ngày} = \mathbf{60.263.014 \text{ đồng}}$ (Bằng chữ: Sáu mươi triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng), là phù hợp với quy định theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 nên được chấp nhận.

Tổng số tiền ông L phải trả cho ông T, tạm tính đến ngày 25/3/2025 là: $1.300.000.000 \text{ đồng} + 60.263.014 \text{ đồng} = \mathbf{1.360.263.014 \text{ đồng}}$ (Bằng chữ: Một tỉ, ba trăm sáu mươi triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng).

Ông L còn phải tiếp tục thanh toán cho ông T khoản tiền lãi phát sinh kể từ 26/3/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

[3]. Xét ý kiến của bị đơn:

Ông L biết nhà đất nằm trong quy hoạch nhưng vẫn ký kết Hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc dẫn đến tranh chấp là lỗi của ông L.

Trong quá trình tòa án giải quyết và xét xử nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất yêu cầu Tòa án hủy “Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/9/2024”, do đó bị đơn đề nghị T hủy Hợp đồng đặt cọc này là có cơ sở.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hoàn Kiếm: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí và quyền kháng cáo: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh T không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1944, là người cao tuổi không phải chịu án phí. Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 - Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ: Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 328, Điều 357; Điều 429, Điều 468 - Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 2 Luật người cao tuổi 2009;

- Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12; khoản 1 điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và Danh mục mức lệ phí, án phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

T “Hợp đồng đặt cọc” được ký kết ngày 19/9/2024 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Nguyễn Văn L tại: Văn phòng công chứng NH; Địa chỉ: Số 165 GV, phường CL, quận DD, Hà Nội; số công chứng 26459.2024, quyền số: 03TP/CC – SCC/HĐGD là vô hiệu và hủy Hợp đồng đặt cọc nói trên.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn L có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Mạnh T số tiền cọc là **1.300.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một tỉ ba trăm triệu đồng) và số tiền lãi chậm trả trên số tiền nợ gốc nói trên với mức lãi suất 09%/năm kể từ ngày 19/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ nợ gốc, tạm tính từ đến ngày 25/03/2025 là: **60.263.014 đồng** (Bằng chữ: Sáu mươi triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng). Tổng cả hai khoản là: **1.360.263.014 đồng**

(Bằng chữ: Một tỉ, ba trăm sáu mươi triệu, hai trăm sáu mươi ba nghìn, không trăm mười bốn đồng).

Ông L còn phải tiếp tục thanh toán cho ông T khoản tiền lãi phát sinh kể từ 26/3/2025 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo mức lãi suất 10%/năm theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

2. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: **25.500.000 đồng** theo biên lai thu tiền số: 0069097 ngày 25/10/2024 và **465.000 đồng** theo biên lai thu tiền số: 0069342 ngày 12/3/2025 mà ông T đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Hoàn Kiếm.

Ông Nguyễn Văn L được miễn toàn bộ án phí.

4. Về quyền kháng cáo:

Án xử công khai sơ thẩm. Có mặt đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phùng Ngọc T, bị đơn: Ông Nguyễn Văn L. Vắng mặt: Văn phòng công chứng NH.

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày T án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu HSV A.

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

Phan Lan Hương