TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN M'ĐRẮK
TỈNH ĐĂK LĂK

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

Bản án số: 10/2023/DS-ST
Ngày 10- 7 – 2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M'ĐRẮK, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Thế Dương

*Các Hội thẩm nhân dân:*Ông Ngô Trọng Búp; ông Bà Bùi Thị Thêm.

- Thư ký phiên tòa: ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện M'Đrắk, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Đăng Khoa - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2023 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2022/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2023/QĐST- DS ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Phan Thị Ngọc T sinh năm 1972. Địa chỉ: 50 Tân Lập 1, Tổ 8, Khu phố 3, phường H, thành phố T, thành phố H. Bà T có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 sinh năm 1976 bà Nguyễn Thị Hồng L sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn 2, xã C, huyện E, tỉnh Đ. Ông T1 bà L có mặt tại phiên tòa.

- Những người tham gia tố tụng khác:

Những người làm chứng:

+ Ông Lê Bá L1 sinh năm 1983. Địa chỉ: Thôn 5, xã C, huyện M, tỉnh Đ. Ông L vắng mặt.

+ Bà Trần Thị T2 sinh năm 1961. Địa chỉ: Thôn 1, xã C, huyện M, tỉnh Đ. Bà T2 vắng mặt.

+ Ông Trần Thái S sinh năm 1985. Địa chỉ: 76 Y Jút, khối 1, thị trấn P,

huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Ông S có mặt phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc T trình bày:*

Ngày 26/4/2022, vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho tôi khoảng 2,6ha đất, chúng tôi chỉ xem xét vị trí, hiện trạng đất, mà chưa có số liệu đo đạc cụ thể. Thửa đất ở thôn 1, xã Cư Króa, huyện M'Đrăk, tỉnh Đăk Lăk, có chiều giáp mặt đường Quốc lộ 26 dài 197m, trong đó bao gồm: 13.890m² đất tại thửa số 80, tờ bản đồ số 35 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AP 768231 ngày 04/12/2009, do UBND huyện M'Đrăk cấp cho bà Trần Thị T1, chỉnh lý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 bà L ngày 03/8/2021 và khoảng 1,3ha đất ở vị trí liền kề chưa được cấp GCNQSDĐ, với giá chuyển nhượng là 6.500.000.000đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng, tôi đã đặt cọc cho vợ chồng ông T1bà L700.000.000đồng. Theo Điều 2 và Điều 3 của hợp đồng, thì từ ngày 26/4/2022 đến hết ngày 10/6/2022, vợ chồng ông T1 bà L phải làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho tôi.

Tôi có trách nhiệm thanh toán cho ông T1 bà L 5.700.000.000đồng, khi hai bên hoàn thành về mặt pháp lý, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao đất cho tôi. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng, tôi có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 100.000.000đồng cho vợ chồng ông T1 bà L. Sau đó, tôi có thỏa thuận qua tin nhắn với bà L rằng khi ra công chứng mua bán xong thì tôi giữ lại 500.000.000đồng để chờ bà L hoàn tất việc đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất 1,3ha chưa có GCNQSDĐ.

Vợ chồng ông T1 bà L cam kết diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ, không bị tranh chấp và sẽ hỗ trợ tôi trong việc cấp GCNQSDĐ. Ông T1 bà L có trách nhiệm trích lục, đo, vẽ hồ sơ địa chính, cho hàng xóm T2 cận ký giáp ranh và rào thửa đất bằng dây kẽm gai, trụ bê tông cao 2,2m hoàn thiện, rạch ròi trên diện tích khoảng 2,6ha (theo Điều 9 của hợp đồng).

Sáng ngày 10/6/2022, tôi đến huyện M'Đrăk để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng vợ chồng ông T1 bà L vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ đã cam kết nêu trên. Vợ chồng ông T1 bà L nói tới Văn phòng công chứng ở Km 62 để ký hợp đồng. Tuy nhiên, vợ chồng ông T1 bà L chưa có trích lục sơ đồ địa chính và ký giáp ranh của các hộ liền kề, nên tôi đề nghị đến Ủy ban nhân dân xã Cư Króa để xác minh về nguồn gốc, diện tích đất và ký hợp đồng chứng thực tại

UBND xã thì vợ chồng ông T1 bà L không đồng ý và đưa ra lý do ở xã làm hay sai sót. Nhận thấy lý do mà ông T1 bà L đưa ra là không thuyết phục.

Sau đó, tôi đã nhờ cán bộ địa chính xã CưKróa kiểm tra diện tích đất chưa có GCNQSDĐ mà vợ chồng ông T1 bà L có ý định chuyển nhượng cho tôi, thì được biết có một phần thuộc đất rừng do nhà nước quản lý và có một phần quy hoạch đường điện cao thế; đồng thời tổng diện tích đất cả phần đã có GCNQSDĐ và phần chưa có GCNQSDĐ chỉ khoảng 1,9ha chứ không đủ 2,6ha, như vợ chồng ông T1 bà L cam kết chuyển nhượng. Nhận thấy, diện tích đất chưa có GCNQSDĐ không đủ điều kiện chuyển nhượng, nên tôi đã yêu cầu ông T1 bà L thỏa thuận lại, giảm giá chuyển nhượng theo diện tích đất đủ điều kiện chuyển nhượng trên thực tế, nhưng hai bên không thống nhất, nên xảy ra tranh chấp.

Do vợ chồng ông T1 bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc, tôi yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2022, buộc vợ chồng ông T1 bà L phải trả cho tôi 1.400.000.000đồng, bao gồm 700.000.000đồng tiền đặt cọc và 700.000.000đồng như đã thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa, tôi rút một phần yêu cầu khởi kiện, tôi chỉ yêu cầu ông T1 bà L phải trả ngay cho tôi 700.000.000đồng mà tôi đã đặt cọc cho vợ chồng ông T1 bà Liên.

*Bị đơn là vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Vợ chồng tôi thống nhất về nội dung thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc như bà T trình bày là đúng. Nguồn gốc thửa đất chúng tôi có ý định chuyển nhượng cho bà T là thửa đất chúng tôi nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T2. Chúng tôi không đo đạc cụ thể, chúng tôi chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T2 theo diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ, còn diện tích đất chưa có GCNQSDĐ chỉ ước lượng, không chính xác. Nên ghi trong hợp đồng là tổng cộng khoảng 2,6ha.

Tuy nhiên, chúng tôi không đồng ý về lý do bà T trình bày, dẫn đến hai bên không thực hiện được hợp đồng. Bởi vì, khoảng 07 giờ 30 phút ngày 10/6/2022, vợ chồng tôi đã có mặt tại văn phòng Công chứng Nguyễn Như Cầu tại Km 62, huyện EaKar, tỉnh Đắk Lắk để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng bà T lại đưa ra lý do, chúng tôi chưa thực hiện được việc đo, vẽ sơ đồ thửa đất có chữ ký của địa chính cũng như chưa ký được giáp ranh với hàng xóm liền kề thửa đất, đất vướng đường điện cao thế (chúng tôi mới nhận được tiền bồi thường đường điện chạy qua, sau ngày Tòa án thụ lý vụ án), hàng rào kẽm gai do chúng tôi xây dựng bị xiên xẹo và bà T yêu cầu chúng tôi phải cam kết thời gian được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất chúng tôi chuyển nhượng cho bà T chưa có cấp

GCNQSDĐ. Bà T yêu cầu chúng tôi đến UBND xã CưKróa để chứng thực hợp đồng, nhưng chúng tôi đến UBND xã, thì bà T bỏ về.

Yêu cầu của bà T là vô lý, trong hợp đồng đặt cọc, chúng tôi thỏa thuận diện tích đất chưa có GCNQSDĐ chuyển nhượng chung với diện tích đất đã có GCNQSDĐ cho bà T, chúng tôi chỉ hỗ trợ bà T làm GCNQSDĐ, nên không thể cam kết thời gian bà T sẽ được cấp GCNQSDĐ. Bà T yêu cầu chúng tôi trả lại cho bà T 700.000.000 đồng tiền đặt cọc, về lý không phải do lỗi của chúng tôi, nên chúng tôi không đồng ý. Nhưng xét về tình cảm, chúng tôi đồng ý trả cho bà T 700.000.000 đồng tiền đặt cọc, sau khi chúng tôi chuyển nhượng được thửa đất nói trên cho người khác, vì hiện nay chúng tôi đang gặp khó khăn, không có tiền trả ngay theo yêu cầu của bà T được.

*Theo Công văn số 17/CNMR-TTLT ngày 16/02/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M'Đrắk và biên bản làm việc với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M'Đrắk thì: Căn cứ Quyết định 1069/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện M'Đrắk, thì thửa đất 170, 171 tờ bản đồ 51 mới quy hoạch đất ở và đất trồng cây hàng năm; Thửa đất 170 có 2.275,6m² được quy hoạch 3 loại rừng. Thửa đất 170 có 1.466,3 m^2 và thửa đất 171 có 1.203,4 m^2 thuộc hành lang an toàn đường điện 220KV, đất không thuộc quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ Núi Vọng Phu.

*Nhân chứng Trần Thái S trình bày tại phiên tòa: Ông S soạn thảo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận, vợ chồng ông T1 bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T khoảng 2,6ha, bao gồm đất có GCNQSDĐ khoảng hơn 1,3ha và đất chưa có GCNQSDĐ khoảng gần 1,3ha. Tại thời điểm, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T1 bà L chưa cung cấp thông tin gì về thửa đất chuyển nhượng cho bà Thạnh. Các bên chỉ ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

*Nhân chứng bà Trần Thị T2 khai ngày 25/5/2023: khoảng tháng 6 năm 2021, bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1 bà L khoảng 1,3ha đã có GCNQSDĐ tại thửa đất số 80 (cũ thửa 171) tờ bản đồ số 35; ngoài ra, còn diện tích đất liền kề, bà T2 tự khai hoang chưa có GNCQSDĐ, bà T2 không xác định được diện tích là bao nhiêu, bà T2 cũng đã chuyển nhượng cho ông T1 bà L. Bà T2 cam kết khi ông T1 bà L đăng ký quyền sử dụng đất, bà T2 sẽ ký giúp giấy tờ cho ông T1 L, chứ chưa kê khai đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

* Ý kiến của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán xác định đúng quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án; Xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự; Việc thu

thập chứng cứ, trình tự giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS). Trong quá trình thụ lý, giải quyết, xét xử vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), Thư ký phiên tòa, đương sự chấp hành đúng theo đúng quy định của BLTTDS.

- Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa. Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bị đơn phải trả tiền phạt cọc 700.000.000đồng; Bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn số 700.000.000đồng tiền đặt cọc, nhưng các bên không thỏa thuận được thời gian trả. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L và bà Phan Thị Ngọc T là vô hiệu.

+ Buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả lại cho bà Phan Thị Ngọc T số tiền đặt cọc 700.000.000đồng.

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc Thạnh về yêu cầu bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả khoản tiền phạt cọc 700.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra, tranh luận tại phiên toà, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát. HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng và quan hệ pháp luật cần giải quyết:

[1.1] Nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc T yêu cầu Tòa án buộc bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả cho bà T tiền đặt cọc và tiền phạt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bị đơn vi phạm hợp đồng ngày 26/4/2022. Đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự. Đối tượng tranh chấp hợp đồng có bất động sản tại thôn 1, xã CưKróa, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk.

[1.2] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà T tự nguyện rút một phần khởi kiện về yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông T1 bà L phải trả cho bà T 700.000.000đồng tiền phạt cọc. Áp dụng khoản 2 Điều 244 BLTTDS, HĐXX đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phải trả 700.000.000đồng tiền phạt cọc cho nguyên đơn.

[2] Về nội dung.

[2.1] Ngày 26/4/2022 bà T và vợ chồng ông T1 bà L ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, vợ chồng ông T1 bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T khoảng 260.000m^2 (2,6ha), trong đó 13.890m^2 đất tại thửa 80, tờ bản đồ số 35, đã có GCNQSDD, còn lại là đất chưa có GCNQSDĐ tại thôn 1, xã CưKróa với giá chuyển nhượng là 6.500.000.000đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà T đặt cọc 700.000.000đồng, khi hợp đồng chuyển nhượng được công chứng và bàn giao đất trên thực địa ước khoảng 2,6 ha thì bà T sẽ có trách nhiệm trả 5.700.000.000đồng cho vợ chồng ông T1 bà L. Sau khi hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng (đất thuộc sử dụng hợp pháp đứng tên bà T), thì bà T sẽ trả số tiền còn lại 100.000.000đồng cho vợ chồng ông T1 bà Liên. Ngày 10/6/2022, bà T yêu cầu vợ chồng ông T1 bà L đến UBND xã CưKróa để chứng thực, nhưng bà T lại cho rằng diện đất chưa có GCNQSDĐ không đủ 1,3 ha, một phần đất thuộc đất rừng nhà nước quản lý, một phần có quy hoạch đường điện cao thế chạy qua không đủ điều kiện để được cấp GCNQSDĐ như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng. Đây là những tình tiết, các bên đều thừa nhận, không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 BLTTDS.

Nguyên đơn bà T cho rằng vợ chồng ông T1 bà L cố ý dấu thông tin thửa đất chuyển nhượng, tổng diện tích thực đo chưa được 2ha, nên bà Tyêu cầu vợ chồng ông T1 bà L trả lại tiền đặt cọc 700.000.000đồng. Vợ chồng ông T1 bà L cho rằng bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc, vì khi vợ chồng ông T1 bà L nhận chuyển nhượng đất của bà T, không đo cụ thể, diện tích đất chưa có GCNQSDĐ không thể xác định trước thời gian cụ thể để làm xong GCNQSDĐ. Nên, các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, vợ chồng ông T1 bà L chấp nhận trả lại tiền đặt cọc cho bà T 700.000.000đồng, nhưng các bên không thỏa thuận được phương thức trả, HĐXX cần xem xét giải quyết.

[2.2] Theo Điều 1 của hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 700.000.000đồng, bị đơn có nghĩa vụ chuyển nhượng cho nguyên đơn thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ (13.890m^2). Nhưng tại Điều 3 và Điều 9 của hợp đồng, các bên lại thỏa thuận chuyển nhượng bao gồm cả diện tích đất liền kề chưa có GCNQSDĐ ước khoảng 1,3 ha với giá là 6.500.000.000đồng. Tại biên bản đối chất, hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 700.000.000đồng nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2,6ha. Các bên chỉ ước lượng tổng diện tích đất chuyển nhượng, mà không nêu rõ trị giá tiền chuyển nhượng cụ thể cho từng diện tích đất đã có GCNQSDĐ và diện tích đất chưa có GCNQSDĐ. Thực tế, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023, tổng diện tích

chuyển nhượng là 21.901,8m², trong đó: 13.511,8m² (giảm 378, 2m²) tại thửa 171 (thửa 80 cũ), tờ bản đồ số 51 (tờ bản đồ 35 cũ) theo GCNQSDĐ số AP 768231 do UBND huyện M'Đrăk cấp cho bà Trần Thị T2 ngày 04/12/2009, chỉnh lý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 bà L ngày 03/8/2021; Diện tích đất còn lại tại thửa 170 là 8.390m^2 tờ bản đồ số 51 (tờ bản đồ 35 cũ) chưa có GCNQSDĐ, trong đó 2.275,6m² được quy hoạch 3 loại rừng, phần còn lại được quy hoạch đất trồng cây hàng năm.

Nguồn gốc diện tích đất chưa có GCNQSDĐ nói trên, vợ chồng ông T1 bà L nhận chuyển nhượng đất của bà Tứ, các bên chỉ viết giấy tay sang nhượng cho nhau khoảng 10.000m², đất chưa ai đăng ký và được cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, trong thửa đất 170 và 171, một phần đã được quy hoạch đất năng lượng (đường điện cao thế chạy qua), bị đơn đã được nhận tiền bồi thường. Nguyên đơn và bị đơn đều biết diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ, không đủ điều kiện chuyển nhượng cùng với diện tích đất đã có GCNQSDĐ.

Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013, người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau: "Có giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013)". Số tiền mà nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất đã có GCNQSDĐ và diện tích chưa có GCNQSDĐ. Do đó, giao dịch đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự. Xét về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hỗn hợp của bà T và vợ chồng ông T1 bà L, với mức độ lỗi là 50/50. Bởi vì, các bên đều biết thửa đất vợ chồng ông T1 bà L chuyển nhượng cho bà T là thửa đất một phần đã có GCNQSDĐ, một phần chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà đất chưa có GCNQSDĐ thì không có quyền chuyển nhượng, nhưng các bên vẫn thỏa thuận đặt cọc là trái pháp luật.

Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết, nên không có hiệu lực, theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì "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.". Vợ chồng ông T1 bà L chưa bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà T quản lý và sử dụng. Tại phiên tòa, bị đơn chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, nhưng các bên không thỏa thuận được phương thức (thời gian trả). Do vậy, buộc vợ

chồng ông T1 bà L phải trả lại cho bà T số tiền đã nhận đặt cọc 700.000.000 đồng. Do giao dịch đặt cọc bị vô hiệu, nên không xem xét nghĩa vụ các bên theo nội dung của hợp đồng đặt cọc.

[3] Về án phí: Bị đơn vợ chồng ông T1 bà L phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn bà T đối với bị đơn vợ chồng ông T1 bà L được HĐXX chấp nhận là 32.000.000đồng = (40.000.000đồng x 5%) + (300.000.000 x 4%).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc T:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/4/2022, giữa vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L và Phan Thị Ngọc T là vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L có nghĩa vụ trả lại cho bà Phan Thị Ngọc T số tiền đặt cọc đã nhận là 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng).

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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Ngọc T về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả khoản tiền phạt cọc 700.000.000đồng (Bảy trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Đình T1 bà Nguyễn Thị Hồng L phải chịu 32.000.000đồng (Ba mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho nguyên đơn bà Phan Thị Ngọc T tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng) mà bà T đã nộp, theo biên lai thu số

60AA/2021/0009391 ngày 04/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M’Đrắk, tỉnh Đắk Lắk.

3.Thông báo quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án Dân sự sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thế Dương

***Nơi nhận*:**
-TAND tỉnh Đắk Lắk;
-VKSND huyện M’Đrắk;
-Chi cục T.H.A dân sự huyện M’Đrắk;
-Các đương sự;
-Lưu hồ sơ vụ án.