

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 – LÂM ĐỒNG**

Bản án số: 15/2025/DS-ST
Ngày 23 – 9 – 2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 – LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nông Văn Bào

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thanh và bà Nguyễn Thị Thu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Danh Quốc Khánh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nông Quốc Hùng – Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 9 năm 2025, tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 16/2024/DS - ST ngày 21/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2025/QĐST-DS, ngày 26 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 85/2025/QĐ-TA ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Thái Anh T, sinh năm 1982. Trú tại: Tổ dân phố Tây Trinh, phường Kỳ Trinh, thị xã K, tỉnh H (Nay là Tổ dân phố Tây Trinh, phường Sông T, tỉnh H).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái Anh T: ông Nguyễn Khắc Tuấn, sinh năm 1982. Trú tại: số 59 đường Trung Tiết, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh) - Có mặt.

- Bị đơn: ông Nguyễn Văn Th- sinh năm 1971 và bà Hà Thị Ngọc Th- sinh năm 1977. Cùng trú tại: Tổ dân phố 7, thị trấn Ea T' ling, huyện C, tỉnh Đ (Nay là Thôn 7 Ea T'ling, xã C, tỉnh L).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Th và bà Hà Thị Ngọc Th: ông Lê Minh Hiền, sinh năm 1975. Trú tại: số 259A Bùi Hữu Nghĩa, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường Gia Định, thành phố Hồ Chí Minh) - Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn S, sinh năm 1967. Nơi đăng ký thường trú: Phường Văn Yên, thành phố H, tỉnh Hà T (Nay là: Thôn Lộc Ân, xã T, tỉnh H).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn S: ông Nguyễn Khắc Tuấn, sinh năm 1982. Trú tại: số 59 đường Trung Tiết, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh)- Có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1967. Nơi thường trú: Phường Đại Nài, thành phố Hà T, tỉnh H. Nơi ở hiện tại: Số 02 Ngõ 486, đường Hà Huy Tập, phường Thành S, tỉnh H.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1: Ông Phan Quốc Thành, sinh năm 1988. Trú tại: số 59 đường Trung Tiết, phường Thạch Quý, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh (Nay là phường Thành Sen, tỉnh Hà Tĩnh) - Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**/ Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Thái Anh T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S, ông Nguyễn Khắc Tuấn trình bày:*

Ngày 25/3/2022, ông Thái Anh T, ông Nguyễn S và ông Nguyễn Văn T1 bàn bạc và thống nhất cùng góp số tiền 9.700.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, đất toạc lác tại phường Tây Trinh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh của ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th. Sau đó ông T, ông S và ông T1 thỏa thuận mỗi người góp 1/3 số tiền để đặt cọc trước là 1.300.000.000 đồng, tổng số tiền góp của 3 người là 3.900.000.000 đồng để đặt cọc và cử ông Thái Anh T là người đại diện để giao dịch.

Ngày 29/3/2022, tại nhà ông Thái Anh T, tổ dân phố Tây Trinh, phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, giữa ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ng Thu (bên B) nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn S (bên A) thông qua người đại diện là ông Thái Anh T, số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng, số tiền cọc này để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 1.214m², trong đó có 600m² đất ở, còn lại đất trồng cây lâu năm, đất đã được UBND thị xã Kỳ Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thành, bà Thu; một phần diện tích nhận thừa kế của bà Huế (mẹ ông Th) chưa được cấp giấy chứng nhận. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc 6 tháng từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc (ngày 29/9/2022), ông Th, bà Th vi phạm cam kết nên ông Thái Anh T, ông Nguyễn S có liên lạc qua điện thoại để yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông Th, bà Th không thực hiện. Do đòi tiền không được nên ngày 06/4/2024 ông Thái Anh T, ông Nguyễn S khởi kiện ông Th, bà Th tại Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh để yêu cầu buộc ông Th, bà Th phải trả 3.900.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và 11.700.000.000 đồng tiền phạt cọc. Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết ông Thái Anh T, ông Nguyễn S nhận thấy số tiền yêu cầu phạt cọc 11.700.000.000 đồng là không phù hợp với nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông T, ông S đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, năm 2025 ông Thái Anh T khởi kiện bằng vụ án khác tại Tòa

án nhân dân huyện Cư Jút (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9- Lâm Đồng). Ông T khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Th phải trả cho ông T 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Ngày 06/01/2025, ông Nguyễn S có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Th, bà Th phải trả 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025) cho ông Nguyễn S.

**/ Theo đơn yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 và Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Phan Quốc Thành trình bày:* Ngày 25/3/2022, ông Thái Anh T, ông Nguyễn S và ông Nguyễn Văn T1 thỏa thuận góp số tiền 9.700.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th. Sau đó ông T, ông S và ông T1 thỏa thuận mỗi người góp 1/3 số tiền để đặt cọc trước là 1.300.000.000 đồng, tổng số tiền góp của 3 người là 3.900.000.000 đồng để đặt cọc và cử ông Thái Anh T là người đại diện để giao dịch.

Ngày 29/3/2022, tại nhà ông Thái Anh T, tổ dân phố Tây Trinh, phường Kỳ Trinh, thị xã Kỳ Anh, tỉnh Hà Tĩnh, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th (bên B) nhận tiền cọc của ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn S (bên A) thông qua người đại diện là ông Thái Anh T, số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng, số tiền cọc này để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 1.214m², trong đó có 600m² đất ở, còn lại đất trồng cây lâu năm, đất đã được UBND thị xã Kỳ Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thành, bà Thu; một phần diện tích nhận thừa kế của bà H (mẹ ông Th) chưa được cấp giấy chứng nhận. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc 6 tháng từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc (ngày 29/9/2022), ông Th, bà Th vi phạm cam kết nên ông T, ông S đã gọi điện thoại yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng ông Th, bà Th không thực hiện. Do đòi tiền không được nên ngày 06/4/2024 ông T, ông S khởi kiện ông Th, bà Th tại Tòa án nhân dân thị xã Kỳ Anh yêu cầu buộc ông Th, bà Th phải trả 3.900.000.000 đồng tiền cọc và 11.700.000.000 đồng tiền phạt cọc. Sau đó ông T, ông S nhận thấy yêu cầu phạt cọc số tiền 11.700.000.000 đồng là không phù hợp với nội dung các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông T, ông S đã rút đơn khởi kiện vì vậy, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó, ngày 06/3/2025 ông Thái Anh T tiếp tục khởi kiện bằng vụ án khác tại Tòa án nhân dân huyện Cư Jút. Ông T yêu cầu ông Th, bà Th phải trả cho ông T1 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Ngày 06/01/2025, ông Nguyễn S có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Th, bà Th phải trả cho ông Nguyễn S 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Ngày 06/01/2025, ông Nguyễn Văn T1 có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Th, bà Th phải trả cho ông Nguyễn Văn T1 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

* Người đại diện theo ủy quyền của ông Th, bà Th (bị đơn) ông Lê Minh Hiền trình bày: Ngày 29/3/2022, vợ chồng ông Th, bà Th ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với ông Thái Anh T, ông Nguyễn S và ông Nguyễn Văn T1. Nội dung hợp đồng ông Th, bà Th (bên B) nhận tiền cọc của ông T và ông S (bên A) thông qua người đại diện là ông Thái Anh T, số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng, số tiền cọc này để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 1.214m², trong đó có 600m² đất ở, còn lại đất trồng cây lâu năm, đất đã được UBND thị xã Kỳ Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Th, bà Th; một phần diện tích nhận thừa kế của bà H (mẹ ông Th) chưa được cấp giấy chứng nhận. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc 6 tháng, tính từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Th, bà Th ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận phần diện tích ông Th, bà Th nhận thừa kế chưa được cấp giấy chứng nhận và hợp nhất với phần đất đã được cấp giấy thành một thửa, thời hạn ủy quyền 05 tháng. Sau khi nhận ủy quyền, ông T1 đã thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận theo nội dung ông Th, bà Th ủy quyền nhưng không thực hiện được. Nguyên nhân theo văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Kỳ Anh trả lời là do đất nhận thừa kế chưa thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và không thể hợp nhất.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc 06 tháng (từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022), ông Th, bà Th không vi phạm nội dung cam kết. Sau khi hết hạn đặt cọc ông T, ông T, ông S chỉ gọi điện thỏa thuận nội dung giải quyết vụ việc, không yêu cầu đòi tiền nhưng hai bên không thỏa thuận được. Do đó, ngày 06/4/2024 các ông T, ông S khởi kiện ông Th, bà Th tại Tòa án nhân thị xã Kỳ Anh để yêu cầu giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nội dung yêu cầu ông Th, bà Th phải trả 3.900.000.000 đồng tiền cọc và 11.700.000.000 đồng tiền phạt cọc. Sau đó không biết vì lý do gì ông T, ông S đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Đến năm 2025, ông T tiếp tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cư Jút. Trong hợp đồng đặt cọc có phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận, ông Th, bà Th cam kết thời điểm hoàn thành việc cấp đất từ thời điểm đặt cọc 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022 nhưng do không hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên không thể thực hiện, lý do là nội dung giao kết bị vô hiệu (vì cam kết này không thực hiện được). Ông T, ông S và ông T1 có biết một phần đất của ông Th, bà Th nhận thừa kế của bà H chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu từ thời điểm giao kết hợp đồng. Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2022 giữa các bên vi phạm pháp luật đất đai, bị vô hiệu nên phía ông Th, bà Th đồng ý hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận 3.900.000.000 đồng, trong đó trả cho T 1.300.000.000 đồng, ông S 1.300.000.000 đồng, ông T1 1.300.000.000 đồng.

Còn việc ông T, ông S, ông T yêu cầu tính lãi suất là không có cơ sở nên ông Th, bà Th không chấp nhận trả lãi.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa giữa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Tuấn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Minh Hiền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc Thành

đã thỏa thuận được nội dung: ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 3.900.000.000 đồng cho ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1, trong đó trả cho ông Thái Anh T 1.300.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn S 1.300.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn Văn T1 1.300.000.000 đồng. Về nghĩa vụ thanh toán nợ: thời hạn trả tiền tính từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Lỗi suất chậm thi hành án: Trường hợp đến hạn thanh toán, ông Th, bà Th không thanh toán đúng hạn thì thống nhất áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lỗi suất chậm Thi hành án.

Những nội dung các đương sự còn tranh chấp, không thỏa thuận được yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc Tuấn yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả ông Thái Anh T 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Yêu cầu độc lập buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả cho ông Nguyễn S 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc Thành yêu cầu ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả ông Nguyễn Văn T 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Minh Hiền không đồng ý việc ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả ông Thái Anh T 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025; không đồng ý trả cho ông Nguyễn S số tiền 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025); không đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Lâm Đồng phát biểu:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký từ khi thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về phía người tham gia tố tụng: Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự được ký kết ngày 29/3/2022, nội dung thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất ông Thành, bà Thu chưa được cấp giấy chứng nhận nên nội dung thỏa thuận này không đúng quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy, căn cứ quy định tại các Điều 123, khoản 1 Điều 131 và Điều 408 của Bộ luật dân sự thì thỏa thuận này bị vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án giữa người đại diện theo ủy quyền của

nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thỏa thuận được: ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 3.900.000.000 đồng cho ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T, trong đó trả cho ông Thái Anh T 1.300.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn S 1.300.000.000 đồng; Trả cho ông Nguyễn Văn T1 1.300.000.000 đồng.

Về nghĩa vụ thanh toán nợ: thời hạn trả tiền tính từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi suất chậm thi hành án: Trường hợp đến hạn thanh toán, ông Th, bà Th không thanh toán đúng hạn thì thống nhất áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm Thi hành án.

Đối với việc ông T yêu cầu ông Th, bà Th phải trả cho ông T 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025) là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với việc ông Nguyễn S có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Th, bà Th phải trả cho ông Nguyễn S 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025) là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với việc ông Nguyễn Văn T1 có đơn yêu cầu độc lập buộc ông Th, bà Th phải trả cho ông Nguyễn Văn T1 1.300.000.000 đồng tiền cọc và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025) là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Ông Thái Anh T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/3/2022 giữa ông T và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th, ông T yêu cầu ông Th, bà Th phải trả lại số tiền cọc đã nhận 1.300.000.000 đồng và 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025). Ông Th, bà Th đều có nơi cư trú tại huyện Cư Jút nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 9- Lâm Đồng) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th xác lập vào ngày 29/3/2022, theo đó hai bên thỏa thuận ông Th, bà Th (bên B) nhận tiền cọc của T, ông Thanh và ông S (bên A) thông qua người đại diện là ông Thái Anh T, số tiền cọc là 3.900.000.000 đồng, số tiền cọc này để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 24, tờ bản đồ số 60, diện tích 1.214m², trong đó có 600m² đất ở, còn lại đất trồng cây lâu năm, phần đất này ông Th, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận; một phần

diện tích ông Th, bà Th nhận thừa kế của bà H (mẹ ông Th) chưa được cấp giấy chứng nhận. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc 6 tháng, tính từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Th, bà Th ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T1 liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận phần diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận và hợp nhất với phần đất đã được cấp giấy chứng nhận thành một thửa, thời hạn ủy quyền 05 tháng. Sau khi nhận ủy quyền, ông Nguyễn Văn T1 đã thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận theo nội dung ông Th, bà Th ủy quyền nhưng không thực hiện được. Nguyên nhân do diện tích đất của ông Th, bà Th trong quá trình sử dụng có biến động nên Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã Kỳ Anh đã ban hành Công văn số 755/TNMT ngày 16/6/2023 và Công văn số 165/TNMT ngày 20/02/2023 trả lời là do đất nhận thừa kế chưa thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và không thể hợp nhất. Trong hợp đồng đặt cọc có phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận, ông Th, bà Th cam kết thời điểm hoàn thành việc cấp đất từ thời điểm đặt cọc 29/3/2022 đến ngày 29/9/2022 nhưng do không hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên không thể thực hiện, lý do là nội dung giao kết bị vô hiệu (vì cam kết này không thực hiện được). Ông T, ông S và ông T1 có biết một phần đất của ông Th, bà Th nhận thừa kế của bà H chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu từ thời điểm giao kết hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự quy định *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Anh T, đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1 về việc yêu cầu trả lại số tiền cọc đã nhận, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa giữa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc T, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Minh Hiền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phan Quốc Thanh đã thỏa thuận được nội dung: ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 3.900.000.000 đồng cho ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1, trong đó trả cho ông Thái Anh T 1.300.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn S 1.300.000.000 đồng; trả cho ông Nguyễn Văn T1 1.300.000.000 đồng. Về nghĩa vụ thanh toán nợ: thời hạn trả tiền tính từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Lãi suất chậm thi hành án: Trường hợp đến hạn thanh toán, ông Th, bà Th không thanh toán đúng hạn thì thống nhất áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm Thi hành án. Việc các đương sự thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

Đối với yêu cầu khởi kiện tính tiền lãi của nguyên đơn ông T; yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1: ông Tuấn yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Th phải trả số tiền lãi 294.904.110 đồng (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025). Ông Nguyễn S yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Th phải trả số tiền lãi 294.904.110 đồng (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025). Ông T1 yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn Th, bà

Th phải trả số tiền lãi 294.904.110 đồng (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022, giữa các đương sự vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo Điều 131 và khoản 1 Điều 408 của Bộ luật dân sự. Khi giao kết hợp đồng phía nguyên đơn ông T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, ông Nguyễn S đều biết được đất ông Th, bà Th có một phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận và việc không hợp nhất hai thửa đất được là do lỗi khách quan, không phải do lỗi của ông Th, bà Th. Do đó giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu các bên chỉ giao trả cho nhau những gì đã nhận, không có căn cứ để buộc ông Th, bà Th phải trả lãi cho khoản tiền đã nhận cọc. Vì vậy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện tính lãi suất của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, ông T1, ông S về việc yêu cầu buộc ông Th, bà Th phải trả cọc đã nhận 3.900.000.000 đồng được Tòa án chấp nhận nên ông Th, bà Th phải chịu án phí đối với yêu cầu này. Tuy nhiên do Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt cọc các bên giao kết ngày 29/3/2022 vô hiệu nên ông Th, bà Th phải trả lại tiền cọc đã nhận do đó ông Th, bà Th phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông T buộc ông Th, bà Th phải trả 294.904.110 đồng tiền lãi không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T phải chịu án phí 14.745.200 đồng ($294.904.100 \text{ đồng} \times 5\% = 14.745.200$).

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn S buộc ông Th, bà Th phải trả 294.904.110 đồng tiền lãi không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông S phải chịu án phí 14.745.200 đồng ($294.904.100 \text{ đồng} \times 5\% = 14.745.200$).

Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn T1 buộc ông Th, bà Th phải trả 294.904.110 đồng tiền lãi không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí 14.745.200 đồng ($294.904.100 \text{ đồng} \times 5\% = 14.745.200$).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, Điều 117; Điều 118; Điều 122; Điều 123; Điều 131 và Điều 408 của Bộ luật dân sự; Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

Xử: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Anh T; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 giữa ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th vô hiệu;

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Công nhận sự thỏa thuận giữa

người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nội dung thỏa thuận được: ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th thỏa thuận nhận trả lại số tiền cọc đã nhận 3.900.000.000 đồng (*Ba tỷ chín trăm triệu đồng*) cho ông Thái Anh T, ông Nguyễn S, ông Nguyễn Văn T1, trong đó trả cho ông Thái Anh T 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*); trả cho ông Nguyễn S 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*); Trả cho ông Nguyễn Văn T1 1.300.000.000 đồng (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*).

Về nghĩa vụ thanh toán nợ: thời hạn trả tiền tính từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Lãi suất chậm thi hành án: Trường hợp đến hạn thanh toán, ông Th, bà Th không thanh toán đúng hạn thì thống nhất áp dụng Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự để tính lãi suất chậm Thi hành án.

3. Về yêu cầu tính lãi suất:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Anh T về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn S về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T1 về việc buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Ngọc Th phải trả 294.904.110 đồng tiền lãi (lãi tính từ ngày 22/9/2022 đến ngày 06/01/2025).

3. Về án phí:

3.1. Buộc ông Nguyễn Văn Th và bà Hà Thị Ngọc Th phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Buộc ông Thái Anh T phải nộp 14.745.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 25.500.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút, biên lai số 0005429 ngày 21/3/2025. Hoàn trả lại cho ông Thái Anh T số tiền tạm ứng án phí còn lại 10.854.800 đồng.

3.3 Buộc ông Nguyễn Văn T1 phải nộp 14.745.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 25.500.000 đồng tạm ứng án phí ông T1 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút, biên lai số 0005463 ngày 22/4/2025. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền tạm ứng án phí còn lại 10.854.800 đồng.

3.4 Buộc ông Nguyễn S phải nộp 14.745.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 25.500.000 đồng tạm ứng án phí ông S đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư Jút, biên lai số 0005464 ngày 22/4/2025. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn S số tiền tạm ứng án phí còn lại 10.854.800 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn; Bị đơn; Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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 :

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh LĐ;
- VKSND KV9- LĐ;
- THADS tỉnh LĐ (P9);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

NÔNG VĂN BÀO

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 9 – Lâm Đồng;
- Phòng THADS KV 9 – Lâm Đồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nông Văn Bào