TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 5 – KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 66/2025/DS-ST
Ngày: 28/10/2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, kiện đòi giấy chứng nhận QSDĐ và các giấy tờ khác có liên quan.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5 – KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Hùng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Minh Trâm và ông Lê Huỳnh Sinh .

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Ánh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 5 – Khánh Hoà.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 5 – Khánh Hòa tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 5 – Khánh Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2025/TLST-DS ngày 17/3/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐXXST-DS ngày 10/9/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2025/QĐST-DS ngày 29/9/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**: Bà Phan Thị H, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

- **Bị đơn**: Ông Nguyễn Thái Hoàng V, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường P, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thái Hoàng V: Bà Huỳnh Trần Thảo N, sinh năm 2000 (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ F, khu N, xã Đ, thành phố Đà Nẵng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng C

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Kim S – Trưởng văn phòng (Xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, đường B T, phường P, tỉnh Khánh Hòa

1. Bà Nguyễn Thụy Minh T, sinh năm 1981 (có mặt).

2. Nơi cư trú: C Lô A, chung cư L, tổ dân phố E, phường B, thành phố Hồ Chí Minh.

3 Bà Nguyễn Thụy Minh T1, sinh năm 1983 (có mặt).

Nơi đăng ký thường trú: Tổ dân phố C, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

Nơi ở hiện nay: 52/47/ Hồ T, phường B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Nguyễn Thụy Minh T2, sinh năm 1983 (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ dân phố C, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình bà Phan Thị H được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hoà) cấp đất theo Quyết định số 768/QĐ ngày 14/9/2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 117568 cấp ngày 29/01/2004, thửa đất có diện tích 199.340m^2 toạ lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã M, tỉnh Khánh Hòa). Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất trên để lo kinh tế gia đình nên bà H và ông Nguyễn Thái Hoàng V sau khi trao đổi, thống nhất hai bên có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 12/07/2022 giá chuyển nhượng của thửa đất là 1.900.000.000 đồng (một tỷ chín trăm triệu đồng), ông V đã đặt cọc 300.000.000 đồng và thời hạn thanh toán hợp đồng đặt cọc đất chậm nhất đến ngày 01/08/2023 với số tiền còn lại 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng),

Để thuận tiện cho việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới (chuyển từ giấy chứng nhận cấp cho hộ gia đình sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cá nhân bà H) ngày 09/08/2022 tại Văn phòng C bà H làm giấy ủy quyền số 935, quyển số 01-SCT/CK,CĐ uỷ quyền cho ông V để ông V đi thực hiện các công việc gồm: Nộp hồ sơ đo đạc thửa đất, cấp đổi lại thửa đất, được phép ký và gửi đơn tranh chấp, khiếu nại (nếu có), ký hồ sơ nhận đền bù (nếu có) đã ghi trong giấy ủy quyền sử dụng đất số S117568 do ủy ban nhân dân huyện B cấp 29/01/2004. Trong tháng 8/2024 ông V đến nhà bà lấy quyết định giao đất bản gốc để bổ sung hồ sơ đổi sổ nhưng trong thời gian dài

làm sổ không thấy ông V cung cấp chứng từ liên quan đến vấn đề cấp đổi sổ và ông V cũng không thông báo khó khăn vướng mắc gì trong việc làm sổ.

Khi quá hạn thanh toán 02 tháng ông V không thực hiện đúng như hợp đồng đặt cọc đất đã ký ngày 12/7/2022 (thất hứa lần 1) thì ông V đưa lý do chưa đổi sổ được vì có sự tranh chấp trên đất mà người tranh chấp theo ông V nói là không có sổ và ông V xin gia hạn thời gian đặt cọc thêm 01 năm (01/08/2023 - 01/08/2024). Nên ngày 01/10/2023 hai bên có ký phụ lục hợp đồng dựa theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/7/2022 và ông V hứa ngày 30/01/2024 sẽ thanh toán cho bà H thêm 300.000.000 đồng, nếu hết thời gian gia hạn mà không đổi được sổ sẽ mất tiền cọc và trả lại tất cả các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất. Nhưng ông V vẫn không thực hiện đúng cam kết đã ký (thất hứa lần 2) và việc giải quyết tranh chấp trên đất cũng như việc làm sổ được hay không thì cũng không được ông V thông báo hay phản ánh lại.

Từ tháng 08/2024 đến tháng 09/2024 ông V yêu cầu bà H làm gia hạn giấy ủy quyền và viết giấy bán bằng tay cho ông V và kèm theo một người tên Trần Ngọc K (thường trú khu phố D, phường T, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận) đứng cùng ông V trong giấy ủy quyền và giấy bán viết tay. Ông V nói người này có dự án nuôi cá tầm nên muốn có tên trong giấy ủy quyền và giấy bán viết tay để công ty rót vốn mới có tiền thanh toán cho bà H trong zalo ngày 30/09/2024. Bà H không đồng ý vì làm theo ông V là bà sai theo hợp đồng đặt cọc đất (vì ông V nói không rõ ràng khi thì nói có người ở Đồng Nai khi thì người ở Vũng Tàu mua nên bà nghi ngờ lời nói của ông V bịa đặt) thời gian này là sắp tới hạn thanh toán hợp đồng mua bán đất.

Ngày 12/10/2024, hai bên có ký giấy cam kết thống nhất hạn cuối cùng của hợp đồng là 30/12/2024 phải thanh toán số tiền còn lại 1.600.000.000 đồng.

Theo yêu cầu của ông V xóa giấy ủy quyền ở văn phòng C vào ngày 14/10/2024 làm giấy ủy quyền mới tại văn phòng C theo số 6785 quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HDGD cùng ngày 14/10/2024 với nội dung như: nộp hồ sơ đo đạc thửa đất, cấp đổi lại thửa đất.... sau đó ông V có đưa bà một giấy ủy quyền khác có nội dung buôn bán, nhận cọc, nhận đề bù yêu cầu bà ký nhưng bà không ký. Ông V có nhắn trong zalo bà giấy ủy quyền ở A là chỉ đi làm sổ, ông V không có quyền giao dịch mua bán.

Ngày 08/02/2025 khi hết thời gian đã cam kết bà có liên lạc điện thoại 3 lần mời ông V lên nhà nhưng ông V không lên và không hợp tác. Đến ngày 19/02/2025 tại Văn phòng C bà có gọi điện thoại mời ông V lên để hủy giấy ủy quyền nhưng ông V không lên còn nói "Nếu hủy giấy ủy quyền thì bà phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường gấp 5 lần theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đã ký ngày 12/07/2022" bà nói ông V không đổi

sổ được thì hủy giấy ủy quyền ở Văn phòng C và trả lại các giấy tờ liên quan đến đất của bà nhưng ông V không đồng ý.

Ông Nguyễn Thái Hoàng V là người không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất của hai bên, ông Nguyễn Thái Hoàng V là người không thực hiện đúng nội dung về giấy ủy quyền của văn phòng C mà bà đã uỷ quyền. Sau 05 ngày lập uỷ quyền ở phòng C1 ông V lập thêm một giấy uỷ quyền khác đưa cho bà có nội dung mua bán, nhận cọc, ký nhận đền bù là sai theo quy định ủy quyền nên bà không ký.

Bà khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V vào ngày 12/7/2022 do ông V vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông V không được nhận lại số tiền 300.000.000 đồng theo thỏa thuận đặt cọc.

- Hủy giấy ủy quyền giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V lập tại Văn phòng C số 02/2024 TP/CC-SCC/HDGD ngày 14/10/2024;

- Yêu cầu ông V phải trả lại cho bà H các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất ông V đang giữ, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S117568 ngày 29/01/2004 (bản chính); Quyết định giao đất số 768/QĐ ngày 04/10/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân huyện B (bản chính); Sơ đồ đo vị trí thửa đất ngày 01/3/2003 (bản chính); Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/7/2023 (bản chính).

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thái Hoàng V, đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thái Hoàng V bà Huỳnh Trần Thảo N trình bày:

Ngày 12/7/2022, ông có mua một thửa đất của bà Phan Thị H, sinh năm 1958, trú tại khu phố H, phường P, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận, diện tích 199.340m² tại xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận với số tiền là 1.900.000.000đồng *(Một tỷ chín trăm triệu đồng)*. Ông V đã đặt cọc trước 300.000.000đồng *(Ba trăm triệu đồng)*. Sau khi đặt cọc, ông V đến các cơ quan có thẩm quyền cấp đổi trích lục đo đạc lại thửa đất trên (từ sổ hộ qua tên bà H). Quá trình ông đi làm cấp đổi sổ thì phát hiện thửa đất bà H bán cho ông bị những hộ dân lấn chiếm gần hết đất. Ông có liên lạc qua điện thoại thì bà H nói bận công việc trong thành phố Hồ Chí Minh chưa về được. Đến năm 2024, ông hẹn gặp bà H với những người làm chứng giữa hai bên mua bán thì ông có trao đổi là làm giấy cam kết hẹn cuối tháng 12/2024 ông trả đủ 50% số tiền còn lại cho bà H và đồng thời hủy hợp đồng công chứng bên Thanh H1 và làm lại hợp đồng ủy quyền mới tại văn phòng C. Bên

bà H phải yêu cầu văn phòng C ghi thêm nội dung là bên nhận ủy quyền thay mặt được nhận tiền cọc mua bán thì ông mới chấp nhận tới tháng 12/2024 trả 50% số tiền trên.

Sau khi thỏa thuận hai bên đã thống nhất xong, bà H không tuân thủ nội dung trên mà chỉ làm công chứng ủy quyền, cấp đổi, đo đạc và làm sổ. Khi ông đến văn phòng C nhận giấy ủy quyền, ông không chấp nhận nội dung ủy quyền nêu trên và có nói với bà Hà S1 hai bên thống nhất giờ làm ủy quyền như vậy? Thì bà H nói khi nào đưa đủ tiền mới làm và ông có nói nếu vậy thì đến tháng 12/2024 theo cam kết coi như không thực hiện lời hứa nêu trên. Đồng thời bà H biết đất tranh chấp mà vẫn bán cho ông để nhận cọc số tiền trên là sai pháp luật.

Tại phiên toà bị đơn ông Nguyễn Thái Hoàng V đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà H vô hiệu, do đất của bà H cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có bà H đứng ra ký hợp đồng chuyển nhượng, bà H phải trả lại cho ông V 300.000.000 đồng tiền cọc ông đã đưa cho bà H, nếu bà H trả lại cho ông 300.000.000 đồng thì ông sẽ trả lại các giấy tờ ông đang giữ của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 14/10/2024, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V liên hệ Văn phòng C yêu cầu công chứng hợp đồng uỷ quyền giữa bên uỷ quyền là bà Phan Thị H và bên được uỷ quyền là ông Nguyễn Thái Hoàng V.

Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng nêu trên Văn phòng C đã kiểm tra các giấy tờ mà các bên đã cung cấp và đã tiến hành làm Hợp đồng ủy quyền với nội dung bà Phan Thị H ủy quyền cho ông Nguyễn Thái Hoàng V được thay mặt bà H liên hệ đến các cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ trích lục tách thửa, hồ sơ văn bản thỏa thuận phân chia di sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S117568 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00288 QSDĐ/25/QĐ ngày 29/01/2004) do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 29/01/2004.

Vì vậy, Văn phòng C chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 6785 quyển số 02/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2024 là đúng theo quy định pháp luật. Trên đây là ý kiến của Văn phòng C, đề nghị Tòa án nghiên cứu giải quyết theo quy định pháp luật

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thụy Minh T, Nguyễn Thụy Minh T2 trình bày tại phiên Tòa: Ngày 12/07/2022, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V thỏa thuận lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất thì các bà đều có ở nhà và đều

biết việc này, nhưng do tin tưởng Văn phòng Công chứng làm hợp đồng nên các bà không ký vào hợp đồng đặt cọc.

Bà T và bà T2 đề nghị Tòa án không quay lại phần hòa giải, công khai chứng cứ, đề nghị Toà án tiếp tục xét xử. Đồng thời, các bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thụy Minh T1 trình bày tại phiên Tòa: Khi bà Phan Thị H ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông Nguyễn Thái Hoàng V thì bà không biết vì bà đi làm xa nhà. Ngày 12/7/2023 khi bà đến Văn phòng C để ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế thì mẹ bà mới báo cho bà biết việc này. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H. Bà đề nghị Tòa án không quay lại phần tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ, đề nghị Toà án tiếp tục xét xử.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm, cụ thể như sau:

Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử Toà án nhân dân khu vực 5 – Khánh Hoà căn cứ:

- Khoản 3, 14 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm a khoản 2 Điều 167; Điểm b, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 117, Điều 122, Điều 131, khoản 2 Điều 218 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án:

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H. Đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V vào ngày 12/7/2022 vô hiệu; Hủy giấy ủy quyền giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V lập tại Văn phòng C số 02/2024 TP/CC-SCC/HDGD ngày 14/10/2024; Yêu cầu ông V phải trả lại các loại giấy tờ liên quan đến thửa đất ông V đang giữ, cụ thể:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính); Quyết định giao đất (bản chính); Sơ đồ đo vị trí thửa đất (bản chính); Văn bản thừa kế (bản chính).

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc buộc ông Nguyễn Thái Hoàng V mất tiền đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V ngày 12 tháng 7 năm 2022.

Buộc bà Phan Thị H phải trả cho ông Nguyễn Thái Hoàng V số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ hợp đồng uỷ quyền, kiện đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác có liên quan"* theo khoản 3, 14 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố B, phường P, tỉnh Khánh Hòa. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Khánh Hoà.

[2] Về nội dung tranh chấp:

2.1 Nguyên đơn yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V vào ngày 12/7/2022, Hội đồng xét xử xét thấy.

Ngày 12/07/2022, bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V thỏa thuận lập Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, nội dung hợp đồng thể hiện: Bà H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thái Hoàng V diện tích đất 199.340m^2 toạ lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã M, tỉnh Khánh Hòa) đất đã được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Phan Thị H ngày 29/01/2004. Giá trị chuyển nhượng: 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng), ông V đã đặt cọc 300.000.000 đồng và thời hạn thanh toán số tiền còn lại 1.600.000.000 đồng là ngày 01/8/2023.

Hội đồng xét xử xét thấy, hộ gia đình bà Phan Thị H được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hoà) cấp đất tại Quyết định số 768/QĐ ngày 14/9/2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S117568 ngày

29/01/2004 thửa đất có diện tích 199.340m^2 toạ lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận (nay là xã M, tỉnh Khánh Hòa). Theo quyết định của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà Phan Thị H để sử dụng vào mục đích trồng rừng, kết hợp chăn nuôi. Theo trình bày của nguyên đơn bà Phan Thị H và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà T3, bà T1 và bà T2 (các con ruột của bà H) đều xác định thời điểm được cấp đất, hộ gia đình bà Phan Thị H có 05 nhân khẩu: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1956 (chết 2018); Bà Phan Thị H, sinh năm 1958; Bà Nguyễn Thụy Minh T, sinh năm 1981; Bà Nguyễn Thụy Minh T1, sinh năm 1983; Bà Nguyễn Thụy Minh T2, sinh năm 1985.

Theo khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 quy định sở hữu chung của các thành viên gia đình *"Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thoả thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thoả thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác".*

Hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V vào ngày 12/7/2022 hộ gia đình bà Phan Thị H chỉ có một mình bà Phan Thị H ký hợp đồng đặt cọc. Tại phiên toà bà Nguyễn Thụy Minh T1 trình thời điểm bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V bà T1 hoàn toàn không biết vì bà T1 đi làm việc ở xa, đến ngày 12/7/2023 khi bà T1 đến Văn phòng C ký văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế của ông Nguyễn Văn K1 chết để lại thì bà T1 mới biết việc bà H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông V. Như vậy, việc bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thái Hoàng V khi chưa có sự đồng ý và uỷ quyền của bà T1 là trái với quy định của pháp luật dân sự về việc định đoạt tài sản chung của hộ gia đình.

Mặt khác, trong quá trình ông V thực hiện việc ủy quyền làm các thủ tục như nộp hồ sơ đo đạc thửa đất, cấp đổi lại thửa đất, ông V đã phát hiện và báo cho bà H biết việc thửa đất đang có tranh chấp, tại phiên toà bà Phan Thị H cũng thừa nhận ngày 01/8/2023 khi bà gọi ông V lên nhà để yêu cầu thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông V đã thông báo cho bà đất đang tranh chấp nhưng ngày 01/10/2023 bà H và ông V vẫn thỏa thuận lập phụ lục hợp đồng để gia hạn thời hạn của hợp đồng đặt cọc thêm 01 năm.

Chứng cứ do Ủy ban nhân dân xã M cung cấp thể hiện:

Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông Lê Đ và bà Phan Thị H, ngày 28/3/2023 (hoà giải lần 1) và ngày 12/4/2023

(hoà giải lần 2). Ngày 04/5/2023, Ủy ban nhân dân xã P ban hành Thông báo số 15/TB-UBND thông báo kết quả hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông Lê Đ với bà Phan Thị H, kết quả hoà giải không thành.

Ủy ban nhân dân xã P, huyện B, tỉnh Ninh Thuận tiến hành hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông Từ Công Q và bà Phan Thị H, ngày19/7/2023 (hoà giải lần 1) và ngày 28/7/2023 (hoà giải lần 2). Ngày 04/8/2023, Ủy ban nhân dân xã P ban hành thông báo số 31/TB-UBND thông báo kết quả hoà giải tranh chấp đất đai giữa ông Từ Công Q với bà Phan Thị H, kết quả hoà giải không thành.

Xét thấy, theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, đất đang có tranh chấp thì không được phép chuyển nhượng. Bà H và ông V đều biết rõ là đất đang có tranh chấp nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên là vi phạm quy định của Luật đất đai.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V là vô hiệu. Bà H và ông V đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Theo quy định tài điều 131 Bộ luật dân sự *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận".* Do vậy, bà Phan Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Thái Hoàng V số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà ông Nguyễn Thái Hoàng V thừa nhận đang giữ các giấy tờ gốc của bà H bao gồm, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S117568 ngày 29/01/2004 (bản chính); Quyết định giao đất số 768/QĐ ngày 04/10/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân huyện B (bản chính); Sơ đồ đo vị trí thửa đất ngày 01/3/2003 (bản chính); Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/72023 (bản chính) do hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên ông V có nghĩa vụ phải trả lại cho bà H các giấy tờ gốc nêu trên.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên nguyên đơn yêu cầu huỷ giấy ủy quyền giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V lập tại Văn phòng C số 02/2024 TP/CC-SCC/HDGD ngày 14/10/2024 là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí: Bà Phan Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải 50% án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 271, 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131, 140, 212 và Điều 218 Bộ luật dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 167, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai

Căn cứ Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng hợp đồng đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V lập lập ngày 12/7/2022 vô hiệu.

Huỷ giấy ủy quyền giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V lập tại Văn phòng C số 02/2024 TP/CC-SCC/HDGD ngày 14/10/2024;

- Buộc ông Nguyễn Thái Hoàng V phải trả lại cho bà Phan Thị H giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S117568 ngày 29/01/2004 (bản chính); Quyết định giao đất số 768/QĐ ngày 04/10/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân huyện B (bản chính); Sơ đồ đo vị trí thửa đất ngày 01/3/2003 (bản chính); Văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế ngày 12/72023 (bản chính).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H về việc buộc ông Nguyễn Thái Hoàng V mất tiền đặt cọc mua bán đất giữa bà Phan Thị H và ông Nguyễn Thái Hoàng V ngày 12/7/2022.

Buộc bà Phan Thị H phải trả cho ông Nguyễn Thái Hoàng V số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) tiền cọc.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí: Bà Phan Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thái Hoàng V phải chịu 150.000 đồng (Một trăm năm mươi nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. 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 dân sự, 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 các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Án xử công khai nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà, quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 28/10/2025.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND khu vực 5;
- Phòng THADS khu vực 5;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Xuân Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hoàng Liên **Trần Văn Bình** **Nguyễn Xuân Hùng**

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Hoàng Liên **Lê Đình Nguyên** **Nguyễn Xuân Hùng**