TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CƯ M'GAR** **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 96/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK
- Thành phần Hội Đ xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Dự

Các hội thẩm nhân dân: - Bà Bùi Thị Hà

- Ông Nguyễn Văn Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2023/TLST- DS ngày 21 tháng 02 năm 2023, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 98/2023/QĐXXST-DS ngày 28/8/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2023/QĐST-DS ngày 14/9/2023, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**: Ông Huỳnh Anh T

Địa chỉ: Buôn P, thị trấn EP, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn Đ (có mặt)

Địa chỉ: Buôn P, thị trấn EP, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*** Bị đơn**: Bà Nguyễn Thị Thu H (có mặt)

Địa chỉ: HBT, thị trấn QP, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**:

- Ông Hoàng Dũng T1 (vắng mặt), bà Nguyễn Thị B (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn HĐ, xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

- Ông Trần Hưng N (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn HĐ, xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

*** Người làm chứng**: Bà Ngô Thị P (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn HĐ, xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 16/4/2022, bà Nguyễn Thị Thu H có cho dịch vụ môi giới chào mời chuyển nhượng cho tôi 01 thửa đất vuông với kích thước 29,6m mặt đường x 40m chiều sâu, đây là thửa đất được tách ra từ thửa đất số 17, tờ bản đồ số 38 tại thôn HL, xã QH, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR559731, bà H cam kết với tôi bà đang làm thủ tục tách thửa và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi hoàn tất thủ tục tách thửa và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng sang cho tôi, giá chuyển nhượng là 55.000.000 đồng/m mặt đường, ngày 16/4/2022 tôi đã đặt cọc cho bà H số tiền là 100.000.000 đồng và hẹn ngày 26/6/2022 là ngày đến hạn công chứng, bà H không làm xong thủ tục để công chứng tính từ ngày 26/6/2022 trở đi, tôi đã nhiều lần liên lạc gọi điện đốc thúc bà H nhanh chóng hoàn thành các thủ tục để thực hiện việc công chứng nhưng bà H liên tục dời ngày vì giấy tờ chưa làm xong. Mãi đến ngày 27/11/2022 là 05 tháng sau khi hết hạn công chứng theo hợp đồng bà H đã gửi sang cho tôi hình ảnh 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều hậu nhỏ hơn mặt trước 1,5m vì vậy tôi hoàn toàn không đồng ý, sau đó tôi đã cố gắng liên hệ với bà H và cho bà H thêm thời gian 01 tháng nữa là đến cuối tháng 12/2022 bà H phải hoàn tất thủ tục và bàn giao đúng thửa đất theo hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên cho đến thời điểm cuối tháng 12/2022 bà H vẫn chưa thực hiện được việc bàn giao đúng thửa đất như cam kết.

Đối với hợp Đ đặt cọc thì tại mục bên mua là Huỳnh Anh T tuy nhiên tại phần ký tên người đại diện bên mua là Huỳnh Văn Đ là do con tôi là Huỳnh Anh T là người mua và ủy quyền cho tôi thực hiện giao dịch với bà H nên tôi đứng tên tại mục người đại diện bên mua.

Trước khi khởi kiện thì tôi có gửi đơn đến cơ quan bà H công tác sau đó bà H có nói chỉ đồng ý trả 50.000.000 đồng tôi không đồng ý nên mới làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Vậy tôi yêu cầu bà H phải hoàn trả lại tiền cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng đã nhận đặt cọc.

**** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày*:**

Ngày 26/3/2022, tôi có làm hợp đồng đặt cọc mua của gia đình anh Hoàng Dũng T1 thửa đất diện tích 29,6m x 40m, thổ cư 100m^2, tách từ thửa đất số 17, tờ bản đồ số 38 tại thôn HĐ, xã QH, huyện C trong thời gian đặt cọc đến ngày 26/6/2022 tôi nhận thấy tình hình thủ tục pháp lý rất chậm trễ và khó khăn do sốt đất cũng như sẽ kéo dài lỡ xảy ra sai sót, đồng thời lô đất này vẫn chưa được sang tên nên tôi không muốn bán hay sang nhượng cho ai

Vào hồi 14 giờ ngày 16/4/2022 tại nhà tôi có một nhóm người tự xưng là môi giới bất động sản đến tìm gặp tôi những người này tôi không quen biết, họ nói là muốn mua lại lô đất mà tôi đang mua của anh T1 và giới thiệu người mua

là chú Huỳnh Văn Đ, đi cùng họ, tôi vẫn thể hiện rõ quan điểm giấy tờ chưa xong nên tôi chưa muốn bán, nhưng những người môi giới và chú Đ nói rằng sẽ theo hợp đồng cũ của tôi với anh T1, sang trực tiếp từ hợp đồng của tôi và anh T1, có nghĩa là hợp đồng tách thửa của gia đình anh T1 sẽ sang trực tiếp bên mua là chú Đ (đại diện cho anh Huỳnh Anh T) theo nguyên phần thỏa thuận khác của tôi và anh T1 là "Hồ sơ tách thửa có trước hoặc sau thời gian đặt cọc bên A có trách nhiệm báo trước cho bên B để cùng thương lượng" Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và chú Huỳnh Văn Đ và căn cứ hợp đồng ngày 26/3/2022 của tôi và anh Hoàng Dũng T1 nên tôi mới đồng ý bán và bên chú Đ đồng ý các điều kiện bên tôi đề ra, tránh gặp rắc rối sau này.

Vào lúc 18 giờ 24 phút ngày 25/5/2022, tức trước thời hạn đặt cọc vào ngày 26/6/2022 chú Huỳnh Văn Đ có gọi điện Zalo cho tôi và nói rằng đất chững quá mà chú đang ôm 11 lô đất, chắc không có tiền xuống lô của cháu nên cháu xem ai mua thì bán đi chứ chú bỏ cọc, tôi có động viên chú và nói với chú thời gian vẫn còn trong khi giấy tờ chưa xong thì cháu đừng lo quá có gì liên hệ trước ngày 26/6/2022 giúp cháu nhưng chú Đ vẫn chưa nhất quyết và im lặng mãi, đến ngày 26/6/2022 phía chú Đ vẫn im lặng không thấy liên lạc gì với tôi sau những ngày đó vẫn không thấy chú liên lạc gì với tôi cũng nghĩ rằng chú đã quyết định như vậy thì mình không nên làm phiền, về phía tôi và gia đình anh T1 vẫn tiến hành hỗ trợ lẫn nhau hoàn thành hồ sơ tách thửa do trong giai đoạn này khá đông người làm nên kéo dài hơn.

Đến ngày 03/8/2022, và ngày 04/8/2022 chú Đ có gọi nhỡ cho tôi mấy cuộc điện thoại nhưng vì tính chất công việc nên tôi không tiện nghe máy và cũng không nghĩ chú Đ gọi điện về lô đất này. Đến ngày 05/8/2022 chú Đ nhắn tin hỏi về lô đất này và dẫn theo rất đông người đến trường mần non BMX nơi tôi làm chủ tìm tôi nhưng tôi đi công tác không biết chú đưa người đến tìm mình, gây cho các cô giáo vào phụ huynh hoang mang, trưa ngày hôm đó tôi đi làm về liền lạc với chú Đ thì chú nói rằng chú vẫn có thiện chí tiếp tục mua khi mà tôi nói với chú là giấy tờ đang rất khó khăn và không biết lúc nào xong nhưng chú Đ vẫn khẳng định bao giờ xong báo trước chú chuẩn bị tiền để công chứng.

Ngày 25/11/2022, gia đình anh T1 báo giấy tờ đã xong tôi liền liên lạc với chú Đ, chú Đ hẹn 2 ngày sau gặp vào lúc 11 giờ ngày 27/11/2022 chú Đ đi ra nhà tôi, tôi và chú Đ cùng xem bìa và nhận thấy giấy chứng nhận mới in ra mới bị tóp hậu so với thực tế, tôi và chú Đ bàn bạc và thống nhất tôi vào nhà anh T1 thương lượng bớt tiền phần thiếu đó cho chú Đ, còn chú ra về, sau khi từ nhà anh Tiến về và thương lượng xong thì chú Đ gọi Zalo cho tôi và nói rằng bên chú chỉ muốn đất vuông vắn, lúc đó tôi nói rằng chú Đ cho bên tôi và anh T1 thêm thời gian để chỉnh sửa đo đạc lại đất theo mong muốn của bên chú Đ

Sau khi tìm hiểu tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar chúng tôi biết rằng do Công ty đo đạc DC, khi đi đo đạc có sự nhầm lẫn dẫn đến việc sai sót làm cho quyền sử dụng đất nhà anh T thực tế vuông vức và đủ đất mà trên hồ sơ pháp lý bị thiếu. Việc thiếu đất trên bìa do cấp nhầm sang lô đất nhà anh Nguyễn Văn H1 nên phải làm thủ tục tách và hợp thửa về đúng diện tích thực tế

và chúng tôi đã thông báo sự việc sai sót cũng như hướng giải quyết với bên phía chú Đ và chú Đ đồng ý cho thêm thời gian, trong suốt thời gian này bên chúng tôi và anh T1 cố gắng hết sức thuyết phục và mua lại phần trồng ranh của nhà anh H1 và anh T1, gia đình anh Hước đồng ý bán và ra công chứng hợp thửa.

Ngày 05/12/2022, bên chú Đ đã nhắn tin Zalo thúc giục tôi hoàn thiện hồ sơ để đi công chứng, ngày 26/12/2022 bên anh T1 và gia đình anh H1 cùng Đ thời tiến hành nộp hồ sơ vào văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar làm hồ sơ chụp hợp thửa đất để tiến hành sang nhượng như mong muốn của chú Đ, tại Văn phòng đăng ký đất đai tôi cùng gia đình chị B, anh T1 cùng được nghe đại diện chuyên môn của Văn phòng đăng ký đất đai trả lời rõ rằng: Đây là việc tách gộp cam kết hợp thửa nên việc sang nhượng này khi sang tên người mới phải thực hiện trong cùng một ngày và phải có sự tham gia của cơ quan chuyên môn Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar việc sang nhượng này có thể tiến hành bình thường từ ngày 26/12/2022 đến ngày 30/12/2022 chú Đ có ra văn phòng đăng ký đất đai và trực tiếp được nghe giải thích của cơ quan chuyên môn, chú Đ hẹn trưa ngày 31/12/2022 ra gặp trực tiếp bên tôi để làm việc cũng như đi công chứng nhưng hôm sau chú vẫn im lặng không ra gặp.

Ngày 05/01/2023, chú Đ có liên lạc và buộc tôi trả tiền đặt cọc nhưng tôi không đồng ý, ngày 10/01/2023 tôi có nhận được đơn khiếu nại của chú Đ gửi đến cơ quan tôi làm việc và đảm nhiệm nhiệm vụ.

Vào ngày thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 chú Huỳnh Văn Đ có giao tôi số tiền 100.000.000 đồng, bên môi giới của chú Đ là anh Trần Hưng N yêu cầu bên tôi phải chia hoa hồng cho môi giới là 35.000.000 đồng, thực tế tôi chỉ nhận 65.000.000 đồng. Trong thời gian làm hồ sơ và giấy tờ phía gia đình anh T1 và tôi phải chạy theo yêu cầu của chú Đ nên bên chúng tôi thể đợi bên chú được, buộc phải ra công chứng hợp thửa vào ngày 17/01/2023.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà tôi và ông Đ giao kết trong hợp đồng đặt cọc đứng tên ông Hoàng Dũng T1, bà Nguyễn Thị B thì do tôi mua diện tích đất này của ông bà T1, B tuy nhiên tôi chưa giao đủ số tiền mua đất cho ông bà nên hiện nay chưa làm thủ tục sang tên cho tôi được. Việc này trước khi giao ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ thì tôi cũng đã trao đổi với ông về việc này và ông Đ ý sang từ hợp Đ đặt cọc giữa tôi và ông T1, bà B sang thành ông Đ và ông T1, bà B. Việc tôi bán diện tích đất này cho ông Huỳnh Anh T thì ông T1, bà B cũng biết và đồng ý.

Đối với ý kiến ông Đ cho rằng diện tích đất bị tóp hậu, phần chiều ngang phía sau thửa đất ngắn hơn phần chiều ngang của thửa đất phía giáp mặt đường thì trên thực tế diện tích đất là đủ tuy nhiên trên giấy chứng nhận bị thiếu thì đến ngày 20/02/2023 diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng diện tích thực tế. Diện tích đất này hiện đang do ông T1, bà B quản lý.

Nay ông Huỳnh Anh T khởi kiện để yêu cầu tôi trả lại số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc thì ý kiến của tôi là không đồng ý.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:***

Trong khoảng thời gian tháng 4/2022, vợ chồng tôi có bán cho bà Nguyễn Thị Thu H thửa đất số 225, tờ bản đồ 97, địa chỉ đất tại xã QH, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với diện tích 1.213m^2 và có 101m^2 đất thổ cư, với giá 1.250.000.000 đồng và mới đặt cọc 200.000.000 đồng.

Trong giấy đặt cọc đất giữa vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị Thu H có thỏa thuận là hỗ trợ cho bà H bán lại người thứ 2, 3 và không gây khó dễ trong quá trình mua bán.

Hiện nay bà Nguyễn Thị Thu H vẫn chưa trả số tiền còn lại cho vợ chồng tôi và vợ chồng tôi chưa sang tên cho bà H nên vẫn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà H là người thứ 2 có bán đất cho người thứ 3 là chú Đ mảnh đất trên thì chúng tôi có biết.

**** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hưng N trình bày:***

Vào khoảng giữa năm 2022 tại nhà chị H ở đường HBT, thị trấn QP, huyện C tôi có chứng kiến sự việc thỏa thuận mua bán giữa chị H (bên bán) và chú Đ (bên mua) sau khi hai bên thỏa thuận và thống nhất các điều khoản được ghi cụ thể trong hợp đồng đặt cọc mảnh đất tại thôn HL, xã QH, huyện Cư M'gar, tại đây hai bên thống nhất phương án và có nhờ tôi là bên người làm chứng và nhờ tôi viết biên bản đặt cọc giữa hai bên và nhờ tôi ghi trong hợp đồng, tôi đã chứng kiến có sự việc mua bán giữa cô H và chú Đ, sau khi hoàn tất thủ tục hai bên vui vẻ, kể từ ngày đó tôi không biết gì thêm.

**** Quá trình giải quyết vụ án Người làm chứng bà Ngô Thị P trình bày:***

Vào khoảng giữa năm 2022, tôi gặp cô H đi ngang qua nhà tôi khi tôi đang cắt cỏ trước cổng nhà, cô H đi qua gặp tôi và nói chuyện, tôi mời cô H vào nhà uống nước trong khi nói chuyện cô H có nói em có lô đất gần nhà chị đây, chị biết ai mua thì mách bán giúp em với, tôi nhận lời khi nào có ai hỏi thì chị nói cho, rồi tôi lại mách miệng lại với cháu Trần Thị K cùng thôn, cháu đó lại chỉ cho khách mua lô đất cô H. Sau khi khách muốn mua đất muốn gặp chủ đất thì tôi gọi điện cho cô H cho địa chỉ nhà để ra nhà cô H tại HBT, thị trấn QP.

Khách và chủ gặp nhau trao đổi mua bán với nhau tôi thấy hai bên mua bán rất vui vẻ, còn chuyện giá cả giấy tờ như thế nào thì tôi không biết họ tự trao đổi với nhau.

Tại phiên tòa : Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar phát biểu như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử. Hội Đ xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Anh T buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho ông Huỳnh Anh T số tiền 100.000.000 đồng. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, bị đơn có nơi cư trú tại huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Dũng T1, ông Trần Hưng N, người làm chứng bà Ngô Thị P đã được Tòa án triệu tập lần thứ 2 nhưng các đương sự vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Do đó Hội Đ xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận vào ngày 16/4/2022, ông Huỳnh Anh T và bà Nguyễn Thị Thu H đã giao kết hợp đồng đặt cọc với nhau.

Xét nội dung hợp đồng đặt cọc thấy rằng: Tại Điều 1; Điều 2 các bên thỏa thuận bên B là ông Huỳnh Anh T đặt cọc cho bên A là bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 100.000.000 đồng; mục đích đặt cọc là để bà H chuyển nhượng cho ông T diện tích đất là 29,6m x 40m, tách từ thửa 17, tờ bản đồ số 38, tại thôn HL, xã QH, huyện C với giá 1.628.000.000 đồng. Tại Điều 3 thỏa thuận về thời hạn đặt cọc là từ ngày 16/4/2022 đến ngày 26/6/2022. Tại Điều 4 bên A cam kết tách đúng thửa, đủ diện tích, đất không tranh chấp, bên B được quyền sang nhượng lại cho thứ 3, ngoài ra các bên còn thỏa thuận hồ sơ tách thửa có trước hoặc muộn hơn thời gian đặt cọc thì bên A có trách nhiệm báo cho bên B để cùng thương lượng.

Các bên đương sự tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, việc ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và hợp đồng tuân thủ đúng hình thức được quy định tại Điều 116, 119 của Bộ luật dân sự.

Tại thời điểm ông Huỳnh Anh T và bà Nguyễn Thị Thu H ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau thì diện tích đất 29,6m x 40m, thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 38, tại thôn HL, xã QH, huyện C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Dũng T1, bà Nguyễn Thị B. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà Nguyễn Thị Thu H đã tiến hành tách diện tích đất 29,6m x 40m ra khỏi thửa đất số 17 theo như cam kết, đến ngày 20/02/2023 Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI655923 cho ông T1, bà B đối với diện tích đất mà bà H cam kết chuyển nhượng cho ông T (theo giấy chứng nhận thì đất có

diện tích là 1.213m^2 , thửa đất số 226, tờ bản đồ số 97). Như vậy, tại thời điểm bà H và ông T ký kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất mà bà H cam kết chuyển nhượng cho ông Đ đang do ông Hoàng Dũng T1, bà Nguyễn Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ông T, bà B vẫn là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai quy định: "*Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.*

a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này."

Bà Nguyễn Thị Thu H không phải là người được cấp quyền sử dụng đất, ông T1, bà B không ủy quyền bằng văn bản cho bà H để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bà H ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Anh T là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai như đã viện dẫn ở trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 16/4/2022 giữa nguyên đơn ông Huỳnh Anh T với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về nội dung của hợp đồngvi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Vì vậy hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 16/4/2022 giữa nguyên đơn ông Huỳnh Anh T với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H là vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập. Khi hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Anh T buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trả lại cho ông Huỳnh Anh T số tiền 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng sau khi nhận 100.000.000 đồng từ ông Đ thì bà đã đưa cho ông Trần Hưng N số tiền 35.000.000 đồng, bà chỉ nhận 65.000.000 đồng. Lời trình bày này của bà H không được ông Huỳnh Văn Đ và ông Trần Hưng N thừa nhận, bà H cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày này nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí 1.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ quy định tại Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn phải chịu 1.000.000 đồng chi phí tố tụng này. Nguyên đơn

ông Huỳnh Anh T được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn không phải chịu án phí, bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn, cụ thể: 100.000.000 đồng x 5% = 5.000.000 đồng.

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 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 Toà án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Anh T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 16/4/2022 giữa nguyên đơn ông Huỳnh Anh T với bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho ông Huỳnh Anh T số tiền 100.000.000 đồng.

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 Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, tại chỗ.

Trả cho ông Huỳnh Anh T số tiền 1.000.000 đồng sau khi thu được của bà Nguyễn Thị Thu H.

[3] Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Anh T số tiền 2.500.000 đồng mà ông đã nộp tạm ứng án phí dân sự theo biên lai thu số AA/2021/0014003 ngày 14/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật THADS thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, điều 7 và điều 9 Luật THADS; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật THADS.

***Nơi nhận**:*
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THA DS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự ;
- Lưu: HS, VP .

TM.HỘI Đ XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Huỳnh Văn Dự